

**LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA**

**RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES**  
**Fevereiro de 2022**



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: PJD3Q G4P9X X2YSL MUVQA

## CONTATO

### CURITIBA - PR

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

### MARINGÁ - PR

Tel.: (44) 3226-2968 / (44) 9 9127-2968  
Av. João Paulino Vieira Filho, 625, Sala 906  
Edifício New Tower Plaza, Torre II, Zona 01  
CEP: 87020-015

### 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 **Fevereiro de 2022**, 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.

Maringá/PR, 19 de abril de 2022.

**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      | 10 |
| 4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS       | 14 |
| 5. ENDIVIDAMENTO                 | 28 |
| 6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL | 36 |
| 7. INFORMAÇÕES PROCESSUAIS       | 40 |
| GLOSSÁRIO                        | 49 |
| ANEXOS                           | 51 |



# 1. SUMÁRIO EXECUTIVO



## Sumário Executivo

| ASSUNTO                              | OBSERVAÇÕES  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Atividades da Recuperanda</b>     | Ante a crise econômico financeira da Recuperanda, a empresa defronta dificuldades geradas para liberação e comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Royal Garden, somadas as dificuldades inerentes ao ramo de atividade. Na busca pela superação das dificuldades, 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>      | Pertinente a estrutura societária e organizacional, não houve quaisquer modificações em relação ao mês antecedente, permanecendo composta com os sócios José Antônio Laguilo e Rafael Domingos Laguilo. No término do mês em apreço a Recuperanda possuía o total de 01 funcionário ativo.   |
| <b>Informações Financeiras</b>       | No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.   |
| <b>Endividamento</b>                 | No que tange aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de R\$ 18.984.8840,65. 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, resultando no montante de R\$ 15.722.564,34, o qual restou homologado pelo juízo no mov. 301. Quanto aos créditos extraconcursais, no período em apreço, a Recuperanda possui a monta de R\$ 311.997,60 relativos a Débitos Tributários e Contratos de Alienação Fiduciária. |
| <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, os créditos trabalhistas já foram integralmente pagos, restando em curso o período de carência quanto as demais classes.  |



## Sumário Executivo

| ASSUNTO                 | OBSERVAÇÕES  |
|-------------------------|--|
| Informações Processuais | No período em análise, a Administradora Judicial apresentou aos autos o Relatório Mensal de Atividades relativo ao mês 12/2021, bem como manifestou ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional. Ademais, quanto a comunicação vinculada da 1ª Vara Descentralizada do Boqueirão, Juizado Especial Cível de Curitiba, autos nº 0005114-03.2017.8.16.0195, requerendo informações quanto ao ofício outrora enviado ao juízo universal, reiterou o já manifestado pela AJ ao mov. 367. |



## 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

Ante a crise econômico financeira da Recuperanda, a empresa defronta dificuldades geradas para liberação e comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Royal Garden, somadas as dificuldades inerentes ao ramo de atividade. Na busca pela superação das dificuldades, 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.





## Atividades da Recuperanda

Ante a crise econômico financeira da Recuperanda, a empresa defronta dificuldades geradas para liberação e comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Royal Garden, somadas as dificuldades inerentes ao ramo de atividade. Na busca pela superação das dificuldades, 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.

## 2.3. 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 por outros bens de menor valor, objetivando atenuar as dificuldades na aprovação de financiamentos nas instituições financeiras, visto que a Recuperanda ainda se encontra inclusa nos órgãos de proteção ao crédito.

### PRINCIPAIS DIFICULDADES ENFRENTADAS:

As principais dificuldades enfrentadas pela Recuperanda no período foram:

- Liberação e comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Edifício Royal Garden;
- 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



## Informações Operacionais

Pertinente a estrutura societária e organizacional não houve quaisquer modificações em relação ao mês antecedente. No término do mês em apreço a Recuperanda possuía o total de 01 funcionário ativo.

### 3.1 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

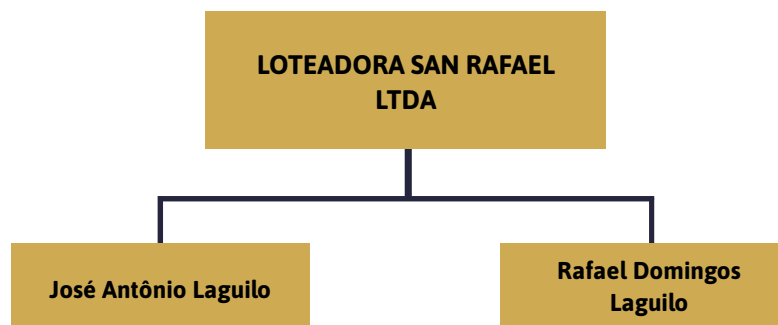
Em Fevereiro de 2022, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição societária da Recuperanda:

#### LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

| Sócio                   | Nº de Quotas   | Valor das Quotas<br>(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.

