

LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES
Agosto de 2021



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
marcio@marquesadmjudicial.com.br

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CIANORTE – ESTADO DO PARANÁ.

Dra. Sâmya Yabusame Terruel Zarpellon

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.

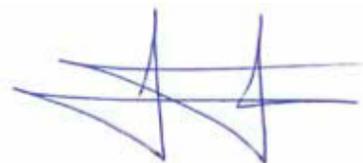
O presente relatório reúne e sintetiza as informações referentes ao mês de **agosto de 2021**, da Recuperanda **Loteadora San Rafael LTDA**, disponibilizadas por meio do escritório contábil denominado **Atos e Fatos Contabilidade e Assessoria**, representado pelo contador Fábio Diosti—CRC/PR 051747/O, 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.

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

Maringá/PR, 06 de outubro de 2021.



M. MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
ADMINISTRADORA JUDICIAL
CNPJ N° 07.166.865/0001-71 | OAB/PR N° 6.195
Professional Responsável: MARCIO ROBERTO MARQUES
OAB/PR n° 65.066 | OAB/SP n° 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	48
ANEXOS	50

1. SUMÁRIO EXECUTIVO



Sumário Executivo

ASSUNTO	OBSERVAÇÕES
Atividades da Recuperanda	Ante a crise econômico financeira da Recuperanda, a empresa defronta dificuldades, como a impossibilidade dos clientes em realizarem financiamentos para aquisição das unidades postas à venda, uma vez que a Recuperanda ainda está inscrita nos órgãos de proteção ao crédito. Na busca pela superação das dificuldades, a Recuperanda facilitou/possibilitou as negociações com seus clientes diluindo a entrada ou eximindo o seu pagamento. Ainda, aceitou a realizar permutas por outros bens de menor valor como forma de recebimento de seus clientes.
Informações Operacionais	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.
Informações Financeiras	No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de 0,59% nos valores do Imobilizado reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de 29% na Receita Operacional , registrando uma receita de R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3 do mês de julho/2021 e, ainda, de 26,3% nas Deduções da Receita Bruta . Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de 26% nas Despesas Operacionais e aumento de 44,6% nas Despesas Financeiras .
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. Quanto aos créditos extraconcursais, a Recuperanda possui a monta de R\$ 419.910,64 relativos a Débitos Tributários e Contratos de Alienação Fiduciária.
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.

Sumário Executivo

ASSUNTO	OBSERVAÇÕES
Informações Processuais	No período em análise, não houveram movimentações processuais nos autos de Recuperação Judicial.

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, como a impossibilidade dos clientes em realizarem financiamentos para aquisição das unidades postas à venda, uma vez que a Recuperanda ainda está inscrita nos órgãos de proteção ao crédito. Na busca pela superação das dificuldades, a Recuperanda facilitou/possibilitou as negociações com seus clientes diluindo a entrada ou eximindo o seu pagamento. Ainda, aceitou a 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, conseqüentemente, 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, como a impossibilidade dos clientes em realizarem financiamentos para aquisição das unidades postas à venda, uma vez que a Recuperanda ainda está inscrita nos órgãos de proteção ao crédito. Na busca pela superação das dificuldades, a Recuperanda facilitou/possibilitou as negociações com seus clientes diluindo a entrada ou eximindo o seu pagamento. Ainda, aceitou a 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.

PRINCIPAIS DIFICULDADES ENFRENTADAS:

As principais dificuldades enfrentadas pela Recuperanda no período foram:

- Impossibilidade dos clientes em realizarem financiamentos para aquisição das unidades postas à venda, devido ao fato da empresa Recuperanda ainda estar inscrita nos órgãos SCPC e SERASA, provenientes dos contratos com garantia hipotecaria dos financiamentos de IMÓVEL NA PLANTA dos empreendimentos TAMISA ECO RESIDENCE E ROYAL GARDEN, que ainda não foram definitivamente retiradas.

