

# RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES

Setembro de 2023

**LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ52N 8AHY6 BX62U 45DK3

## CONTATO

### CURITIBA - PR

Tel.: (41) 3206-2754 / (41) 99189-2968  
Av. Cândido de Abreu, 776, Sala 1306  
Ed. World Business, Centro Cívico  
CEP: 80530-000

### MARINGÁ - PR

Tel.: (44) 3226-2968 | (44) 9 9127-2968  
Av. Mauá, nº 2720, Sala 04,  
Ed. Villagio Di Itália, Zona 03  
CEP: 87050-020

### SÃO PAULO - SP

Tel.: (11) 3135-6549 | (11) 98797-8850  
Av. Paulista, nº 302 - 9º Andar  
Ed. José Martins Borges - Bela Vista  
CEP: 01310-000

[www.marquesadmjudicial.com.br](http://www.marquesadmjudicial.com.br)  
[marcio@marquesadmjudicial.com.br](mailto:marcio@marquesadmjudicial.com.br)

## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CIANORTE – ESTADO DO PARANÁ.

Dr. Fernando Bueno da Graça

Preliminarmente, cumpre informar que a apresentação do relatório mensal das atividades do devedor ao Juiz, para a devida juntada nos autos de Recuperação Judicial, faz parte do rol de deveres do Administrador Judicial, nos termos do art. 22, inc. II, alínea “c” da Lei 11.101/2005.

O presente relatório reúne e sintetiza as informações referentes ao **mês de setembro de 2023**, da Recuperanda **Loteadora San Rafael LTDA**, disponibilizadas por meio do escritório contábil denominado **Atos e Fatos Contabilidade e Assessoria**, representado pelo contador Fábio Diosti—CRC/PR 051747/O, devendo-se fazer a ressalva de que tais informações apresentadas possuem caráter provisório, visto que ainda podem sofrer alterações até o final do exercício contábil.

As análises e observações apresentadas no presente relatório estão embasadas em informações contábeis, financeiras e operacionais apresentadas pela Recuperanda, sob as penas do art. 171 da Lei 11.101/2005, bem como nas informações coletadas pela Administradora Judicial por meio da realização de inspeções periódicas nas instalações da empresa, de informações prestadas pelos credores e terceiros interessados, e ainda da análise da movimentação processual.

Referido relatório possui o objetivo de demonstrar ao juízo, aos credores e demais interessados um resumo dos principais fatos ocorridos no período sob análise, primando sempre pela transparência, objetividade e ampla divulgação das informações pertinentes ao processo de recuperação judicial. Este relatório e demais documentos relacionados a presente recuperação judicial estão disponíveis para consulta no **Processo nº 0006751-08.2019.8.16.0069** e no site [www.marquesadmjudicial.com.br](http://www.marquesadmjudicial.com.br).

Por fim, esta Administradora Judicial permanece à disposição à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas remanescentes.

Curitiba/PR, 30 de outubro de 2023.



**M. MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**

ADMINISTRADORA JUDICIAL

CNPJ Nº 07.166.865/0001-71 | OAB/PR Nº 6.195

**Profissional Responsável: MARCIO ROBERTO MARQUES**

OAB/PR nº 65.066 | OAB/SP nº 459.319



# ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	4
2. ATIVIDADES DA RECUPERANDA	7
3. INFORMAÇÕES OPERACIONAIS	9
4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS	14
5. ENDIVIDAMENTO	28
6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	36
7. INFORMAÇÕES PROCESSUAIS	40
8. GLOSSÁRIO	50
9. ANEXOS	52



# 1. SUMÁRIO EXECUTIVO



## Sumário Executivo

ASSUNTO	OBSERVAÇÕES
<b>Atividades da Recuperanda</b>	Com a baixa das hipotecas e consequentemente liberada a comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Royal Garden, restam à Recuperanda as dificuldades inerentes ao ramo de atividade. Na busca pela superação da crise, a Recuperanda facilitou/possibilitou as negociações com seus clientes diluindo a entrada ou eximindo o seu pagamento, aceitando, ainda, realizar permutas por outros bens de menor valor como forma de recebimento de seus clientes.
<b>Informações Operacionais</b>	Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, não houve quaisquer modificações em setembro/23, comparado ao mês anterior, bem como no quadro de funcionários, findando o mês em apreço com 01 (um) funcionário ativo.
<b>Informações Financeiras</b>	Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do Disponível (-5,08%), devido a Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%), e o aumento em Obrigações Tributárias (17,17%), mediante variação em Obrigações Normais (18,66%). Em relação ao resultado, nota-se que a queda na Receita Op. Bruta (-72,60%) somada ao aumento em Despesas Operacionais (81,95%) e contabilização do IRPJ e CSLL sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de Prejuízo do Exercício, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.
<b>Endividamento</b>	Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de R\$ 18.920.312,00. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de R\$ 15.762.924,02. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de R\$ 15.722.564,34, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em setembro/23, débitos tributários em R\$ 74.874,05.
<b>Plano de Recuperação Judicial</b>	A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretende adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial e do Quadro Geral de Credores, bem como a concessão da Recuperação Judicial da empresa, a Classe I - Créditos Trabalhistas já foram integralmente pagos, os créditos de Classe IV - ME / EPP estão em fase de pagamento e, as demais classes, ainda em período de carência.
<b>Informações Processuais</b>	No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.



## 2. ATIVIDADES DA RECUPERANDA

- 2.1 HISTÓRICO DA RECUPERANDA
- 2.2 RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA
- 2.3 MEDIDAS ADOTADAS PARA A SUPERAÇÃO DA CRISE



## Atividades da Recuperanda

Com a baixa das hipotecas e consequentemente liberada a comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Royal Garden, restam à Recuperanda as dificuldades inerentes ao ramo de atividade. Na busca pela superação da crise, a Recuperanda facilitou/possibilitou as negociações com seus clientes diluindo a entrada ou eximindo o seu pagamento, aceitando, ainda, realizar permutas por outros bens de menor valor como forma de recebimento de seus clientes.

## 2.1 HISTÓRICO DA RECUPERANDA

A Recuperanda “Loteadora San Rafael” deu início em suas atividades na data de 13 de julho de 1998, atuando no ramo de construção civil, e desde então, afirma que edificou uma série de prédios que servem de moradia e/ou comércio, lançou loteamentos residenciais e presta serviços a terceiros por meio de seus maquinários, beneficiando boa parte do Estado do Paraná.

## 2.2 RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

A Recuperanda aduz que foi enredada em perigoso ciclo, realizando vendas em escala vertiginosa para proporcionar maior margem de lucros, havendo alto fluxo monetário e, consequentemente, créditos amarrados às vendas. Não obstante, o mercado imobiliário não atendeu às expectativas e as vendas de unidades residenciais e lotes urbanos sofreram retração continuada, seja pela expectativa econômica e diminuição do crédito imobiliário, ou ainda, pelo diminuto poder de compra da população. Com o fim de alavancar o número de vendas, a Recuperanda realizou premissa a contratação de maior número de funcionários, investimentos em veículos, maquinários, mobiliários, equipamentos e toda a estrutura operacional necessária, fomentada pelas indústrias e apoiada pelas instituições financeiras. A fim de enfrentar a crise evidente, a opção encontrada pela Recuperanda foi baixar a margem de lucro ao nível mínimo, chegando a aceitar até mesmo pagamentos por meio de permutas de bens de maior volatilidade (veículos e afins) e, diante disso, iniciou o declínio financeira da empresa, causando danos irreversíveis. Ademais, com o elevado estoque de unidades mobiliárias e poucos serviços prestados com seus maquinários, as pendências financeiras ficaram exorbitantes e o desequilíbrio foi alicerçado em empréstimos bancários/comerciais, com taxas acima da real capacidade de endividamento da empresa.

Nas visitas realizadas no período foi possível constatar in loco que a Recuperanda vem realizando suas atividades normalmente, inclusive nos setores produtivos da empresa.

## 2.3. MEDIDAS ADOTADAS PARA A SUPERAÇÃO DA CRISE

### MEDIDAS ADOTADAS:

As principais medidas imediatas que vêm sendo adotadas para a superação da crise informadas pela Recuperanda são:

- Facilitação das negociações com possibilidade de diluição da entrada;
- Possibilidade de venda de terrenos sem entrada;
- Possibilidade de permuta de bens do estoque por imóveis de menor valor, com o intuito de dar mais rotatividade aos estoques.

### PRINCIPAIS DIFICULDADES ENFRENTADAS:

As principais dificuldades enfrentadas pela Recuperanda no período foram:

- Como houve a baixa das hipotecas e consequentemente liberadas a comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Royal Garden, restam à empresa Recuperanda as dificuldades inerentes ao ramo de atividade.



## 3. INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

- 3.1 ESTRUTURA SOCIETÁRIA
- 3.2 ESTRUTURA ORGANIZACIONAL
- 3.3 UNIDADES DE NEGÓCIO
- 3.4 PRINCIPAIS FORNECEDORES E CLIENTES
- 3.5 COLABORADORES



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ52N 8AHY6 BX62U 45DK3



## Informações Operacionais

Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, não houve quaisquer modificações em setembro/23, comparado ao mês anterior, bem como no quadro de funcionários, findando o mês em apreço com 01 (um) funcionário ativo.

### 3.1 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

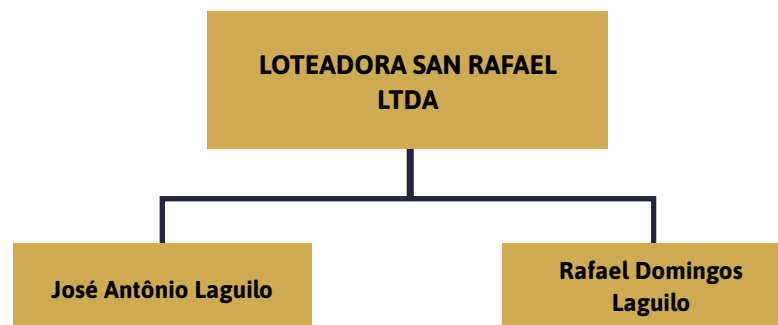
Em setembro de 2023, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição societária da Recuperanda:

#### LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

Sócio	Nº de Quotas	Valor das Quotas (Em Reais)	Participação
José Antônio Laguilo	520.000	520.000,00	66,67%
Rafael Domingos Laguilo	260.000	260.000,00	33,33%
<b>Total</b>	<b>780.000</b>	<b>780.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Contrato Social e Alterações do Recuperanda.

A Recuperanda Loteadora San Rafael LTDA possui a seguinte estrutura societária:



Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda.