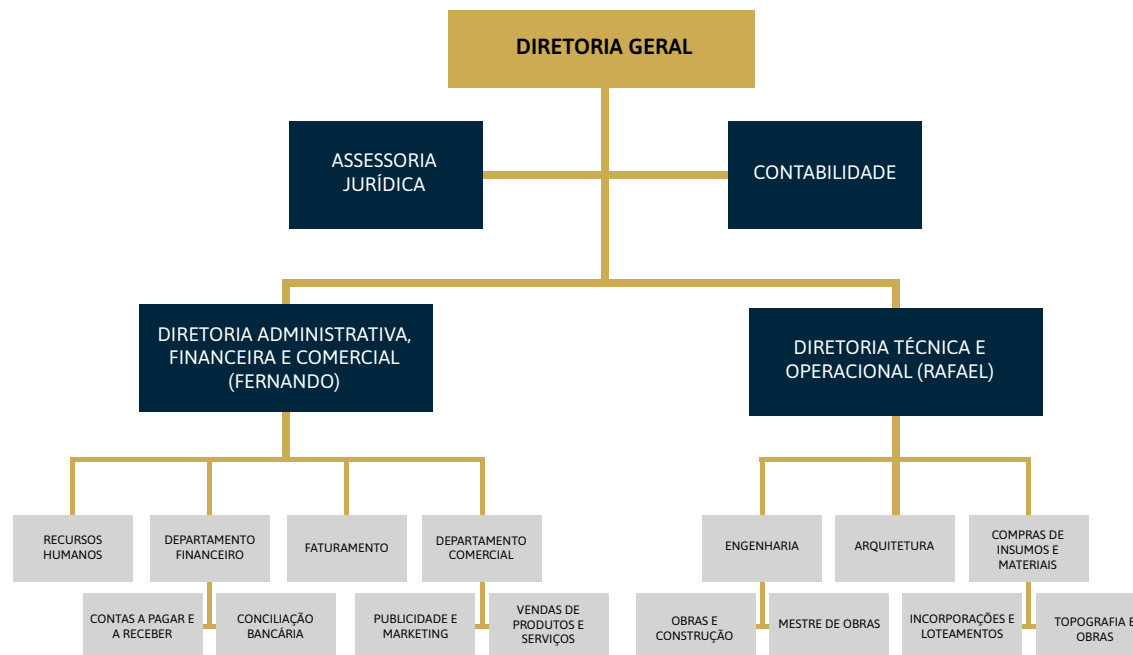


## Informações Operacionais

Pertinente a estrutura societária e organizacional não houve quaisquer modificações em relação ao mês antecedente. No término do mês em apreço a Recuperanda possuía o total de 01 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

Pertinente a estrutura societária e organizacional não houve quaisquer modificações em relação ao mês antecedente. No término do mês em apreço a Recuperanda possuía o total de 01 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 |
| Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos       | 34.028.316/0020-76 |
| PHB de Oliveira e Cia LTDA                        | 22.274.861/0001-09 |
| Itellis Serviços e Soluções em Tecnologia LTDA ME | 21.527.786/0001-70 |
| Evandro Trindade                                  | 12.471.174/0001-11 |
| R L Sanches & Sanches LTDA                        | 10.940.312/0001-39 |
| WP Materiais de Construção                        | 08.092.527/0001-03 |
| Caiobra Materiais para Construção                 | 33.744.287/0001-13 |

Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda

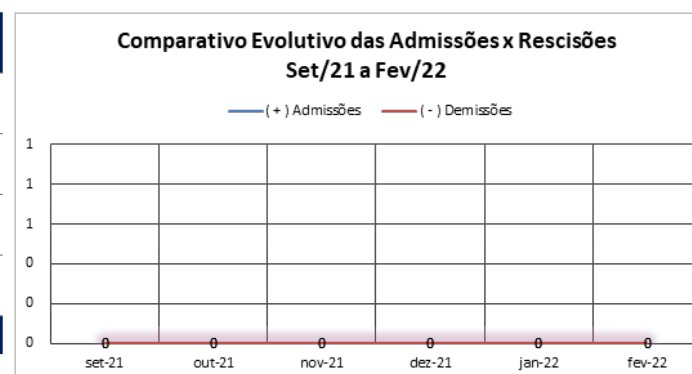
Quanto aos principais CLIENTES da Recuperanda, foi informado que inexistiram vendas no período em comento.

### 3.5 COLABORADORES

A Recuperanda apresentou a posição do quadro de funcionários referente ao mês de Fevereiro de 2022, não havendo variação no seu quadro funcional, conforme apresentado no gráfico seguinte:

| FUNCIONÁRIOS          | 01/2022 | 02/2022      |
|-----------------------|---------|--------------|
| Quantidade Inicial    | 01      | 01           |
| ( + ) Admissões       | 0       | 0            |
| ( - ) Demissões       | 0       | 0            |
| Total de Funcionários | 01      | 01           |
| <b>Variação</b>       |         | <b>0,00%</b> |

Fonte: Loteadora San Rafael Ltda – Fevereiro de 2022.



## 4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

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



## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

### 4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

Apresenta-se a posição patrimonial da Recuperanda do mês de fevereiro de 2022. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

| GRUPO PATRIMONIAL<br>(valores em R\$) | jan-22               | fev-22               | Variação      | Ref.     |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|----------|
| <b>ATIVO</b>                          |                      |                      |               |          |
| <b>Circulante</b>                     |                      |                      |               |          |
| Disponível                            | 1.655.119,80         | 1.744.784,35         | 5,42%         |          |
| Créditos                              | 3.850.510,88         | 3.675.482,14         | -4,55%        |          |
| Imóveis a Comercializar e Estoques    | 8.351.396,75         | 8.390.339,62         | 0,47%         |          |
| Despesas Antecipadas                  | 0,00                 | 5.479,00             | #DIV/0!       |          |
|                                       | <b>13.857.027,43</b> | <b>13.816.085,11</b> | <b>-0,30%</b> |          |
| <b>Não Circulante</b>                 |                      |                      |               |          |
| Realizável a Longo Prazo              | 7.423.125,10         | 7.440.218,48         | 0,23%         |          |
| Investimentos                         | 909.397,14           | 909.397,14           | 0,00%         |          |
| Imobilizado                           | 3.014.802,41         | 2.996.313,13         | -0,61%        | <i>a</i> |
|                                       | <b>11.347.324,65</b> | <b>11.345.928,75</b> | <b>-0,01%</b> |          |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                 | <b>25.204.352,08</b> | <b>25.162.013,86</b> | <b>-0,2%</b>  |          |



## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

| GRUPO PATRIMONIAL<br>(valores em R\$) | jan-22                | fev-22                | Variação     | Ref. |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|------|
| <b>PASSIVO</b>                        |                       |                       |              |      |
| <b>Circulante</b>                     |                       |                       |              |      |
| Fornecedores                          | -61.828,66            | -35.916,59            | -41,91%      |      |
| Obrigações Sociais e Trabalhistas     | 0,00                  | 0,00                  | 0,00%        |      |
| Obrigações Tributárias                | -63.046,08            | -74.275,80            | 17,81%       |      |
| Cheques a Compensar                   | -21.152,02            | -18.824,01            | -11,01%      |      |
| Outras Obrigações a Pagar             | -205.247,49           | -183.765,76           | -10,47%      |      |
|                                       | -351.274,25           | -312.782,16           | -10,96%      |      |
| <b>Não Circulante</b>                 |                       |                       |              |      |
| Obrigações a Longo Prazo              | -16.663.782,67        | -16.663.782,67        | 0,00%        |      |
| Resultado de Exercícios Futuros       | -3.602.971,44         | -3.553.756,39         | -1,37%       |      |
|                                       | -20.266.754,11        | -20.217.539,06        | -0,24%       |      |
| <b>Patrimônio Líquido</b>             |                       |                       |              |      |
| Capital Social                        | -780.000,00           | -780.000,00           | 0,00%        |      |
| Lucros ou Prejuízos Acumulados        | -3.806.323,72         | -3.851.692,64         | 1,19%        |      |
|                                       | -4.586.323,72         | -4.631.692,64         | 0,99%        |      |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>               | <b>-25.204.352,08</b> | <b>-25.162.013,86</b> | <b>-0,2%</b> |      |





## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

## 4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EXERCÍCIO

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), foi elaborada com base no balancete mensal fornecido pela Recuperanda, para o mês de fevereiro de 2022. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

| DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO | jan/22      | fev/22      | Variação | Ref.     |
|--|-------------|-------------|----------|----------|
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA              | 273.229,50  | 264.920,80  | -3,0%    |          |
| (-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA          | -137.916,98 | -8.766,93   | -93,6%   | <i>b</i> |
| IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS       | -5.128,32   | -8.766,93   | 71,0%    |          |
| RESCISOES CONTRATUAIS                  | 0,00        | 0,00        | 0,0%     |          |
| DEVOLUÇÕES DE VALORES RECEBIDOS        | -132.788,66 | 0,00        | -100,0%  |          |
| (=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA        | 135.312,52  | 256.153,87  | 89,3%    |          |
| (-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS     | -87.130,71  | -134.853,49 | 54,8%    |          |
| (=) LUCRO BRUTO                        | 48.181,81   | 121.300,38  | 151,8%   |          |
| (+/-) DESPESAS OPERACIONAIS            | -96.403,04  | -75.390,85  | -21,8%   | <i>c</i> |
| DESPESAS COMERCIAIS                    | 0,00        | 0,00        | 0,0%     |          |
| DESPESAS ADMINISTRATIVAS               | -102.934,73 | -39.368,01  | -61,8%   | <i>d</i> |
| DESPESAS FINANCEIRAS                   | -3.112,22   | -27.000,06  | 767,5%   | <i>e</i> |
| DESPESAS TRIBUTARIAS                   | -1.044,94   | -20.840,33  | 1894,4%  | <i>f</i> |
| RECEITAS FINANCEIRAS                   | 10.688,85   | 11.817,55   | 10,6%    |          |
| (=) LUCRO OPERACIONAL LIQUIDO          | -48.221,23  | 45.909,53   | -195,2%  |          |
| DESPESAS DIVERSAS                      | 0,00        | 0,00        | 0,0%     |          |
| RESULTADO ANTES DA CS E IR             | -48.577,63  | 45.368,92   | -193,4%  |          |
| PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL      | 0,00        | 0,00        | 0,0%     |          |
| PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA         | 0,00        | 0,00        | 0,0%     |          |
| (=) LUCRO LIQUIDO DO EXERCICIO         | -48.577,63  | 45.368,92   | -193,4%  |          |



## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

## NOTAS:

- a) Verifica-se redução de **0,61%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens.
- b) A Recuperanda apresentou redução de **93,6% nas Deduções da Receita Bruta** no mês de fevereiro/2022, devido ao aumento no valor das **Devoluções de Valores Recebidos** ocorrido no mês anterior, não sendo registrado operações desta natureza neste mês.
- c) Analisando as **Despesas Operacionais** do mês de fevereiro/2022, verifica-se uma redução de **21,8%**, ocasionado pelas seguintes principais variações:
- d) Redução de **61,8% nas Despesas Administrativas**, tendo como principal causa a redução de **93,69%** nas despesas com **Serviços Prestados PJ**, registrando o valor de **R\$ 3.940,38 contra R\$ 62.485,76** no mês anterior.
- e) Aumento de **767,5% nas Despesas Financeiras**, tendo como principal fator o registro de **Descontos Concedidos** no valor de **R\$ 26.206,39 contra R\$ 1.8121,60** no mês anterior.
- f) Aumento de **1,894 mil% nas Despesas Tributárias** em decorrência principalmente do registro de despesas com **IPTU** no valor de **R\$ 20.065,94**.



## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

### 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 **28/02/2022**, demonstrada de forma analítica:

#### ATIVO IMOBILIZADO DE LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA EM 28/02/2022

| GRUPO                                 | SUBGRUPO                  | DESCRIÇÃO                        | SALDO ANTERIOR | DÉBITO | CRÉDITO    | SALDO ATUAL   |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------|--------|------------|---------------|
| IMOBILIZADO                           | BENS EM OPERAÇÕES         | BENS EM OPERACAO                 | 4.355.674,27   | 0,00   | 0,00       | 4.355.674,27  |
|                                       |                           | IMOBILIZADO EM ANDAMENTO         | 419.908,09     | 0,00   | 0,00       | 419.908,09    |
|                                       |                           | INTANGIVEL                       | 66.272,84      | 0,00   | 0,00       | 66.272,84     |
| Total Bens e Direitos em Uso          |                           |                                  | 4.841.855,20   | 0,00   | 0,00       | 4.841.855,20  |
| GRUPO                                 | SUBGRUPO                  | DESCRIÇÃO                        | SALDO ANTERIOR | DÉBITO | CRÉDITO    | SALDO ATUAL   |
| IMOBILIZADO                           | DEPRECIACÕES/ AMORTIZAÇÃO | (-) DEPRECIACAO BENS EM OPERAÇÃO | -1.760.779,95  | 0,00   | -18.489,28 | -1.779.269,23 |
|                                       |                           | (-) AMORTIZAÇÃO INTANGÍVEL       | -66.272,84     | 0,00   | 0,00       | -66.272,84    |
| Total Depreciações                    |                           |                                  | -1.827.052,79  | 0,00   | -18.489,28 | -1.845.542,07 |
| TOTAL ATIVO IMOBILIZADO EM 28/02/2022 |                           |                                  | 3.014.802,41   | 0,00   | -18.489,28 | 2.996.313,13  |

Fonte: Balancete contábil apresentado pela Recuperanda referente a data base 28/02/2022



## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

### 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                             | jan-22         | Índice         | fev-22         | Índice         |
| Liquidez Corrente       | Ativo Circulante                    | 13.857.027,43  | <b>-39,448</b> | 13.816.085,11  | <b>-44,172</b> |
|                         | Passivo Circulante                  | -351.274,25    |                | -312.782,16    |                |
| Liquidez Imediata       | Ativo Disponível                    | 1.655.119,80   | <b>-4,712</b>  | 1.744.784,35   | <b>-5,578</b>  |
|                         | Passivo Circulante                  | -351.274,25    |                | -312.782,16    |                |
| Liquidez Geral          | Ativo Circulante + Não Circulante   | 25.204.352,08  | <b>-1,222</b>  | 25.162.013,86  | <b>-1,226</b>  |
|                         | Passivo Circulante + Não Circulante | -20.618.028,36 |                | -20.530.321,22 |                |



## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.