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

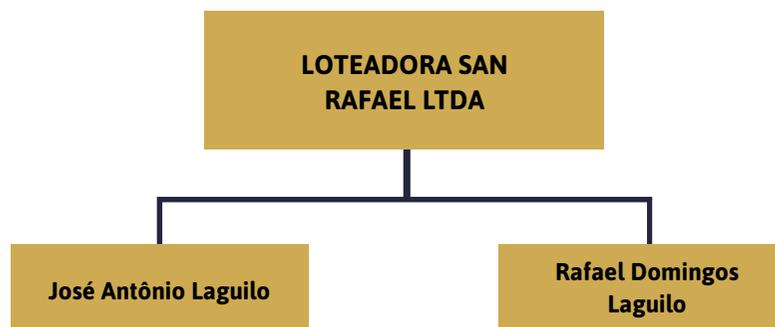
Em agosto de 2021, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição 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%
Total	780.000	780.000,00	100,00%

Fonte: Contrato Social e Alterações do Recuperanda.

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



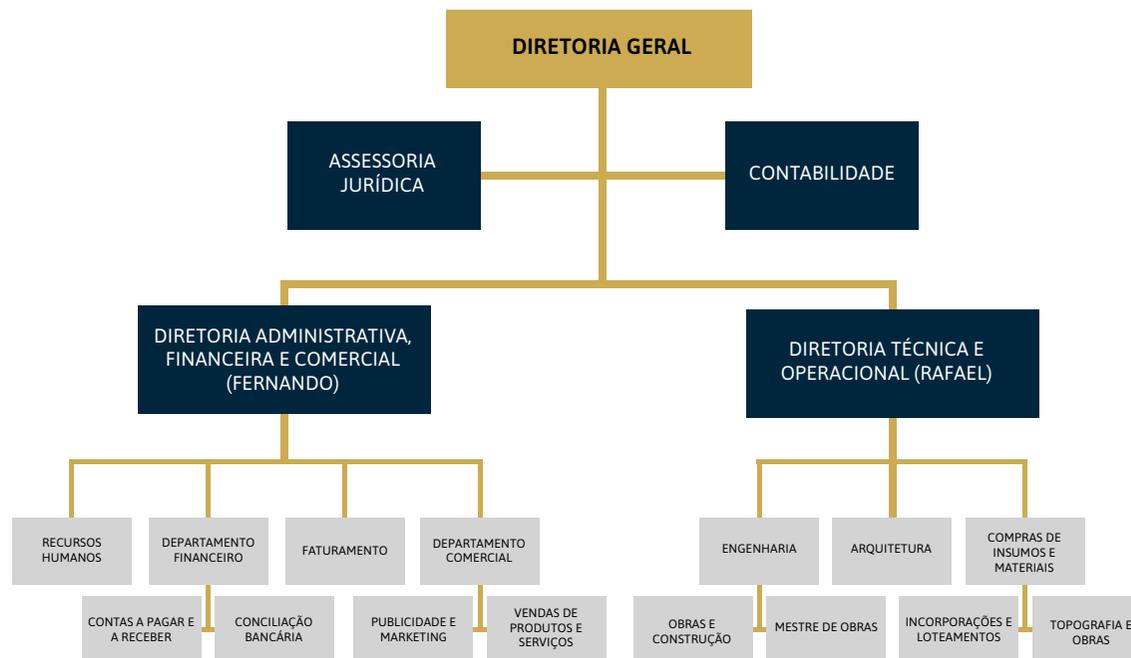
Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda.