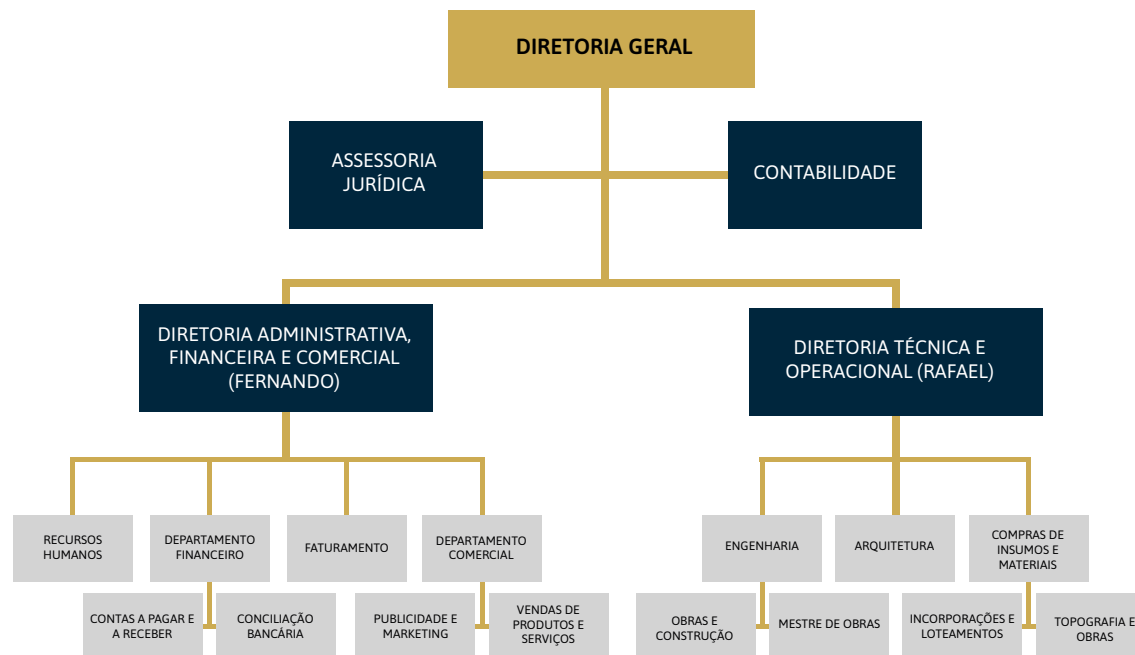


## Informações Operacionais

Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, não houve quaisquer modificações em setembro/23, comparado ao mês anterior, bem como no quadro de funcionários, findando o mês em apreço com 01 (um) funcionário ativo.

### 3.2 ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

No que tange a estrutura organizacional, a Recuperanda apresentou na pg. 92 do PRJ juntado aos autos no mov. 80 o organograma da empresa, segue *infra*:



Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda.

### 3.3 UNIDADES DE NEGÓCIO

A Loteadora San Rafael Ltda possui a seguinte unidade de negócio:

Razão Social	CNPJ	Localidade
Loteadora San Rafael Ltda	02.763.049/0001-21	Cianorte/PR

Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda.

## Informações Operacionais

Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, não houve quaisquer modificações em setembro/23, comparado ao mês anterior, bem como no quadro de funcionários, findando o mês em apreço com 01 (um) funcionário ativo.

### 3.4 PRINCIPAIS FORNECEDORES E CLIENTES

Os principais FORNECEDORES da Recuperanda no período foram:

Razão Social / Nome	CNPJ / CPF
A. M. Apolonio Papelaria LTDA	09.643.905/0001-54
Brassoft Tecnologia da Informação LTDA	14.018.302/0001-00
Ciapav Construções Cíveis Ltda	22.227.825/0001-08
Evandro Trindade	12.471.174/0001-11
Inviolável Cianorte Ltda	04.514.651/0001-50
ISGCJ Transportes Eireli	27.527.786/0001-70
Itellis Serviços e Soluções em Tecnologia LTDA ME	21.527.786/0001-70
MAD Laguilo e Cia Ltda	05.021.012/0001-09
PHB de Oliveira e Cia LTDA	22.274.861/0001-09
Radio Vale Verde Ltda	78.684.081/0001-83

Os principais CLIENTES da Recuperanda no período foram:  
Conforme informado pela Recuperanda, não ocorreram vendas no período.



## Informações Operacionais

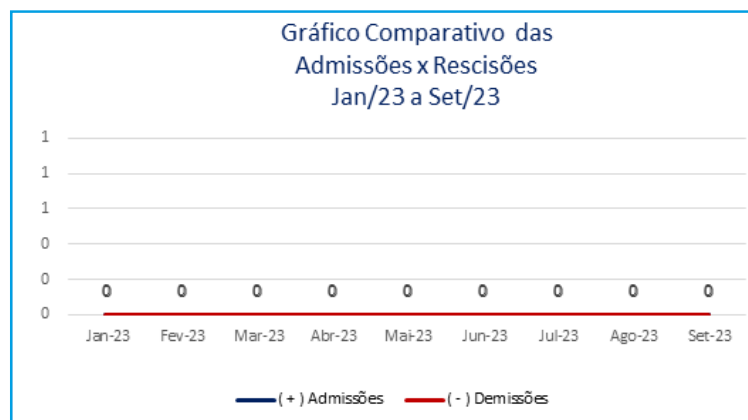
Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, não houve quaisquer modificações em setembro/23, comparado ao mês anterior, bem como no quadro de funcionários, findando o mês em apreoço com 01 (um) funcionário ativo.

### 3.5 COLABORADORES

A Recuperanda apresentou a posição do quadro de funcionários referente ao mês de setembro de 2023, não havendo variação no seu quadro funcional, conforme demonstra a tabela e gráfico seguintes:

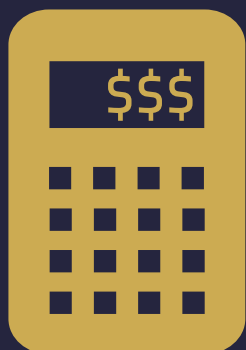
FUNCIONÁRIOS	08/23	09/23
Quantidade Inicial	01	01
( + ) Admissões	0	0
( - ) Demissões	0	0
Total de Funcionários	01	01
Variação		0,00%

Fonte: Loteadora San Rafael Ltda - Setembro de 2023.



## 4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

- 4.1 BALANÇO PATRIMONIAL
- 4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EXERCÍCIO
- 4.3 ATIVO IMOBILIZADO
- 4.4 ÍNDICES FINANCEIROS



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

### 4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

Apresenta-se a posição patrimonial da Recuperanda do mês de setembro de 2023. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	Ago-23	Set-23	Variação	Ref.
<b>ATIVO</b>				
<b>Circulante</b>				
Disponível	1.652.034,33	1.568.089,53	-5,08%	<b>a</b>
Créditos	6.137.381,16	6.038.329,77	-1,61%	
Imóveis a Comercializar e Estoques	5.274.343,86	5.274.343,86	0,00%	
Despesas Antecipadas	43.514,45	47.355,69	8,83%	
	<b>13.107.273,80</b>	<b>12.928.118,85</b>	<b>-1,37%</b>	
<b>Não Circulante</b>				
Realizável a Longo Prazo	7.796.737,80	7.793.237,80	-0,04%	<b>b</b>
Investimentos	909.397,14	909.397,14	0,00%	
Imobilizado	2.730.296,84	2.770.717,09	1,48%	
Intangível	133.018,51	133.018,51	0,00%	
	<b>11.569.450,29</b>	<b>11.606.370,54</b>	<b>0,32%</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>24.676.724,09</b>	<b>24.534.489,39</b>	<b>-0,58%</b>	



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	Ago-23	Set-23	Variação	Ref.
<b>PASSIVO</b>				
<b>Circulante</b>				
Fornecedores	-69.347,58	-67.340,12	-2,89%	<b>c</b>
Obrigações Tributárias	-63.821,91	-74.783,10	17,17%	
Cheques a Compensar	-117.438,81	-105.573,25	-10,10%	
Outras Obrigações a Pagar	-57.373,08	-51.297,13	-10,59%	
	<b>-307.981,38</b>	<b>-298.993,60</b>	<b>-2,92%</b>	
<b>Não Circulante</b>				
Obrigações a Longo Prazo	-16.300.468,33	-16.267.376,18	-0,20%	
Resultado de Exercícios Futuros	-3.310.273,66	-3.270.185,41	-1,21%	
	<b>-19.610.741,99</b>	<b>-19.537.561,59</b>	<b>-0,37%</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>				
Capital Social	-780.000,00	-780.000,00	0,00%	
Reservas de Capital	30.138,93	30.138,93	0,00%	
Lucros ou Prejuízos Acumulados	-4.008.139,65	-3.948.073,13	-1,50%	
	<b>-4.758.000,72</b>	<b>-4.697.934,20</b>	<b>-1,26%</b>	
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>-24.676.724,09</b>	<b>-24.534.489,39</b>	<b>-0,58%</b>	

### Notas:

- a)** A Recuperanda apresentou a variação de **-5,08%** em seu **Disponível**, devido a redução em **Créditos Bancários (-7,31%)**, mais especificamente, em **Aplicações Financeiras de Liquidez Imediata (-9,53%)**, qual registrou **R\$ 1.285.788,22** contra **R\$ 1.421.202,35** no mês anterior;
- b)** No mês em apreço, a Recuperanda demonstra a aquisição de **Imobilizações Técnicas** no montante de **R\$ 56.901,20**, entretanto, não destacou a que bem se refere esta aquisição, além do exposto, fora contabilizado a **Depreciação** mensal no valor de **R\$ 16.480,25**;
- c)** Nota-se que o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)** decorre da variação em **Obrigações Normais (18,66%)**, qual registrou **R\$ 69.697,59** contra **R\$ 58.736,40** na competência anterior.