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 fevereiro/2022 a Recuperanda apresentou as seguintes variações nos seus índices: **Liquidez Imediata (18,39%), Liquidez Corrente (11,97%) e Liquidez Geral (0,26%).**

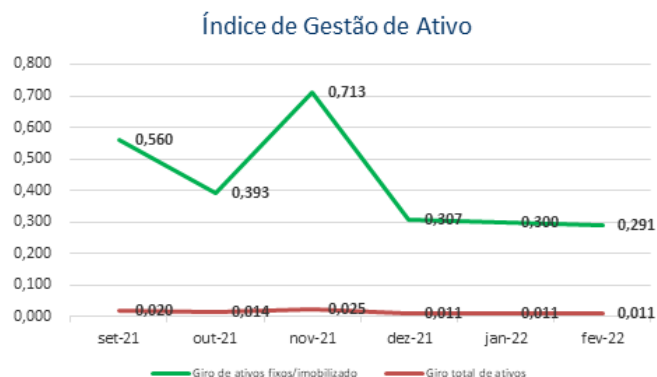


## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

### Índice de gestão de ativo

| INDICADORES FINANCEIROS                     | FÓRMULA           | jan-22        | Índice | fev-22        | Índice |
|---|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| Índice de giro de ativos fixos/ imobilizado | Receitas          | 273.229,50    | 0,300  | 264.920,80    | 0,291  |
|   | Ativo Imobilizado | 909.397,14    |        | 909.397,14    |        |
| Índice de giro total de ativos              | Receitas          | 273.229,50    | 0,011  | 264.920,80    | 0,011  |
|   | Ativo             | 25.204.352,08 |        | 25.162.013,86 |        |



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 fevereiro/2022 os índices de Gestão do Ativo apresentaram redução quando comparado com o mês anterior, conforme apresentado a seguir: **Giro de Ativos Fixos/Imobilizado (-3,04%) e Giro Total de Ativos (-2,88%).**

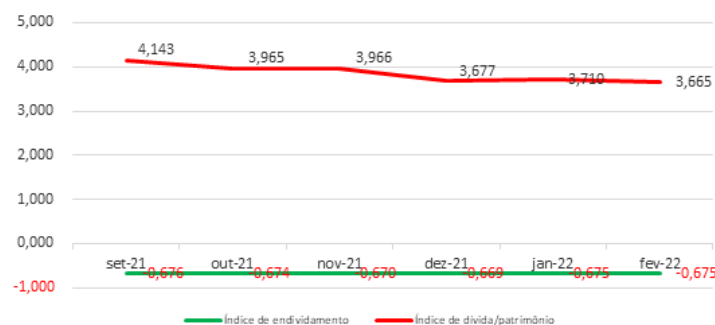
## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

### Índice de gestão de dívida

| INDICADORES FINANCEIROS     | FÓRMULA                  | jan-22         | Índice | fev-22         | Índice |
|-----------------------------|--------------------------|----------------|--------|----------------|--------|
| Índice de endividamento     | Passivo Circulante + ELP | -17.015.056,92 | -0,675 | -16.976.564,83 | -0,675 |
|                             | Ativo                    | 25.204.352,08  |        | 25.162.013,86  |        |
| Índice de dívida/patrimônio | Passivo Circulante + ELP | -17.015.056,92 | 3,710  | -16.976.564,83 | 3,665  |
|                             | Patrimônio Líquido       | -4.586.323,72  |        | -4.631.692,64  |        |

### Índice de Gestão de Dívida



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 janeiro e fevereiro/2022, verifica-se redução de **0,06%** se comparado ao mês anterior.

O Índice de **Dívida/Patrimônio**, apresentou redução no período de **1,20%**, demonstrando aumento do passivo da Recuperanda em relação ao seu Patrimônio Líquido, contudo há de se considerar que o PL se encontra negativo.



## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

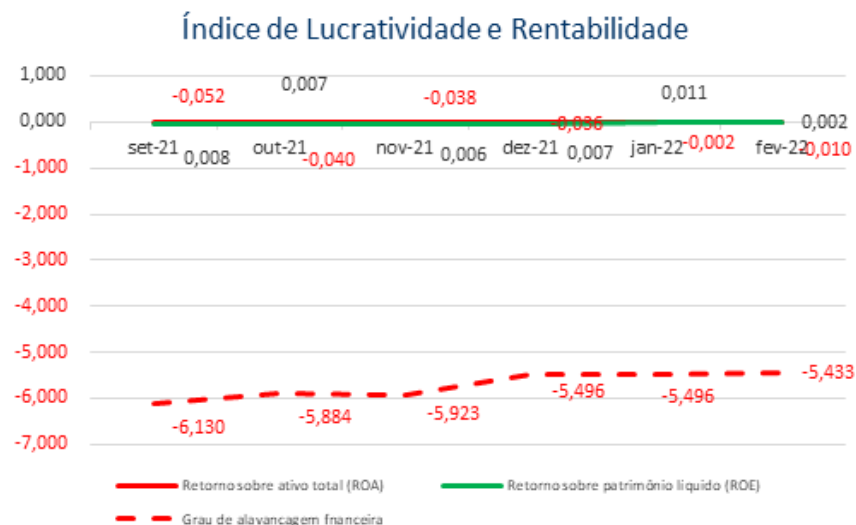
### Índice de lucratividade e rentabilidade