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

Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda

O principal CLIENTE da Recuperanda no período foi:

Razão Social / Nome	CNPJ / CPF
Lucas Aurelio Camargo Borba	060.485.999-60

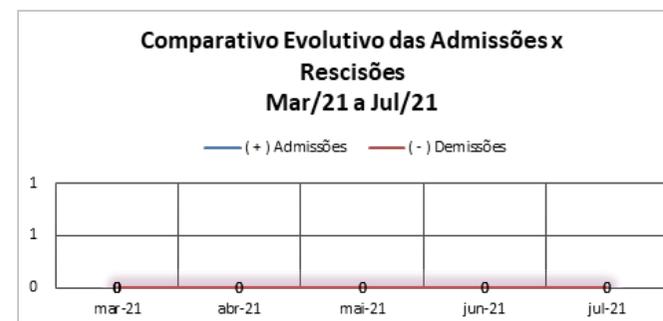
Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda

3.5 COLABORADORES

A Recuperanda apresentou a posição do quadro de funcionários referente ao mês de agosto de 2021, não havendo variação no seu quadro funcional, conforme apresentado no gráfico seguinte:

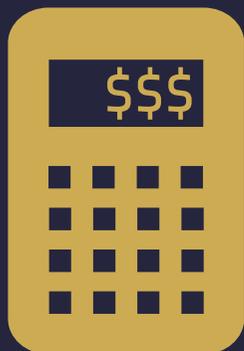
FUNCIONÁRIOS	07/2021	08/2021
Quantidade Inicial	01	01
(+) Admissões	0	0
(-) Demissões	0	0
Total de Funcionários	01	01
Variação		0,00%

Fonte: Loteadora San Rafael Ltda – Agosto de 2021.



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, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3%** nas **Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

Apresenta-se a posição patrimonial da Recuperanda do mês de agosto de 2021. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	jul-21	ago-21	Variação	Ref.
ATIVO				
Circulante				
Disponível	943.726,74	1.026.197,47	8,74%	
Créditos	3.753.408,44	3.730.710,58	-0,60%	
Imóveis a Comercializar e Estoques	8.487.318,16	8.496.391,91	0,11%	
Despesas Antecipadas	9.340,50	6.747,96	-27,76%	
	13.193.793,84	13.260.047,92	0,50%	
Não Circulante				
Realizável a Longo Prazo	7.971.338,78	8.017.700,49	0,58%	
Investimentos	909.397,14	909.397,14	0,00%	
Imobilizado	3.125.718,67	3.107.229,39	-0,59%	<i>a</i>
	12.006.454,59	12.034.327,02	0,23%	
TOTAL DO ATIVO	25.200.248,43	25.294.374,94	0,4%	

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3%** nas **Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	jul-21	ago-21	Variação	Ref.
PASSIVO				
Circulante				
Fornecedores	-55.673,23	-42.661,27	-23,37%	
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0,00	0,00	0,00%	
Obrigações Tributárias	-83.942,98	-67.084,36	-20,08%	
Cheques a Compensar	-6.932,31	-24.345,89	251,19%	
Outras Obrigações a Pagar	-249.901,99	-311.344,72	24,59%	
	-401.369,03	-447.885,57	11,59%	
Não Circulante				
Obrigações a Longo Prazo	-16.653.730,93	-16.653.730,93	0,00%	
Resultado de Exercícios Futuros	-4.086.299,53	-4.277.272,76	4,67%	
	-20.740.030,46	-20.931.003,69	0,92%	
Patrimônio Líquido				
Capital Social	-780.000,00	-780.000,00	0,00%	
Lucros ou Prejuízos Acumulados	-3.278.848,94	-3.135.485,68	-4,37%	
	-4.058.848,94	-3.915.485,68	-3,53%	
TOTAL DO PASSIVO	-25.200.248,43	-25.294.374,94	0,4%	

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3%** nas **Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