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

## 4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EXERCÍCIO

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), foi fornecida pela Recuperanda, para o mês de setembro de 2023. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Ago-23	Set-23	Variação	Ref.
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>402.023,82</b>	<b>110.152,33</b>	<b>-72,60%</b>	
<b>(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>-149.411,30</b>	<b>-4.086,99</b>	<b>-97,26%</b>	
IMPOSTOS INC. SOBRE VENDAS	-13.135,59	-4.086,99	-68,89%	
RESCISOES CONTRATUAIS	-93.405,45	0,00	-100,00%	
DEVOLUÇÕES DE VALORES RECEBIDOS	-42.870,26	0,00	-100,00%	
<b>(=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA</b>	<b>252.612,52</b>	<b>106.065,34</b>	<b>-58,01%</b>	
<b>(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS</b>	<b>-69.355,72</b>	<b>-42.597,01</b>	<b>-38,58%</b>	
<b>(=) LUCRO BRUTO</b>	<b>183.256,80</b>	<b>63.468,33</b>	<b>-65,37%</b>	
<b>(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>-54.139,84</b>	<b>-98.508,88</b>	<b>81,95%</b>	
DESPESAS COMERCIAIS	0,00	0,00	0,00%	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-67.692,15	-114.164,20	68,65%	a
DESPESAS FINANCEIRAS	-518,84	-629,72	21,37%	
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	0,00	-16,39	0,00%	
RECEITAS FINANCEIRAS	14.071,15	16.301,43	15,85%	
<b>(=) RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>129.116,96</b>	<b>-35.040,55</b>	<b>-127,14%</b>	
DESPESAS DIVERSAS	-544,88	-1.711,86	214,17%	b
<b>(=) RESULTADO ANTES DA CS E IR</b>	<b>128.572,08</b>	<b>-36.752,41</b>	<b>-128,59%</b>	
IRPJ LUCRO PRESUMIDO	0,00	-14.278,03	Erro	c
CSLL LUCRO PRESUMIDO	0,00	-9.036,08	Erro	c
<b>(=) LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>128.572,08</b>	<b>-60.066,52</b>	<b>-146,72%</b>	

### Notas:

a) O aumento de **68,65%** em **Despesas Administrativas** deriva da variação das despesas com **Material de Escritório (44,50%)**, **Anuidades e Mensalidades e Taxas (192,26%)**, **Combustíveis e Lubrificantes (58,41%)** e **Serviços Prestados - PJ (195,93)**, que totalizaram o aumento de **R\$ 46.896,28** em relação ao mês anterior, e do registro de



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ** e **CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

**Despesas Cartoriais** no valor de **R\$ 3.866,09**, que se encontrava ausente em agosto/23;

**b)** Verifica-se que o aumento em **Despesas Diversas (214,17%)** decorre do registro de **Multas Tributárias** em **R\$ 100,00**, ausente anteriormente, e do aumento em **Material de Construção (195,82%)**, qual registrou **R\$ 1.611,86** contra **R\$ 544,88** no mês anterior;

**c)** Nesta competência, setembro/23, fora contabilizado o valor de **IRPJ** e **CSLL** sobre o **Lucro Presumido**, no valor total de **R\$ 23.314,11**, qual é registrado trimestralmente devido ao regime tributário da Recuperanda.



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

### 4.3 ATIVO IMOBILIZADO

Com o objetivo de complementar as informações apresentadas no item anterior, apresenta-se a seguir a posição do Imobilizado da Recuperanda em **30/09/2023**, demonstrada de forma analítica:

#### ATIVO IMOBILIZADO DE LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA EM 30/09/2023

GRUPO	DESCRIÇÃO	SALDO ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO ATUAL
<b>BENS E DIREITOS EM OPERAÇÃO</b>	Bens Em Operação	4.358.729,97	56.901,20	0,00	4.415.631,17
	Imobilizado Em Andamento	450.893,20	0,00	0,00	450.893,20
	Intangível	199.291,35	0,00	0,00	199.291,35
<b>Total Bens e Direitos em Uso</b>		<b>5.008.914,52</b>	<b>56.901,20</b>	<b>0,00</b>	<b>5.065.815,72</b>
GRUPO	SUBGRUPO	SALDO ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO ATUAL
<b>(-) DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES</b>	(-) Depreciação Bens Em Operação	-2.079.326,33	0,00	-16.480,95	-2.095.807,28
	(-) Amortização Intangível	-66.272,84	0,00	0,00	-66.272,84
<b>Total Depreciações e Amortizações</b>		<b>-2.145.599,17</b>	<b>0,00</b>	<b>-16.480,95</b>	<b>-2.162.080,12</b>
<b>Total do Ativo Imobilizado</b>		<b>2.863.315,35</b>	<b>56.901,20</b>	<b>-16.480,95</b>	<b>2.903.735,60</b>

Fonte: Balancete contábil apresentado pela Recuperanda referente a data base de **30/09/2023**.



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

### 4.4 ÍNDICES FINANCEIROS

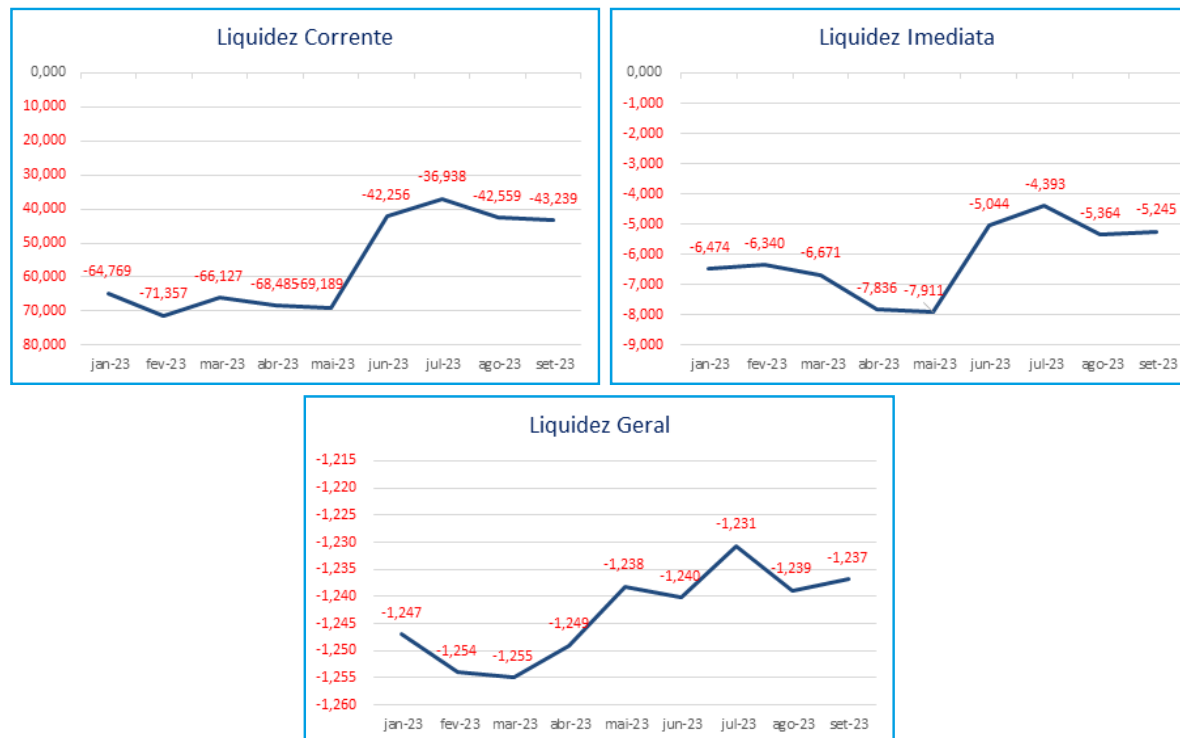
Apresenta-se os índices obtidos com base nos demonstrativos contábeis apresentados pelo escritório responsável pela contabilidade da Recuperanda. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

Índices de Liquidez					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	Ago-23	Índice	Set-23	Índice
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	13.107.273,80	<b>-42,559</b>	12.928.118,85	<b>-43,239</b>
	Passivo Circulante	<b>-307.981,38</b>		<b>-298.993,60</b>	
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	1.652.034,33	<b>-5,364</b>	1.568.089,53	<b>-5,245</b>
	Passivo Circulante	<b>-307.981,38</b>		<b>-298.993,60</b>	
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	24.676.724,09	<b>-1,239</b>	24.534.489,39	<b>-1,237</b>
	Passivo Circulante + Não Circulante	<b>-19.918.723,37</b>		<b>-19.836.555,19</b>	



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.



O índice de **liquidez corrente** é o melhor indicador de solvência de curto prazo, pois revela a proteção dos credores em curto prazo por ativos, onde há uma expectativa que estes possam ser convertidos em dinheiro rapidamente.

O índice de **liquidez geral** é um indicador de solvência tanto de curto prazo quanto de longo prazo.

O índice de **liquidez imediata** é uma variação dos índices anteriores, porém, considera-se somente o quanto a empresa tem de dinheiro no curtíssimo prazo, como caixa, saldos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, como CDBs sem carência e fundos de investimentos com resgate de cotas de D+0.

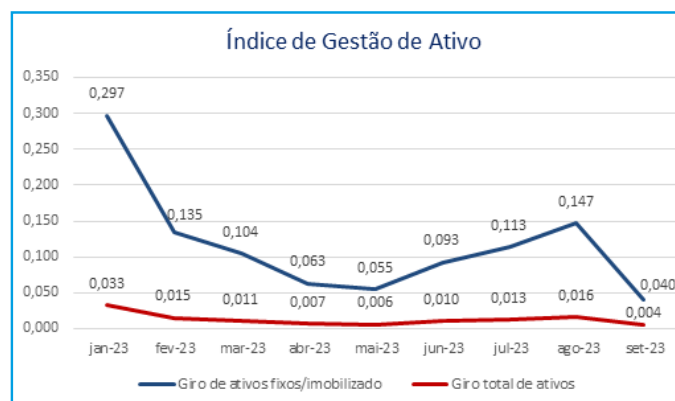
No mês de setembro/23 a Recuperanda apresentou as seguintes variações nos seus índices: **Liquidez Corrente (1,60%)**, **Liquidez Imediata (-2,23%)** e **Liquidez Geral (-0,16%)**.

Apesar da redução no resultado da maioria dos índices de liquidez, a Recuperanda ainda apresenta a capacidade de quitar suas dívidas através do seu ativo de prazo imediato, curto e longo, demonstrando assim, sua possibilidade de solvência.

## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

Índices de Gestão de Ativo					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	Ago-23	Índice	Set-23	Índice
Índice de giro de ativos fixos/ imobilizado	Receitas	402.023,82	0,147	110.152,33	0,040
	Ativo Imobilizado	2.730.296,84		2.770.717,09	
Índice de giro total de ativos	Receitas	402.023,82	0,016	110.152,33	0,004
	Ativo	24.676.724,09		24.534.489,39	



O índice de **giro de ativos** imobilizados mede a eficiência da empresa em relação ao uso de seu imobilizado. Ela indica como a empresa está usando seus ativos fixos, isto é, suas máquinas e equipamentos.

O índice de **giro do total de ativos** mede a eficiência com a qual a empresa utiliza todos seus ativos para gerar receitas. Ele indica o faturamento da empresa em comparação com o crescimento do ativo.

No mês de setembro/23 os índices de Gestão do Ativo apresentaram redução quando comparados ao mês anterior, conforme apresentado a seguir: **Giro de Ativos Fixos/Imobilizado (-73,00%)** e **Giro Total de Ativos (-72,44%)**.