| INDICADORES FINANCEIROS                       | FÓRMULA                     | jan-22        | Índice | fev-22        | Índice |
|---|-----------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| Margem de lucro líquido                       | Lucro Líquido               | -48.577,63    | -0,178 | 45.368,92     | 0,171  |
|   | Receita de Vendas           | 273.229,50    |        | 264.920,80    |        |
| Margem de lucro operacional                   | Lucro Operacional           | 135.312,52    | 0,495  | 256.153,87    | 0,967  |
|   | Receita de Vendas           | 273.229,50    |        | 264.920,80    |        |
| Margem de lucro bruto                         | Lucro Bruto                 | 48.181,81     | -0,999 | 121.300,38    | 2,642  |
|   | Receita Operacional Líquida | -48.221,23    |        | 45.909,53     |        |
| Índice de receita operacional/total de ativos | Lucro Operacional           | 135.312,52    | 0,005  | 256.153,87    | 0,010  |
|   | Ativo                       | 25.204.352,08 |        | 25.162.013,86 |        |
| Retorno sobre ativo total (ROA)               | Lucro Líquido               | -48.577,63    | -0,002 | 45.368,92     | 0,002  |
|   | Ativo                       | 25.204.352,08 |        | 25.162.013,86 |        |
| Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)        | Lucro Líquido               | -48.577,63    | 0,011  | 45.368,92     | -0,010 |
|   | Patrimônio Líquido          | -4.586.323,72 |        | -4.631.692,64 |        |
| Grau de alavancagem financeira                | ROE                         | 0,011         | -5,496 | -0,010        | -5,433 |
|   | ROA                         | -0,002        |        | 0,002         |        |



## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.



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, verificamos que a exemplo dos meses anteriores, em fevereiro/2022 os resultados apresentados não são bons, demonstrando resultados negativos para praticamente todos os índices.

Quanto ao índice de Retorno sobre o PL (ROE), ressalta-se que este se apresenta positivo em alguns meses devido ao PL da Recuperanda estar negativo.

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



## Informações Financeiras

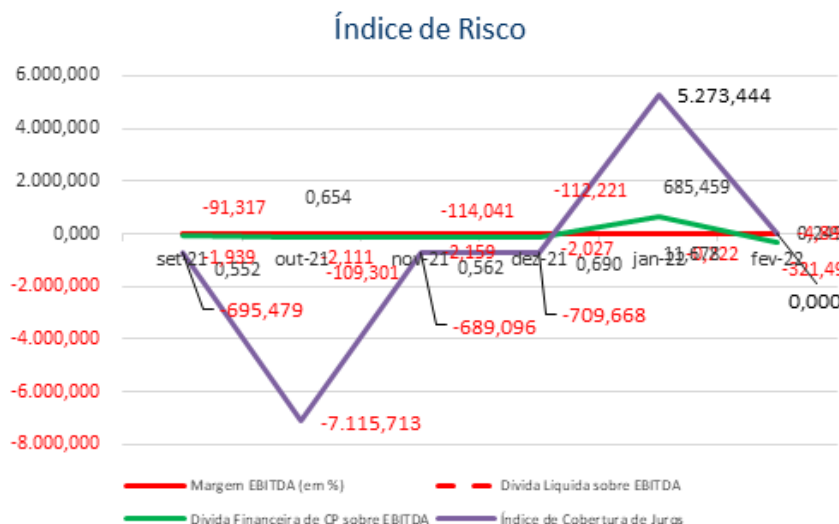
No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.

| Índice de Riscos                     |                           |                |           |                |          |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------|----------------|----------|
| INDICADORES FINANCEIROS              | FÓRMULA                   | jan-22         | Índice    | fev-22         | Índice   |
| Margem EBITDA (em %)                 | EBITDA                    | -30.079,14     | -0,222    | 63.858,20      | 0,249    |
|                                      | Receita Líquida           | 135.312,52     |           | 256.153,87     |          |
| Dívida Líquida sobre EBITDA          | Dívida Financeira Líquida | -20.618.028,36 | 685,459   | -20.530.321,22 | -321,499 |
|                                      | EBITDA                    | -30.079,14     |           | 63.858,20      |          |
| Dívida Financeira de CP sobre EBITDA | Dívida Financeira de CP   | -351.274,25    | 11,678    | -312.782,16    | -4,898   |
|                                      | EBITDA                    | -30.079,14     |           | 63.858,20      |          |
| Índice de Cobertura de Juros         | EBIT                      | -48.568,42     | 5.273,444 | 45.368,92      | #DIV/0!  |
|                                      | Pagamento de Juros        | -9,21          |           | 0,00           |          |



## Informações Financeiras

No período em análise, verificou-se a redução de 0,61% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens e, também, de 93,6% nas Deduções da Receita Bruta. Constatou-se, ainda, redução de 21,8% nas Despesas Operacionais e de 61,8% nas Despesas Administrativas, enquanto que, ao revés, verificou-se o aumento de 767,5% nas Despesas Financeiras, em decorrência de registros de descontos concedidos e, de 1,894 mil% nas Despesas Tributárias, relativo ao IPTU.



**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 fevereiro/2022 verificamos que todos os índices apresentam resultados inadequados, tendo em vista, principalmente, que a Recuperanda tem apresentado resultados negativos nos últimos meses, além do que possuem um alto grau de endividamento refletindo nos indicadores apresentados.



## 5. ENDIVIDAMENTO

5.1 CREDORES SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

5.2 CREDORES NÃO SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL



## Endividamento

No que tange aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.984.8840,65**. 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, resultando no montante de **R\$ 15.722.564,34**, o qual restou homologado pelo juízo no mov. 301.

### 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\$18.984.8840,65 (dezoito milhões, novecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)**. 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:

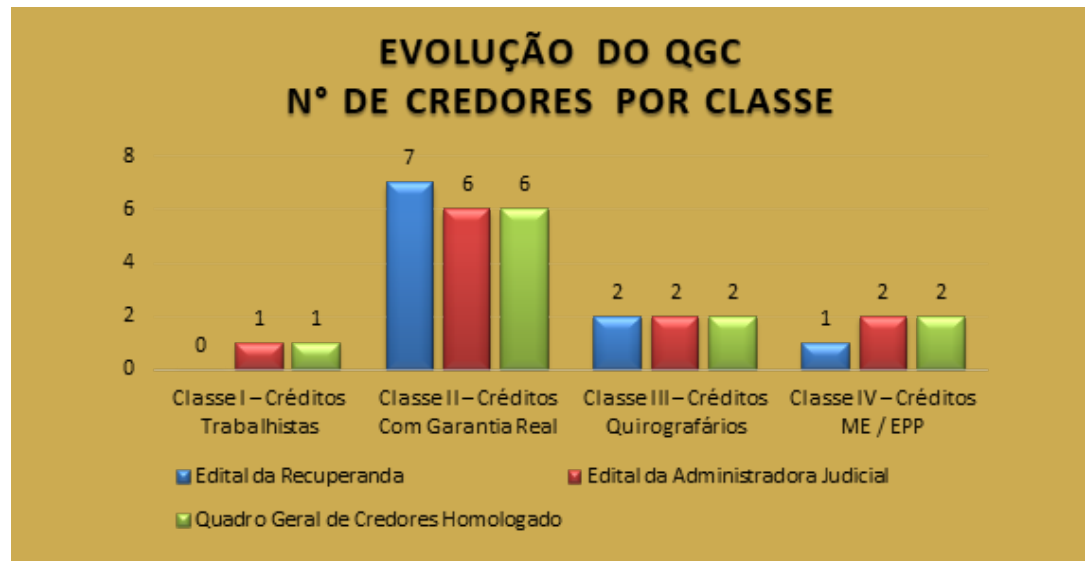
| Classe                                 | Moeda | Edital da Recuperanda |                      | Edital da Administradora Judicial |                      | Quadro Geral de Credores Homologado |                      |
|--|-------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|
|  |       | 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                                 | 48.520,78            | 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>15.722.564,34</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