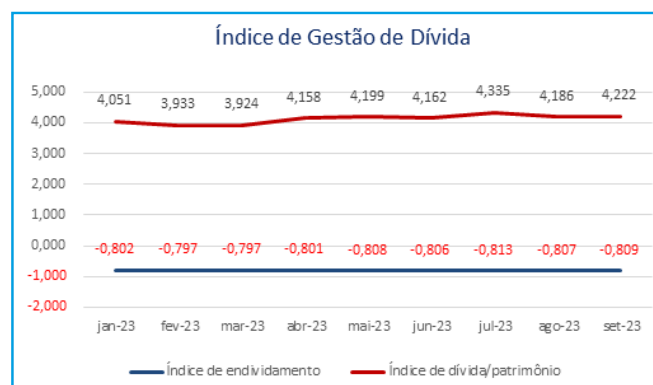
As reduções nos índices decorrem da queda na receita obtida no período, complementar a isto, nota-se que a receita não é suficiente para encobrir, ou até mesmo ultrapassar, o montante do Ativo Imobilizado e total da Recuperanda.



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

Índices de Gestão de Dívida					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	Ago-23	Índice	Set-23	Índice
Índice de endividamento	Passivo Circulante + ELP	-19.918.723,37	<b>-0,807</b>	-19.836.555,19	<b>-0,809</b>
	Ativo	24.676.724,09		24.534.489,39	
Índice de dívida/patrimônio	Passivo Circulante + ELP	-19.918.723,37	<b>4,186</b>	-19.836.555,19	<b>4,222</b>
	Patrimônio Líquido	-4.758.000,72		-4.697.934,20	



O índice de **endividamento**, também chamado de índice de endividamento total, é a relação entre o total de ativos e o total de passivos. Descrito em porcentagem, ele mede o percentual de fundos gerados pelos passivos circulantes e dívidas de longo prazo.

O índice de **dívida/patrimônio** informa quanto de patrimônio líquido a empresa tem para cada R\$ 1 de dívida. Esse índice tem a mesma finalidade que o índice de endividamento, porém, mostrado em moeda e não em percentual.

Nos últimos meses a Recuperanda apresentou índices de Gestão da Dívida com resultados ruins, contudo peculiares a situação de empresas em RJ.

Verifica-se estabilidade nos índices de **Endividamento** nos últimos meses e, quando comparado os meses de agosto e setembro/23, nota-se o aumento de **0,16%**.

O Índice de **Dívida/Patrimônio**, apresentou aumento no período de **0,86%**, demonstrando a baixa no passivo em relação ao Patrimônio Líquido, ressalta-se que ambos se demonstram negativos por serem contas credoras.



## Informações Financeiras

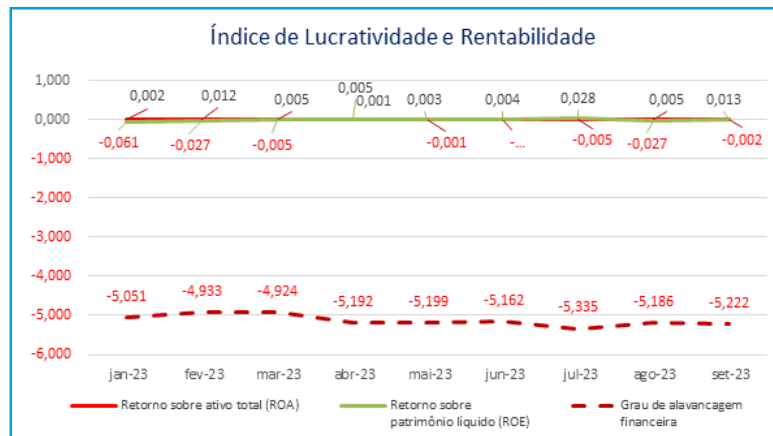
Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

Índices de Lucratividade e Rentabilidade					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	Ago-23	Índice	Set-23	Índice
Margem de Lucro Líquido	Lucro Líquido	128.572,08	0,320	-60.066,52	-0,545
	Receita de Vendas	402.023,82		110.152,33	
Margem de Lucro Operacional	Lucro Operacional	129.116,96	0,321	-35.040,55	-0,318
	Receita de Vendas	402.023,82		110.152,33	
Margem de Lucro Bruto	Lucro Bruto	183.256,80	0,725	63.468,33	0,598
	Receita Operacional Líquida	252.612,52		106.065,34	
Índice de Receita Operacional/Total de Ativos	Lucro Operacional	129.116,96	0,005	-35.040,55	-0,001
	Ativo	24.676.724,09		24.534.489,39	
Retorno sobre Ativo Total (ROA)	Lucro Líquido	128.572,08	0,005	-60.066,52	-0,002
	Ativo	24.676.724,09		24.534.489,39	
Retorno sobre Patrimônio Líquido (ROE)	Lucro Líquido	128.572,08	-0,027	-60.066,52	0,013
	Patrimônio Líquido	-4.758.000,72		-4.697.934,20	
Grau de Alavancagem Financeira	ROE	-0,027	-5,186	0,013	-5,222
	ROA	0,005		-0,002	



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.



O **retorno sobre o ativo total** (em inglês, Return on Asset – ROA) também conhecido como retorno sobre o investimento, mede o retorno sobre o ativo total depois de juros e impostos. Este índice é considerado um dos mais importantes, pois indica a lucratividade da empresa em relação aos investimentos totais, representados pelo ativo total médio.

O **retorno sobre o patrimônio líquido** (em inglês, Return on Equity – ROE), indica quanto de prêmio os acionistas e proprietários estão obtendo em relação aos seus investimentos na empresa, isto é, o patrimônio líquido.

O **grau de alavancagem financeira** (GAF) é um importante indicador do grau de risco do qual a empresa está submetida, isto é, se há presença de capital de terceiros de longo prazo na estrutura de capital, identificando se a empresa está alavancada ou não.

Avaliando os índices de lucratividade e rentabilidade da Recuperanda, nota-se que, ao contrário do mês anterior, em setembro/23, foi obtido resultados negativos para praticamente todos os índices, isto devido a apuração de prejuízo no exercício.

Sendo os únicos índices com resultados positivos a Margem de Lucro Bruto, mediante a desconsideração das despesas do período, e o Retorno sobre Patrimônio Líquido (ROE), devido a sua base de cálculo negativa.

Com base neste resultado, é salutar mencionar a necessidade de a Recuperanda permanecer em busca da melhora dos seus resultados com vistas ao cumprimento do planejamento de RJ inicial dentro dos prazos estipulados.



## Informações Financeiras

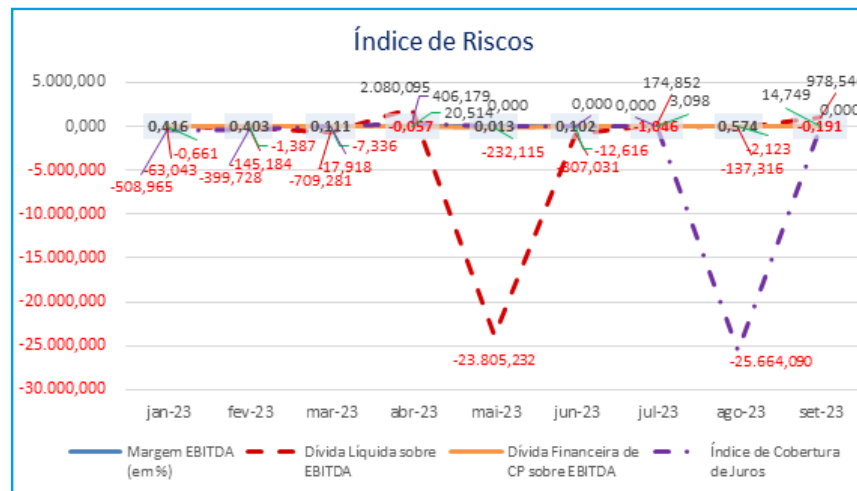
Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.

Índice de Riscos					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	Ago-23	Índice	Set-23	Índice
Margem EBITDA (em %)	EBITDA	145.058,04	0,574	-20.271,46	-0,191
	Receita Líquida	252.612,52		106.065,34	
Dívida Líquida sobre EBITDA	Dívida Financeira Líquida	-19.918.723,37	-137,316	-19.836.555,19	978,546
	EBITDA	145.058,04		-20.271,46	
Dívida Financeira de CP sobre EBITDA	Dívida Financeira de CP	-307.981,38	-2,123	-298.993,60	14,749
	EBITDA	145.058,04		-20.271,46	
Índice de Cobertura de Juros	EBIT	128.577,09	-25.664,090	-36.752,41	Erro
	Pagamento de Juros	-5,01		0,00	



## Informações Financeiras

Pertinente a posição patrimonial da Recuperanda, em setembro/23, destaca-se a redução do **Disponível (-5,08%)**, devido a **Aplic. De Liquidez Imediata (-9,53%)**, e o aumento em **Obrigações Tributárias (17,17%)**, mediante variação em **Obrigações Normais (18,66%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Op. Bruta (-72,60%)** somada ao aumento em **Despesas Operacionais (81,95%)** e contabilização do **IRPJ e CSLL** sobre o Lucro Presumido, resultou na apuração de **Prejuízo do Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores apresentados.



**Margem EBITDA (em %):** Mede a capacidade da empresa em gerar caixa operacional em função de sua capacidade de venda. Quanto maior, melhor.

**Dívida Líquida sobre EBITDA:** Destaca-se o valor da dívida da empresa em função de sua geração de caixa. Em empresas saudáveis esse índice não passa de três ou quatro vezes. Quanto maior, pior.

**Dívida Financeira de CP sobre EBITDA:** Destaca o valor da dívida financeira de curto prazo da empresa em função de sua capacidade de geração de caixa. Quanto maior, pior.

**Índice de Cobertura de Juros:** Avalia a capacidade da empresa em remunerar, em termos de caixa, seus credores com os recursos proveniente de seus ativos operacionais. Quanto maior, melhor.

No mês de setembro/23 verifica-se que, devido a apuração de prejuízo no exercício, a Margem EBITDA apresentou resultado negativo e os índices de dívida, resultados positivos, além do exposto, nota-se o grau elevado de endividamento apresentado pela Recuperanda.

## 5. ENDIVIDAMENTO

5.1 CREDORES SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

5.2 CREDORES NÃO SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL



## Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em setembro/23, débitos tributários em **R\$ 74.874,05**.

### 5.1 CREDORES SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

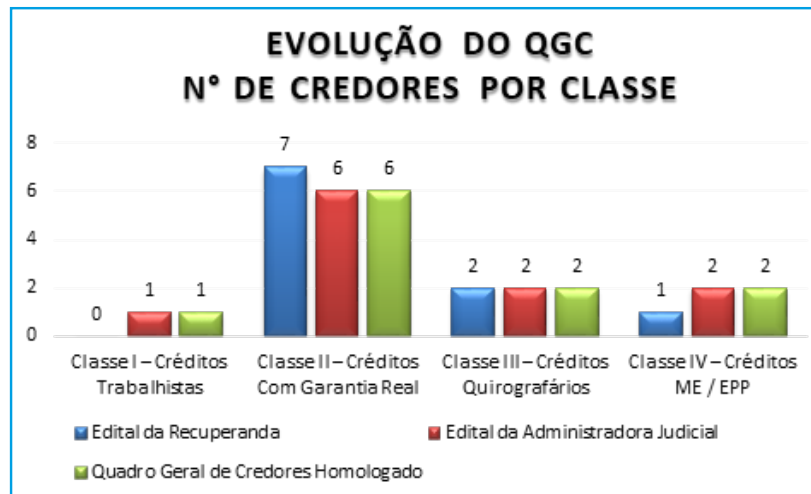
No momento da distribuição do pedido de Recuperação Judicial, a Recuperanda apresentou sua relação nominal de credores ao mov. 1.92, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de **R\$ 18.984.884,65 (dezoito milhões, novecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)**, considerando o passivo tributário e, desconsiderando os débitos extraconcursais tributários, a relação perfaz o valor de **R\$ 18.920.312,00 (dezoito milhões, novecentos e vinte mil, trezentos e doze reais)**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, na qual perfaz o importe de **R\$ 15.762.924,02 (quinze milhões, setecentos e sessenta e dois mil, novecentos e vinte e quatro reais e dois centavos)**. Destarte, houve sub-rogação de crédito na Classe III – Créditos Quirografários, com valor inferior ao anteriormente habilitado, resultando no montante de **R\$ 15.722.564,34 (quinze milhões, setecentos e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)**, o qual, devidamente apresentada a relação retificada ao juízo, restou homologado na decisão de mov. 301. A seguir, apresenta-se a composição do crédito concursal das duas relações por classe de credores, atualizado:

Classe	Moeda	Edital da Recuperanda		Edital da Administradora Judicial		Quadro Geral de Credores Homologado	
		Nº de Credores	Valor (Em Reais)	Nº de Credores	Valor (Em Reais)	Nº de Credores	Valor (Em Reais)
Classe I – Créditos Trabalhistas	BRL	-	-	1	90.000,00	1	90.000,00
Classe II – Créditos Com Garantia Real	BRL	7	18.687.812,00	6	15.395.543,56	6	15.395.543,56
Classe III – Créditos Quirografários	BRL	2	186.500,00	2	88.880,46	2	48.520,78
Classe IV – Créditos ME / EPP	BRL	1	46.000,00	2	188.500,00	2	188.500,00
<b>Total</b>		<b>10</b>	<b>18.920.312,00</b>	<b>11</b>	<b>15.762.924,02</b>	<b>11</b>	<b>15.722.564,34</b>

Fonte: Edital da Recuperanda, Edital da Administradora Judicial e Quadro Geral de Credores Homologado.

## Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em setembro/23, débitos tributários em **R\$ 74.874,05**.

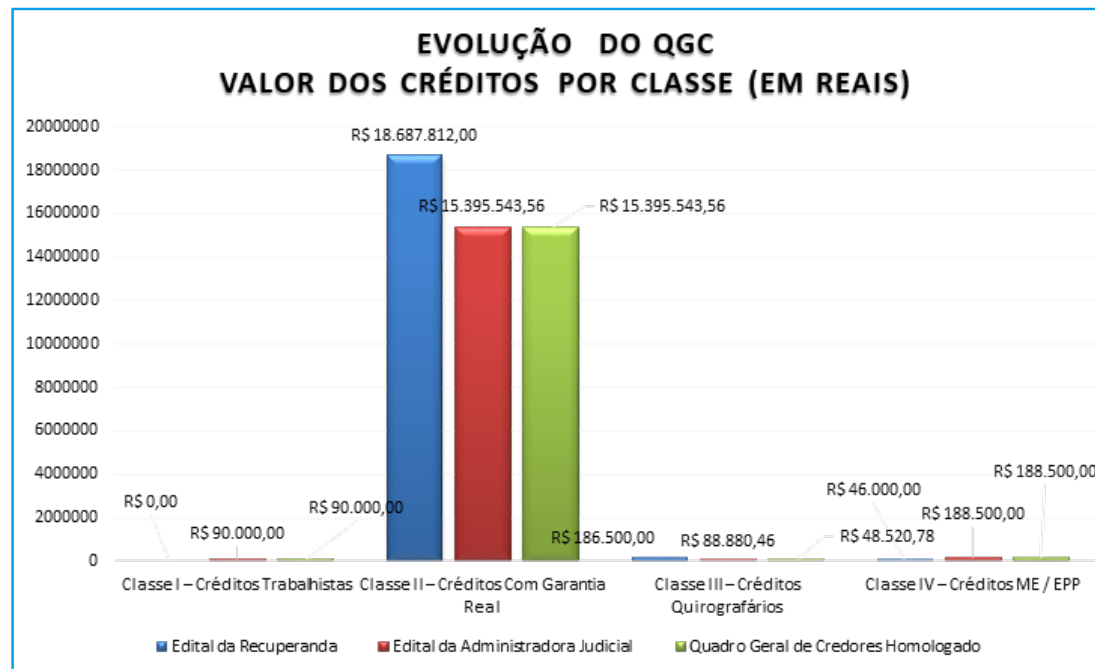


Fonte: Edital da Recuperanda, Edital da Administradora Judicial e Quadro Geral de Credores Homologado.



## Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em setembro/23, débitos tributários em **R\$ 74.874,05**.

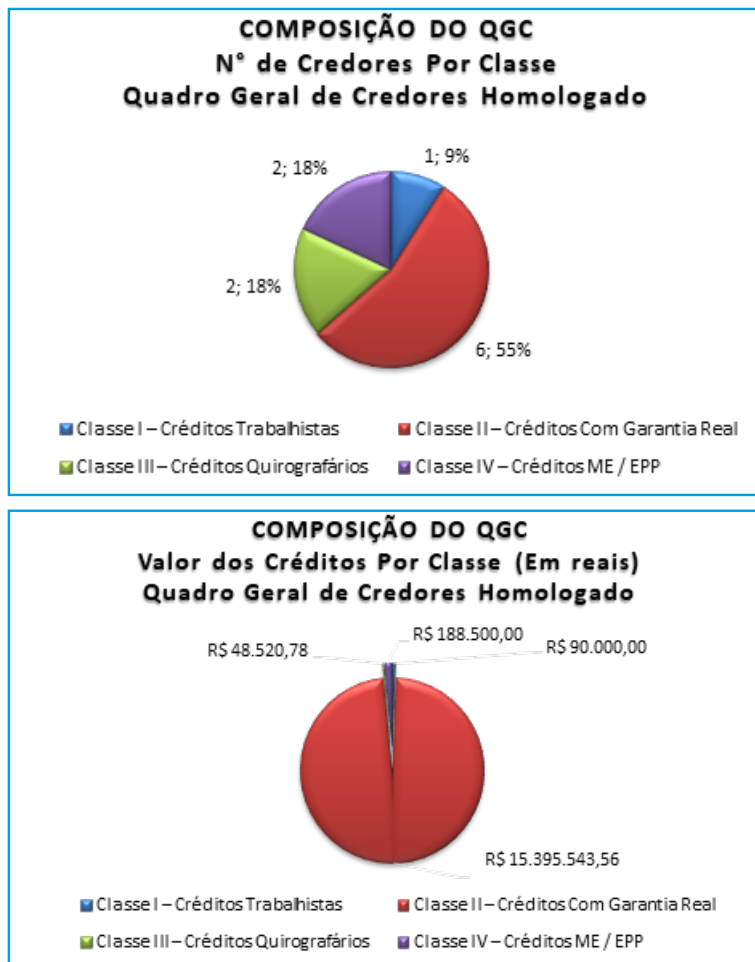


Fonte: Edital da Recuperanda, Edital da Administradora Judicial e Quadro Geral de Credores Homologado.



## Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em setembro/23, débitos tributários em **R\$ 74.874,05**.



Fonte: Quadro Geral de Credores Homologado.



## Endividamento

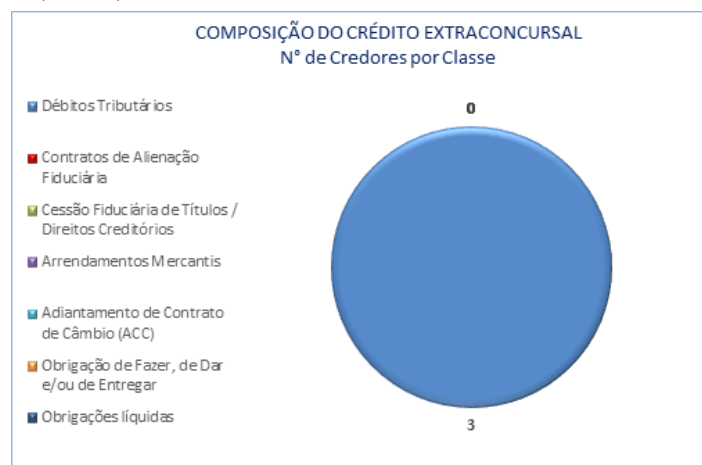
Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em setembro/23, débitos tributários em **R\$ 74.874,05**.

## 5.2 CREDORES NÃO SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Em contato direto pela Administradora Judicial com a Recuperanda, foi solicitada a relação de credores não concursais para elaboração do presente Relatório Mensal de Atividades. A seguir, apresenta-se a composição do crédito extraconcursal da relação por natureza dos créditos:

Natureza do Crédito Extraconcursal	Moeda	Nº de Credores	Valor
Débitos Tributários	BRL	3	74.874,05
Contratos de Alienação Fiduciária	BRL	-	0,00
Cessão Fiduciária de Títulos / Direitos Creditórios	BRL	-	0,00
Arrendamentos Mercantis	BRL	-	0,00
Adiantamento de Contrato de Câmbio (ACC)	BRL	-	0,00
Obrigação de Fazer, de Dar e/ou de Entregar	BRL	-	0,00
Obrigações líquidas	BRL	-	0,00
<b>Total</b>		<b>3</b>	<b>74.874,05</b>

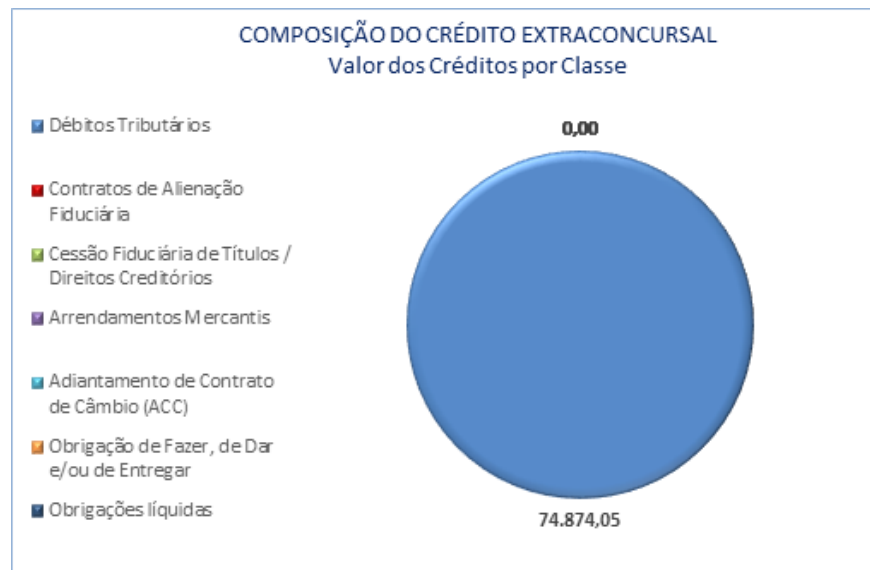
Fonte: Informações fornecidas pela Recuperanda - 30/09/2023.





## Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em setembro/23, débitos tributários em **R\$ 74.874,05**.



Fonte: Informações apresentadas pela Recuperanda



## Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em setembro/23, débitos tributários em **R\$ 74.874,05**.

### 5.2.1 Débitos Tributários

Apresenta-se a seguir a posição dos Débitos Tributários da Loteadora San Rafael Ltda existentes em **30/09/2023**:

GRUPO	DESCRIÇÃO	VALOR
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	IPTU	6.095,94
	ISSQN Retido	894,67
	Taxa do Detran	90,94
	IRRF A Recolher	395,96
	PIS S/Faturamento a Recolher	2.083,65
	COFINS S/Faturamento a Recolher	9.706,82
	IRPJ A Recolher	12.335,87
	CSLL A Recolher	10.228,86
	CSLL, PIS E COFINS Retidos a Recolher	1.168,61
	INSS Retido	26.787,22
	Parcelamento Previdenciário	5.085,51
Total de Débitos Tributários		<b>74.874,05</b>

Fonte: Informações fornecidas pela Recuperanda – 30/09/2023.



## Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em setembro/23, débitos tributários em **R\$ 74.874,05**.

### 5.2.2 Contratos de alienação fiduciária

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

### 5.2.3 Cessão fiduciária de títulos/direitos creditórios

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

### 5.2.4 Arrendamentos mercantis

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

### 5.2.5 Adiantamento de contrato de câmbio (ACC)

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

### 5.2.6 Obrigação de fazer, obrigação de dar e obrigação de entregar

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

### 5.2.7 Obrigações ilíquidas

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

### 5.2.8 Créditos pós ajuizamento da RJ (fiscal, trabalhista e outros)

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.



## 6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- 6.1 MEIOS DE RECUPERAÇÃO
- 6.2 PROPOSTA DE PAGAMENTO
- 6.3 REALIZAÇÃO DE PAGAMENTOS



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ52N 8AHY6 BX62U 45DK3

## Plano de Recuperação Judicial

A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretende adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial e do Quadro Geral de Credores, bem como a concessão da Recuperação Judicial da empresa, a Classe I - Créditos Trabalhistas já foram integralmente pagos, os créditos de Classe IV - ME / EPP estão em fase de pagamento e, as demais classes, ainda em período de carência.

### 6.1 MEIOS DE RECUPERAÇÃO

A Recuperanda apresentou em seu PRJ, os meios de recuperação que pretendem adotar visando o soerguimento das empresas. Segue uma síntese dos referidos meios:

- 1ª fase: reestruturação estratégica;
- 2ª fase: crescimento sustentável.
- Reorganização de custos.



## Plano de Recuperação Judicial

A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretende adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial e do Quadro Geral de Credores, bem como a concessão da Recuperação Judicial da empresa, a Classe I - Créditos Trabalhistas já foram integralmente pagos, os créditos de Classe IV - ME / EPP estão em fase de pagamento e, as demais classes, ainda em período de carência.

### 6.2 PROPOSTA DE PAGAMENTO

Consoante ao Plano de Recuperação Judicial apresentado ao mov. 80 dos autos, apresenta-se na sequência uma síntese da forma de pagamento proposta pela Recuperanda, por classe de credores:

Classe	Subclasse	Carência (exceto a Parcela Inicial)	Prazo para Pagamento	Correção Monetária	Deságio
Classe I Créditos Trabalhistas	-	Após a homologação do Plano de Recuperação Judicial, conforme disposto no parágrafo único do Art. 54 da Lei 11.101/2005.	12 meses com valores iguais e consecutivos	-	-
Classe II Créditos Com Garantia Real	-	24 meses a partir da data do trânsito em julgado da decisão judicial homologatória da AGC que aprovar o PRJ.	144 meses, incluindo o período de carência (24 meses), com 120 parcelas mensais fixas, iguais e consecutivas.	Os saldos devedores deverão ser corrigidos a partir da data da distribuição da petição inicial da Recuperação Judicial, ou seja, a partir de 07/06/2019, com base na variação mensal da Taxa Referencial (TR).	Será considerado um desconto (deságio) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor total da dívida/contratação.
Classe III Créditos Quirografários	-	24 meses, a partir da data do trânsito em julgado da decisão judicial homologatória da AGC que aprovar o PRJ.	144 meses, incluindo o período de carência (24 meses), com 120 parcelas mensais fixas, iguais e consecutivas.	Os saldos devedores deverão ser corrigidos a partir da data da distribuição da petição inicial da Recuperação Judicial, ou seja, a partir de 15/07/2019, com base na variação mensal da Taxa Referencial (TR).	Será considerado um desconto ( d e s á g i o ) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor total da dívida/contratação.
Classe IV Créditos ME / EPP	-	12 meses, a partir da data do trânsito em julgado da decisão judicial homologatória da AGC que aprovar o PRJ.	72 meses, incluindo o período de carência (12 meses), com 60 parcelas mensais fixas, iguais e consecutivas.	Os saldos devedores deverão ser corrigidos a partir da data da distribuição da petição inicial da Recuperação Judicial, ou seja, a partir de 07/06/2019, com base na variação mensal da Taxa Referencial (TR).	Será considerado um desconto (deságio) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor total da dívida/contratação.

Fonte: Plano de Recuperação Judicial da Recuperanda (mov. 80)



## Plano de Recuperação Judicial

A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretende adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial e do Quadro Geral de Credores, bem como a concessão da Recuperação Judicial da empresa, a Classe I - Créditos Trabalhistas já foram integralmente pagos, os créditos de Classe IV - ME / EPP estão em fase de pagamento e, as demais classes, ainda em período de carência.

### 6.3 REALIZAÇÃO DE PAGAMENTOS

Classe	Subclasse	Valor Total (em reais)	Valor Liquidado (em reais)	Prazo para Pagamento	Venc. (PRJ)	% de Liquidação Classe
Classe I Créditos Trabalhistas	-	90.000,00	60.000,00	Pagamento em 12 meses após a homologação do plano.	29/01/2021	<b>100%</b>
Classe II Créditos Com Garantia Real	-	6.158.217,42	153.747,08	Paramento em 144 meses, incluindo o período de carência de 24 meses, com 120 parcelas após o trânsito em julgado da decisão que homologou o plano.	28/04/2023	<b>3,9%</b>
Classe III Créditos Quirografários	-	19.408,31	809,36	Paramento em 144 meses, incluindo o período de carência de 24 meses, com 120 parcelas após o trânsito em julgado da decisão que homologou o plano.	28/04/2023	<b>5%</b>
Classe IV Créditos ME / EPP	-	75.400,00	20.106,56	Paramento em 72 meses, incluindo o período de carência de 12 meses, com 60 parcelas após o trânsito em julgado da decisão que homologou o plano.	29/04/2022	<b>27,52%</b>

**Nota:** A Recuperanda realizou o pagamento da Classe I - Créditos Trabalhistas, em sua integralidade, à vista, tendo sido enviado à essa Administradora Judicial o Termo de Quitação devidamente assinado pelo credor, com a anuência do valor pago de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).



## 7. INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

- 7.1 DADOS PROCESSUAIS
- 7.2 ANDAMENTO PROCESSUAL
- 7.3 RECURSOS
- 7.4 CRONOGRAMA PROCESSUAL



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ52N 8AHY6 BX62U 45DK3



## Informações Processuais

No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.

### 7.1 DADOS PROCESSUAIS

Nos termos da Recomendação nº 72, apresenta-se na sequência um apontamento sobre a duração dos prazos processuais, considerando-se em dias corridos para todas as respostas:

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Item 2.3.1	A devedora é: ( ) empresa de pequeno porte EPP; ( ) microempresa (ME); (X) empresa média; ( ) empresa grande; ( ) grupos de empresas; ( ) empresário individual.	A empresa Recuperanda é de porte médio.	Mov. 1.23
Item 2.3.2	Houve litisconsórcio ativo: ( ) sim (X) não (Em caso positivo, ____ (indicar número) litisconsortes ativos e o Plano de recuperação foi ( ) unitário ( ) individualizado)	O pedido de Recuperação Judicial foi realizado apenas pela empresa Loteadora San Rafael LTDA.	Mov. 1.1
Item 2.3.3	Os documentos que instruíram a petição inicial indicaram o valor do passivo: tributário (X) sim ( ) não / demais créditos excluídos da RJ: ( ) sim (X) não	Foi juntada relação de credores dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial.	Mov. 1.92
Item 2.3.4	Houve realização de constatação prévia: ( ) sim (X) não (Em caso positivo) a constatação foi concluída em ____ dias	Não houve determinação de constatação prévia pelo juízo.	-
Item 2.3.5	O processamento foi deferido (X) sim ( ) não (Em caso positivo, em quanto tempo? 31 dias desde a distribuição da inicial. Houve emenda da inicial? (X) sim ( ) não (Em caso negativo, em se tratando de litisconsorte, indicar: ( ) indeferimento para todos os litisconsortes; ( ) indeferimento para ____ (indicar número) litisconsortes, indicar fundamento legal para indeferimento)	A petição inicial foi distribuída 07/06/2019 e o processamento foi deferido no dia 08/07/2019, após 31 dias. O juízo determinou a emenda à inicial em data de 24/06/2019 (mov. 24).	Mov. 29 e 24
Item 2.3.6.1	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a relação de credores elaborada pelo administrador judicial: 158 dias	A Recuperação Judicial foi distribuída em data de 07/06/2019 e a relação de credores elaborada pela Administradora Judicial foi apresentada em data de 12/11/2019, após 158 dias.	Mov. 92