No que tange aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.984.8840,65**. 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, resultando no montante de **R\$ 15.722.564,34**, o qual restou homologado pelo juízo no mov. 301.

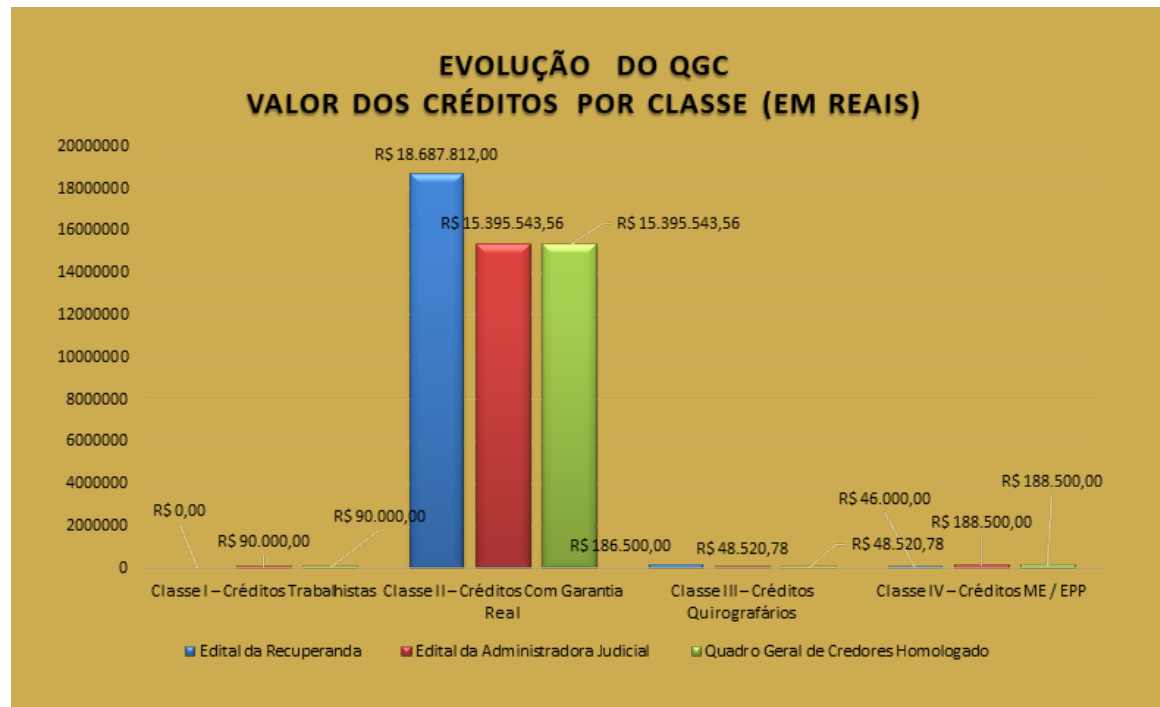


Fonte: Edital da Recuperanda, Edital da Administradora Judicial e Quadro Geral de Credores Homologado.



## Endividamento

No que tange aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.984.8840,65**. 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, resultando no montante de **R\$ 15.722.564,34**, o qual restou homologado pelo juízo no mov. 301.



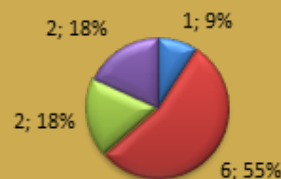
Fonte: Edital da Recuperanda, Edital da Administradora Judicial e Quadro Geral de Credores Homologado.



## Endividamento

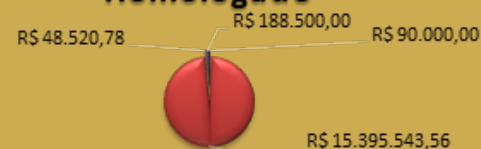
No que tange aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.984.8840,65**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação, resultando no montante de **R\$ 15.722.564,34**, o qual restou homologado pelo juízo no mov. 301.

### COMPOSIÇÃO DO QGC Nº de Credores Por Classe Quadro Geral de Credores Homologado



■ Classe I – Créditos Trabalhistas
 ■ Classe II – Créditos Com Garantia Real  
■ Classe III – Créditos Quirografários
 ■ Classe IV – Créditos ME / EPP

### COMPOSIÇÃO DO QGC Valor dos Créditos Por Classe (Em reais) Quadro Geral de Credores Homologado



■ Classe I – Créditos Trabalhistas
 ■ Classe II – Créditos Com Garantia Real  
■ Classe III – Créditos Quirografários
 ■ Classe IV – Créditos ME / EPP

Fonte: Quadro Geral de Credores Homologado.