## Informações Processuais

No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Item 2.3.6.2	Qual o tempo decorrido entre: a decisão de deferimento do processamento e a relação de credores elaborada pelo administrador judicial: 128 dias	A decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial foi proferida em data de 08/07/2019, e a relação de credores elaborada pela Administradora Judicial, em data de 12/11/2019, após 128 dias.	Mov. 29 e 92
Item 2.3.6.3	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a realização da primeira assembleia de credores para deliberar sobre o plano de recuperação: 445 dias	O pedido de Recuperação Judicial foi realizado em 07/06/2019 e a 1ª Assembleia Geral de Credores aconteceu em data de 25/08/2020, após 445 dias.	Mov. 261.2
Item 2.3.6.4	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a aprovação do plano de recuperação pela assembleia de credores: 445 dias	O pedido de Recuperação Judicial foi realizado em 07/06/2019 e a 1ª Assembleia Geral de Credores aconteceu em data de 25/08/2020, que aprovou o Plano de Recuperação Judicial, após 445 dias.	Mov. 261.2
Item 2.3.6.5	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a aprovação ou rejeição do plano de recuperação judicial pela assembleia de credores; 445 dias	O pedido de Recuperação Judicial foi realizado em 07/06/2019 e a 1ª Assembleia Geral de Credores aconteceu em data de 25/08/2020, que aprovou o Plano de Recuperação Judicial, após 445 dias.	Mov. 261.2
Item 2.3.6.6	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a concessão da recuperação judicial (homologação do plano); 598 dias	Foi concedida a Recuperação Judicial da empresa em data de 26/01/2021, após 598 dias da data da distribuição do pedido.	Mov. 301.1
Item 2.3.6.7	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a convalidação em falência: em caso de plano rejeitado pela assembleia de credores; ____ dias (indicar número) e em caso de recuperação judicial concedida; 598 dias	Foi concedida a Recuperação Judicial da empresa em data de 26/01/2021, após 598 dias da data da distribuição do pedido.	Mov. 301.1
Item 2.3.6.8	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial até a apresentação do quadro geral de credores; 158 dias	Transcorreram 158 dias desde a data da distribuição da inicial e a apresentação do Quadro Gral de Credores.	Mov. 92

## Informações Processuais

No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Item 2.3.6.9	Qual o tempo decorrido entre: a duração da suspensão prevista no art. 6º, § 4º, da Lei 11.101/05; 414 dias.	A suspensão foi determinada em 08/07/2019 (seq. 29), tendo sido deferida a prorrogação em 09/03/2020 (seq. 122) até a data da realização da AGC, que foi realizada em 25/08/2020 (seq. 261.2), perdurando a suspensão por 414 dias.	Mov. 29, 122 e 261.2
Item 2.3.6.10	O tempo decorrido desde a distribuição da inicial e extinção da recuperação judicial (quando não convalidada em falência); ____ dias	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.7	Aprovação do plano de recuperação judicial ocorreu na forma prevista no art. 58 §1º da Lei 11.101/05 (cram down): ( ) sim (X) não	O Plano de Recuperação Judicial foi aprovado na forma do art. 45 da Lei 11.101/2005.	Mov. 261.2
Item 2.3.8	Houve recurso contra a decisão que concedeu a recuperação judicial: ( ) sim ( x ) não. Em caso positivo, o plano foi: ( ) mantido integralmente ( ) mantido em parte ( ) anulado	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.9	Houve a apresentação de plano especial na forma prevista nos arts. 70 e ss. da Lei 11.101/05 (quando aplicável): ( ) sim (X) não	Não houve apresentação de plano nos termos do art. 70 e ss. da Lei 11.101/2005.	-
Item 2.3.10	Houve a realização de leilão para venda de filial ou UPI na forma prevista no art. 60 da Lei 11.101/05: ( ) sim (X) não	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.10.1	Em caso positivo, sobre o item 2.3.10, o leilão foi realizado:( ) antes ( ) depois ( ) antes e depois (se mais de um leilão e em diferentes momentos da assembleia geral de credores para deliberação do plano de recuperação	Evento não ocorrido.	-



## Informações Processuais

No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Item 2.3.10.2	Em caso positivo, sobre o item 2.3.10, houve recurso contra a decisão que deferiu ou indeferiu a alienação de filial ou UPI: ( ) sim ( ) não	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.10.3	Em caso positivo, sobre o item 2.3.10, na hipótese de recurso, a realização do leilão foi: ( ) autorizada ( ) rejeitada	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.11	Houve a alienação de bens na forma prevista no art. 66 da Lei 11.101/05: ( x ) sim ( ) não (Em caso positivo, a alienação foi realizada:( ) antes ( x ) depois ( ) antes e depois (se mais de uma alienação e em diferentes momentos da assembleia geral de credores para deliberação do plano de recuperação)	Foi realizada a venda do veículo I/Toyota Hilux, conforme autoriza a Cláusula 7.3 do Plano de Recuperação Judicial, noticiado no RMA 10/2020.	Mov. 299.2
Item 2.3.12	Houve a concessão de financiamento ao devedor aprovado pelo Juízo no curso da recuperação judicial: ( ) sim (X) não (Em caso positivo, houve a outorga de garantia real ( ) sim ( ) não) e (Em caso de outorga, a garantia constituída foi ( ) alienação fiduciária ( ) cessão fiduciária ( ) hipoteca ( ) penhor ( ) outro direito real de garantia)	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.13	Houve pedido de modificação do plano após a concessão de recuperação judicial ( ) sim ( x ) não	Não houve pedido de modificação do Plano após a concessão da Recuperação Judicial.	-
Item 2.3.13.1	Em caso positivo, sobre o item 2.3.13, o pedido foi formulado: ____ (indicar número) dias contados da distribuição da inicial e (indicar número) dias contados da concessão da recuperação judicial	Evento não ocorrido.	-



## Informações Processuais

No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Itens 2.3.13.2 e 2.3.13.3	Em caso positivo, sobre o item 2.3.13, o plano modificativo foi: ( ) aprovado ( ) rejeitado e em quanto tempo a contar da sua apresentação o plano de recuperação modificativo foi aprovado ou rejeitado: ____ (indicar número) dias	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.14	Indique a razão da convolação da recuperação judicial em falência: [inserir campo de texto] (ex: não apresentação do plano de recuperação judicial no prazo legal, descumprimento do plano de recuperação judicial, etc.).	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.15	Houve fixação de honorários mensais ao Administrador Judicial: (X) sim ( ) não (Em caso positivo, indicar o valor mensal da remuneração)	No seq. 29, restou fixado o importe de 1% sobre o valor do débito, a título de remuneração da Administradora Judicial, sendo proposto o pagamento em 20 (vinte) parcelas de iguais e sucessivas no valor de R\$ 9.492,44 (nove mil quatrocentos e dois reais e quarenta e quatro centavos), a qual não se opôs a Recuperanda.	Mov. 42 e 50
Item 2.3.15.2	Indicar o valor total da remuneração fixada ao Administrador Judicial	Remuneração da Administradora Judicial no valor de R\$ 189.848,84 (cento e oitenta e novel mil, oitocentos e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).	Mov. 29



## Informações Processuais

No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.

## 7.2 ANDAMENTO PROCESSUAL

A empresa ajuizou seu pedido de Recuperação Judicial no dia 07/06/2019, ocorrendo durante o período sob análise os seguintes atos processuais nos autos:

Data	Evento	Mov.
13/09/2023	Proferido <i>decisum</i> , no qual o Ilmo. Magistrado determinou algumas diligências a fim de sanear o feito.	526
18/09/2023	Juntada do RMA de competência do mês de julho/2023 pela Administradora Judicial.	527
20/09/2023	Petitório apresentado pela Caixa Econômica Federal – CEF, oportunidade em que informou os dados necessários para expedição do alvará.	533



## Informações Processuais

No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.

## 7.3 RECURSOS

Além dos autos de Recuperação Judicial, tramitam ou tramitaram neste juízo ou instâncias superiores, contra a Recuperanda outros autos, quais sejam:

Processo	Partes	Situação
Agravo de Instrumento autos nº 0063417-42.2019.8.16.0000	Loteadora San Rafael LTDA X Caixa Econômica Federal e Embrakon Administradora De Consorcio LTDA	<p>A Agravante (Recuperanda) interpôs Agravo de Instrumento contra a decisão de mov. 86.1 do juízo de origem que negou a suspensão dos atos executivos em bens essenciais à empresa.</p> <p>Em decisão inicial o pedido de tutela recursal foi indeferido, visto que a Agravante não apontou, de forma especificada, qual a essencialidade dos bens indicados para o desempenho de sua atividade, bem como não restaram presentes os requisitos exigidos para autorizar a concessão da liminar pleiteada (mov. 5.1).</p> <p>Em data de 18/12/2019 (mov. 14), foi expedida comunicação ao Juízo de origem acerca da decisão.</p> <p>A credora Caixa Econômica Federal apresentou contrarrazões no seq. 19, tendo decorrido o prazo <i>in albis</i> com relação a Embrakon (mov. 22).</p> <p>O Ministério Público, por sua vez, manifestou-se no mov. 25, pelo não conhecimento do Agravo, uma vez que a decisão que indeferiu a tutela antecipada foi proferida no mov. 29 dos autos de origem, não tendo sido interposto recurso contra ela, tratando-se, portanto, de pedido de reconsideração, não tendo o condão de reabrir o prazo recursal.</p> <p>Em manifestação, a Administradora Judicial também entendeu pelo não conhecimento do Agravo em razão da preclusão da matéria recorrida.</p> <p>Isto posto, em 20/05/2020 (mov. 38), <b>o recurso não foi conhecido</b>, uma vez que a Recuperanda não insurgiu no momento adequado, operando-se, portanto, a preclusão.</p> <p>O <i>paquet</i> e a Administradora Judicial manifestaram ciência à decisão da i. Desembargadora, respectivamente, tendo renunciado o prazo, o credor CEF e havido o decurso pela Recuperanda e o credor Embrakon, vide mov. 50, 53 e 54.</p> <p>No seq. 55, foi certificado o <b>trânsito em julgado em data de 09/07/2020</b>, remetendo os autos à Vara de Origem.</p>



## Informações Processuais

No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.