## Endividamento

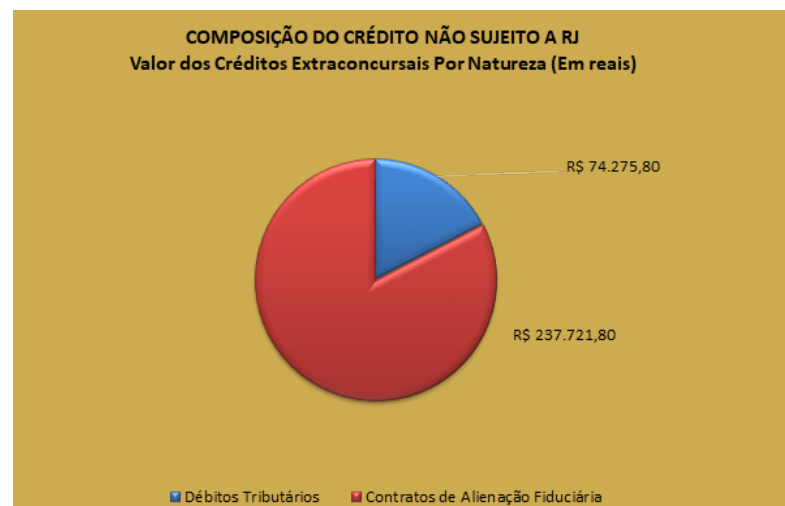
Quanto aos créditos extraconcursais, no período em apreço, a Recuperanda possui a monta de **R\$ 311.997,60** relativos a Débitos Tributários e Contratos de Alienação Fiduciária.

## 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 (Em Reais)  |
|---|-------|----------------|-------------------|
| Débitos Tributários                                 | BRL   | 4,00           | 74.275,80         |
| Contratos de Alienação Fiduciária                   | BRL   | 1,00           | 237.721,80        |
| Cessão Fiduciária de Títulos / Direitos Creditórios | BRL   | -              | -                 |
| Arrendamentos Mercantis                             | BRL   | -              | -                 |
| Adiantamento de Contrato de Câmbio (ACC)            | BRL   | -              | -                 |
| Obrigação de Fazer, de Dar e/ou de Entregar         | BRL   | -              | -                 |
| Obrigações líquidas                                 | BRL   | -              | -                 |
| <b>Total</b>  |       | <b>5,00</b>    | <b>311.997,60</b> |

Fonte: Informações apresentadas pela Recuperanda.



Fonte: Informações apresentadas pela Recuperanda



## Endividamento

Quanto aos créditos extraconcursais, no período em apreço, a Recuperanda possui a monta de **R\$ 311.997,60** relativos a Débitos Tributários e Contratos de Alienação Fiduciária.

### 5.2.1 Débitos Tributários

Apresenta-se a seguir a posição dos Débitos Tributários da Loteadora San Rafael Ltda existentes em **28/02/2022**:

| GRUPO  | DESCRIÇÃO   | VALOR (R\$)      |
|--|---|------------------|
| <b>OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS</b> | OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS                     | -                |
|  |   |                  |
| <b>Total Obrigações Trabalhistas</b>             |   | <b>-</b>         |
| GRUPO  | DESCRIÇÃO   | VALOR (R\$)      |
| <b>OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS</b>                    | OBRIGAÇÕES NORMAIS                                    | 69.190,29        |
|  | PARCELAMENTOS TRIBUTOS FEDERAIS (NÃO PREVIDENCIÁRIOS) | -                |
|  | PARCELAMENTOS TRIBUTOS FEDERAIS (PREVIDENCIÁRIOS)     | 5.085,51         |
| <b>Total Obrigações Tributárias</b>              |   | <b>74.275,80</b> |
| <b>Total Geral Débitos em 28/02/2022</b>         |   | <b>74.275,80</b> |

Fonte: Balancete Contábil da Loteadora San Rafael em 28/02/2022



## Endividamento

Quanto aos créditos extraconcursais, no período em apreço, a Recuperanda possui a monta de **R\$ 311.997,60** relativos a Débitos Tributários e Contratos de Alienação Fiduciária.

### 5.2.2 Contratos de alienação fiduciária

Apresenta-se a seguir a posição dos Contratos de Alienação Fiduciária existentes em **28/02/2022**:

| Devedor  | Credor                                     | CNPJ/CPF           | Tipo de doc.   | Número | Garantias  | Valor em (R\$)      |
|--|--|--------------------|--|--------|--|---------------------|
| Loteadora San Rafael LTDA                              | Embracon Administradora de Consórcios Ltda | 58.113.812/0001-23 | Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças | S/N    | <b>Alienação Fiduciária do Imóvel:</b> Data sob o nº 18, 19 e 20, Remanescente 1, da quadra A-5, divide-se com a Av. América, Zona Armazém, Cianorte/PR, com 1.856,40m². | 1.630.000,00        |
| <b>TOTAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LOTEADORA SAN RAFAEL</b> |  |                    |  |        |  | <b>5.351.500,00</b> |

Fonte: Posição elaborada pela Loteadora San Rafael LTDA em 28/02/2022, com saldo devedor, nesta data, de R\$ 237.721,80 à Embracon.

Nessa oportunidade, foi informado que os contratos de empréstimos realizados pela Recuperanda junto à Caixa Econômica Federal, anteriormente informado nos Relatórios Mensais de Atividade, foram assumidos pelo sócio, José Antonio Laguilo (CPF/MF nº 167.070.529-34), com posição de R\$ 2.121.875,42 (dois milhões, cento e vinte e um mil, oitocentos e setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), no mês de Junho/2021, razão pela qual, por não mais se tratar de dívida da empresa, foi excluída do presente relatório.

### 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: PJD3Q G4P9X X2YSL MUVQA

## 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, os créditos trabalhistas já foram integralmente pagos, restando em curso o período de carência quanto as demais classes.

### 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;
- 2º 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, os créditos trabalhistas já foram integralmente pagos, restando em curso o período de carência quanto as demais classes.

### 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<br>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<br>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<br>Créditos Quirografários   | Instituição Financeira | 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. |
|   | Fornecedor de Insumo   |   |   |  |  |
| Classe IV<br>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, os créditos trabalhistas já foram integralmente pagos, restando em curso o período de carência quanto as demais classes.