## 7.3 RECURSOS

Além dos autos de Recuperação Judicial, tramitam neste Juízo ou instâncias superiores, envolvendo a Recuperanda, outras ações relacionadas, sendo:

Processo	Partes	Situação
Habilitação de Crédito Retardatária nº 0005313-73.2021.8.16.0069	Marcelo Donin X Loteadora San Rafael Ltda	Requerida Habilitação de Crédito Retardatária, com fulcro no art. 10 da Lei 11.101/2005, intentando a inclusão de seu crédito no quadro geral de credores, no montante de R\$ 27.743,50, decorrentes da sentença proferida na Ação Declaratória de Rescisão Contratual (mov. 1.6), autos nº 0002218-06.2019.8.16.0069, que tramitou na 2ª Vara Cível deste Juízo de Cianorte/PR. A AJ apontou que, por já ter sido homologado o Quadro Geral de Credores, o presente feito se trata de Ação Ordinária, nos termos do §6º, do art. 10, da Lei 11.101/2005, devendo seguir o mencionado rito. Nessa oportunidade, entendeu pela procedência da habilitação do crédito de titularidade do ora Habilitante, na Classe III – Créditos Quirografários, desde que apresentado novo cálculo do crédito com atualização monetária limitada a data do pedido de Recuperação Judicial. Em sendo intimado para adequação, o Habilitante o fez, ao mov. 30, oportunidade em que a AJ manifestou sua concordância ao valor de R\$ 25.129,35. Em que pese o julgamento de parcial procedência, de mov. 35, restou oposto aclaratórios pela Administradora Judicial, objetivando sanar o vício material quanto a classificação do crédito (mov. 43). Oportunizado o contraditório, o Habilitante manifestou concordância as razões do AJ, ao mov. 60. Julgados os aclaratórios, o processo <b>transitou em julgado em 11/02/2023</b> , com a AJ informando a inclusão do crédito do credor nos moldes determinados.
Tutela Antecedente de Obrigação de Não Fazer nº 0008585-75.2021.8.16.0069	Loteadora San Rafael Ltda, José Antônio Laguilo, Rafael Domingos Laguilo e Fernando Laguilo X Caixa Econômica Federal	Ação ajuizada em 14/09/2021, noticiando que a instituição financeira permanece negativando a empresa em razão de contratos sujeitos ao procedimento recuperacional, e, portanto, novados com a concessão da Recuperação Judicial e Homologação do Quadro Geral de Credores e Plano de Recuperação Judicial. Assim, pleiteou fosse oficiado o SERASA/SPC para levantamento das restrições dos mencionados contratos, nos termos do Artigo 497 do CPC, sob pena de multa. Considerando que a demanda consta com a instituição financeira federal em seu polo passivo, restou declarada a incompetência do juízo, ao mov. 20.1, sugerindo fosse noticiado o descumprimento do Plano em incidente processual à Recuperação Judicial. Ao mov. 23, foi requerida a desistência do feito pela Recuperanda, a qual restou <b>extinto</b> em decisão homologatória de mov. 27. Renúncia da intimação aos mov. 31 e 33. <b>Trânsito em julgado em 22/03/2022.</b>





## Informações Processuais

No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de junho de 2023. Ademais, houve o pedido de esclarecimentos pela AJ referente ao pagamento de créditos, o que foi feito pela Recuperanda sequencialmente.

## 7.4 CRONOGRAMA PROCESSUAL

Data	Evento
07/06/2019	Ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial (art. 51 LFRJ)
08/07/2019	Deferimento do Processamento da Recuperação Judicial (art. 52 LFRJ)
17/07/2019	Assinatura do Termo de Compromisso pela Administradora Judicial (art. 33 LFRJ)
21/08/2019	Publicação de Edital de deferimento do processamento da RJ no Diário de Justiça Eletrônico do TJPR (art. 52, §1º LFRJ)
11/09/2019	Decurso do prazo para apresentação de Habilitações e Divergências de Créditos pelos Credores diretamente à Administradora Judicial (art. 7º, §1º LFRJ)
16/09/2019	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial pela Recuperanda (art. 53 LFRJ)
12/11/2019	Apresentação da Relação de Credores elaborada pela Administradora Judicial (art. 7º, §2º LFRJ)
21/11/2019	Publicação de Edital aviso de recebimento do PRJ e Relação de Credores do AJ no Diário de Justiça Eletrônico do TJPR (art. 53 e 7º, §2º LFRJ)
05/12/2019	Decurso do prazo para apresentação de Impugnação à Relação Nominal de Credores apresentada pela Administradora Judicial pelos Credores (art. 8º LFRJ)
04/02/2020	Decurso de prazo para apresentação de Objeções ao Plano de Recuperação Judicial pelos Credores (art. 55, parágrafo único LFRJ)
30/07/2020	Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ em AGC (art. 56, §1º LFRJ)
09/01/2020	Decurso de prazo de suspensão do curso da prescrição de ações e execuções contra a Recuperanda – 180 dias após o deferimento da RJ, salvo eventuais prorrogações (art. 6º, §4º LFRJ)
26/02/2021	Homologação do Quadro Geral de Credores (art. 18 LFRJ)
26/01/2021	Homologação do Plano de Recuperação Judicial (art. 58 LFRJ)
	Fim do prazo de RJ, se cumpridas as obrigações previstas pelo PRJ – 02 anos (art. 61 LFRJ)

Eventos ocorridos      Eventos Futuros



## 8. GLOSSÁRIO



## Glossário

AGC – Assembleia Geral de Credores  
AI – Agravo de Instrumento  
AJ – Administradora Judicial  
ART. – Artigo  
CCB – Cédula de Crédito Bancário  
DJE – Diário de Justiça Eletrônico  
DES – Desembargador (a)  
DRE – Demonstração de Resultado do Exercício  
ED – Embargos de Declaração  
EIRELI - Empresa Individual de Responsabilidade Limitada  
EPP – Empresa de Pequeno Porte  
ICMS – Imposto de Circulação sobre Mercadorias e Serviços  
INC. - Inciso  
LFRJ – Lei de Falência e Recuperação Judicial (Lei 11.101/2005)  
LTDA – Limitada  
ME – Microempresa  
MM. – Meritíssimo  
M – Milhão  
MOV. - Movimentação  
PERT – Programa Especial de Regularização Tributária  
PGFN – Procuradoria Geral da Fazenda Nacional  
QGC – Quadro Geral de Credores  
RJ – Recuperação Judicial  
Rel. – Relator (a)  
Recuperanda – Loteadora San Rafael Ltda  
Resp – Recurso Especial  
RMA – Relatório Mensal de Atividades  
RNC – Relação Nominal de Credores  
ROA – Retorno sobre ativo total  
ROE - Retorno sobre patrimônio líquido  
S. A. – Sociedade Anônima  
STJ – Superior Tribunal de Justiça  
TJPR – Tribunal de Justiça do Paraná  
TJSP - Tribunal de Justiça de São Paulo  
TRF – Tribunal Regional Federal  
PRJ – Plano de Recuperação Judicial  
§ - Parágrafo



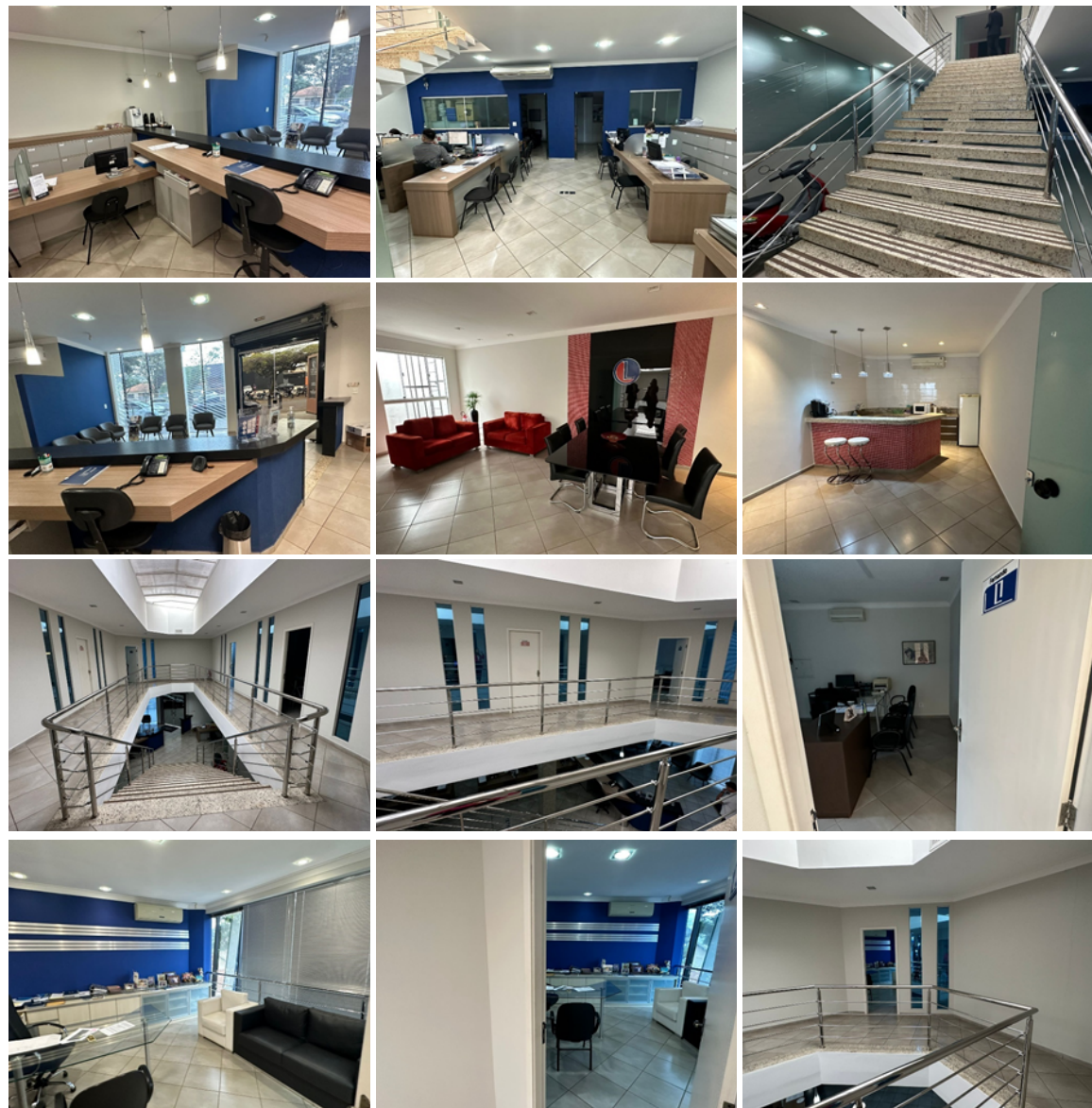
## 9. ANEXOS



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ52N 8AHY6 BX62U 45DK3

## Anexos

Durante o período sob análise - **setembro de 2023** - esta Administradora Judicial realizou inspeção física nas dependências da Recuperanda.



**CURITIBA/PR**

Av. Cândido de Abreu, nº776, Sala 1306,  
Ed. World Business, Centro Cívico  
CEP 80.530-000  
(41) 3206-2754 | (41) 99189-2968

**MARINGÁ/PR**

Av. Mauá, nº 2720, Sala 04,  
Ed. Villaggio Di Itália, Zona 03  
CEP 87050-020  
(44) 3226-2968 | (44) 99127-2968

**SÃO PAULO/SP**

Av. Paulista, nº 302 - 9º Andar  
Ed. José Martins Borges - Bela Vista  
CEP 01.310-000  
(11) 3135-6549 | (11) 98797-8850

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

[f](#) [@](#) [v](#) /marquesadmjudicial



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ52N 8AHY6 BX62U 45DK3