### 6.3 REALIZAÇÃO DE PAGAMENTOS

| Classe                                     | Subclasse | Valor Total (em reais) | Valor Liquidado (em reais) | Prazo para Pagamento   | Venc. (PRJ) | % de Liquidação Subclasse |
|--|-----------|------------------------|----------------------------|--|-------------|---------------------------|
| Classe I<br>Créditos<br>Trabalhistas       | -         | 90.000,00              | 60.000,00                  | Pagamento em 12 meses após a homologação do plano.   | 29/01/2021  | 100%                      |
| Classe II<br>Créditos Com<br>Garantia Real | -         | 15.395.543,56          | -                          | Pagamento 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  | 0%                        |
| Classe III<br>Créditos<br>Quirografários   | -         | 48.520,78              | -                          | Pagamento 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  | 0%                        |
| Classe IV<br>Créditos ME /<br>EPP          | -         | 188.500,00             | -                          | Pagamento 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  | 0%                        |

**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: PJD3Q G4P9X X2YSL MUVQA



## Informações Processuais

No período em análise, a Administradora Judicial apresentou aos autos o Relatório Mensal de Atividades relativo ao mês 12/2021, bem como manifestou ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional. Ademais, quanto a comunicação vinculada da 1ª Vara Descentralizada do Boqueirão, Juizado Especial Cível de Curitiba, autos nº 0005114-03.2017.8.16.0195, requerendo informações quanto ao ofício outrora enviado ao juízo universal, reiterou o já manifestado pela AJ ao mov. 367.

## 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 análise, a Administradora Judicial apresentou aos autos o Relatório Mensal de Atividades relativo ao mês 12/2021, bem como manifestou ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional. Ademais, quanto a comunicação vinculada da 1ª Vara Descentralizada do Boqueirão, Juizado Especial Cível de Curitiba, autos nº 0005114-03.2017.8.16.0195, requerendo informações quanto ao ofício outrora enviado ao juízo universal, reiterou o já manifestado pela AJ ao mov. 367.

| 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 análise, a Administradora Judicial apresentou aos autos o Relatório Mensal de Atividades relativo ao mês 12/2021, bem como manifestou ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional. Ademais, quanto a comunicação vinculada da 1ª Vara Descentralizada do Boqueirão, Juizado Especial Cível de Curitiba, autos nº 0005114-03.2017.8.16.0195, requerendo informações quanto ao ofício outrora enviado ao juízo universal, reiterou o já manifestado pela AJ ao mov. 367.

| 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 análise, a Administradora Judicial apresentou aos autos o Relatório Mensal de Atividades relativo ao mês 12/2021, bem como manifestou ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional. Ademais, quanto a comunicação vinculada da 1ª Vara Descentralizada do Boqueirão, Juizado Especial Cível de Curitiba, autos nº 0005114-03.2017.8.16.0195, requerendo informações quanto ao ofício outrora enviado ao juízo universal, reiterou o já manifestado pela AJ ao mov. 367.

| 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 análise, a Administradora Judicial apresentou aos autos o Relatório Mensal de Atividades relativo ao mês 12/2021, bem como manifestou ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional. Ademais, quanto a comunicação vinculada da 1ª Vara Descentralizada do Boqueirão, Juizado Especial Cível de Curitiba, autos nº 0005114-03.2017.8.16.0195, requerendo informações quanto ao ofício outrora enviado ao juízo universal, reiterou o já manifestado pela AJ ao mov. 367.

| 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      |

## 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. |
|------------|--|------|
| 15/02/2022 | Administradora Judicial apresenta o Relatório Mensal de Atividades da empresa, de competência de 12/2021.  | 376  |
| 18/02/2022 | Administradora Judicial manifesta ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional, bem como reiterando o contido no petição da AJ, ao mov. 367, quanto ao mensageiro recebido ao mov. 374. | 381  |



## Informações Processuais

No período em análise, a Administradora Judicial apresentou aos autos o Relatório Mensal de Atividades relativo ao mês 12/2021, bem como manifestou ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional. Ademais, quanto a comunicação vinculada da 1ª Vara Descentralizada do Boqueirão, Juizado Especial Cível de Curitiba, autos nº 0005114-03.2017.8.16.0195, requerendo informações quanto ao ofício outrora enviado ao juízo universal, reiterou o já manifestado pela AJ ao mov. 367.

## 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 Embracn 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 in albis com relação a Embracn (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 packet 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 Embracn, vide mov. 50, 53 e 54.</p> <p>No seq. 55, foi certificado <b>o trânsito em julgado em data de 09/07/2020</b>, remetendo os autos à Vara de Origem.</p> |

## Informações Processuais

No período em análise, a Administradora Judicial apresentou aos autos o Relatório Mensal de Atividades relativo ao mês 12/2021, bem como manifestou ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional. Ademais, quanto a comunicação vinculada da 1ª Vara Descentralizada do Boqueirão, Juizado Especial Cível de Curitiba, autos nº 0005114-03.2017.8.16.0195, requerendo informações quanto ao ofício outrora enviado ao juízo universal, reiterou o já manifestado pela AJ ao mov. 367.

## 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 (vinte e sete mil, setecentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos), 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.<br>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.<br>Em sendo intimado para adequar os cálculos, o Habilitante o fez, ao mov. 30, oportunidade em que a AJ manifestou sua concordância, ao mov. 33, no valor de R\$ 25.129,35 (vinte e cinco mil, cento e vinte e nove reais e trinta e cinco centavos).<br>O feito restou concluso para apreciação do magistrado, ao mov. 34.<br><b>Processo em andamento.</b> |
| 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 negativamente 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.<br>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.<br><b>Trânsito em julgado.</b>  |





## Informações Processuais

No período em análise, a Administradora Judicial apresentou aos autos o Relatório Mensal de Atividades relativo ao mês 12/2021, bem como manifestou ciência quanto a decisão de mov. 372, que indeferiu o pedido da Recuperanda de liberação das garantias do contrato sujeito ao procedimento recuperacional. Ademais, quanto a comunicação vinculada da 1ª Vara Descentralizada do Boqueirão, Juizado Especial Cível de Curitiba, autos nº 0005114-03.2017.8.16.0195, requerendo informações quanto ao ofício outrora enviado ao juízo universal, reiterou o já manifestado pela AJ ao mov. 367.

## 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





# 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



# 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: PJD3Q G4P9X X2YSL MUVQA

## Anexos

Durante o período sob análise - Fevereiro de 2022 - esta Administradora Judicial realizou inspeção física nas dependências da Recuperanda

### ANEXO I - FOTOS DA INSPEÇÃO FÍSICA





### **CURITIBA/PR**

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

### **MARINGÁ/PR**

Av. João Paulino Vieira Filho, nº625, Sala 906,  
Edifício New Tower Plaza, Torre II, Zona 01  
CEP 87.020-015  
(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)  
[marcio@marquesadmjudicial.com.br](mailto:marcio@marquesadmjudicial.com.br)

   /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: PJD3Q G4P9X X2YSL MUVQA