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 agosto de 2021. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	jul/21	ago/21	Variação	Ref.
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	370.336,65	262.770,96	-29,0%	<i>b</i>
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-12.355,61	-9.107,80	-26,3%	<i>c</i>
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS	-12.355,61	-9.107,80	-26,3%	
RESCISOES CONTRATUAIS	0,00	0,00	0,0%	
(=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA	357.981,04	253.663,16	-29,1%	
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	-101.621,09	-209.959,38	106,6%	
(=) LUCRO BRUTO	256.359,95	43.703,78	-83,0%	
(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS	-106.872,20	-134.686,84	26,0%	<i>d</i>
DESPESAS COMERCIAIS	0,00	0,00	0,0%	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-72.798,59	-85.957,98	18,1%	
DESPESAS FINANCEIRAS	-35.857,59	-51.866,47	44,6%	<i>e</i>
DESPESAS TRIBUTARIAS	-1.868,10	-1.829,38	-2,1%	
RECEITAS FINANCEIRAS	3.652,08	4.966,99	36,0%	
(=) LUCRO OPERACIONAL LIQUIDO	149.487,75	-90.983,06	-160,9%	
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS	-1.477,17	-51.597,43	3393,0%	<i>f</i>
RESULTADO ANTES DA CS E IR	148.010,58	-142.580,49	-196,3%	
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	148.010,58	-142.580,49	-196,3%	

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3%** nas **Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

NOTAS:

- a) Verifica-se redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens.
- b) A Recuperanda apresentou redução na **Receita Operacional** na ordem de **29%** em relação ao mês anterior, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021.
- c) Quando analisado as **Deduções da Receita Bruta**, verifica-se uma variação negativa na ordem de **26,3%**, acompanhando a tendência verificada na **Receita Operacional**.
- d) A Recuperanda apresentou aumento de **26% nas Despesas Operacionais**, tendo como principal causa:
- e) Aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**, tendo como principal fator o registro de **Rendimento Negativo de Aplicações Financeiras no valor de R\$ 39.392,32**.
- f) Verifica-se um aumento de mais de **3,3 mil %** no subgrupo de **Outras Receitas/Despesas Operacionais**, registrando-se o valor de R\$ 51.597,43 contra R\$ 1.477,17 no mês anterior. Em contato com o Sr. Fábio Diosti, Contador da Recuperanda, foi informado que essa variação foi em decorrência ao registro da venda de uma motocicleta, Modelo Hardely Davidson, Ano e Modelo de Fabricacao 2015, Cor Azul, que foi alienada em 10 parcelas de 4.900,00, que foi registrado na rubrica 3.1.01.05.00.9999 - "RECEITA" DE ATIVO NAO-CIRCULANTE VENDIDO, e também o valor de R\$ 49.687,00 na rubrica 3.3.01.99.01.0011 - "CUSTO" DE ATIVO NAO-CIRCULANTE VENDIDO, compondo, desta forma, o valor de R\$ 51,5 mil.

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3%** nas **Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

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 31/08/2021, demonstrada de forma analítica:

ATIVO IMOBILIZADO DE LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA EM 31/08/2021

GRUPO	SUBGRUPO	DESCRIÇÃO	SALDO ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO ATUAL
IMOBILIZADO	BENS EM OPERAÇÕES	BENS EM OPERACAO	4.355.654,47	0,00	0,00	4.355.654,47
		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			4.841.835,40	0,00	0,00	4.841.835,40
GRUPO	SUBGRUPO	DESCRIÇÃO	SALDO ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO ATUAL
IMOBILIZADO	DEPRECIACÕES/ AMORTIZAÇÃO	(-) DEPRECIACAO BENS EM OPERAÇÃO	-1.649.843,89	0,00	-18.489,28	-1.668.333,17
		(-) AMORTIZAÇÃO INTANGÍVEL	-66.272,84	0,00	0,00	-66.272,84
Total Depreciações			-1.716.116,73	0,00	-18.489,28	-1.734.606,01
TOTAL ATIVO IMOBILIZADO EM 31/08/2021			3.125.718,67	0,00	-18.489,28	3.107.229,39

Fonte: Balancete contábil apresentado pela Recuperanda referente a data base 31/08/2021

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3%** nas **Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

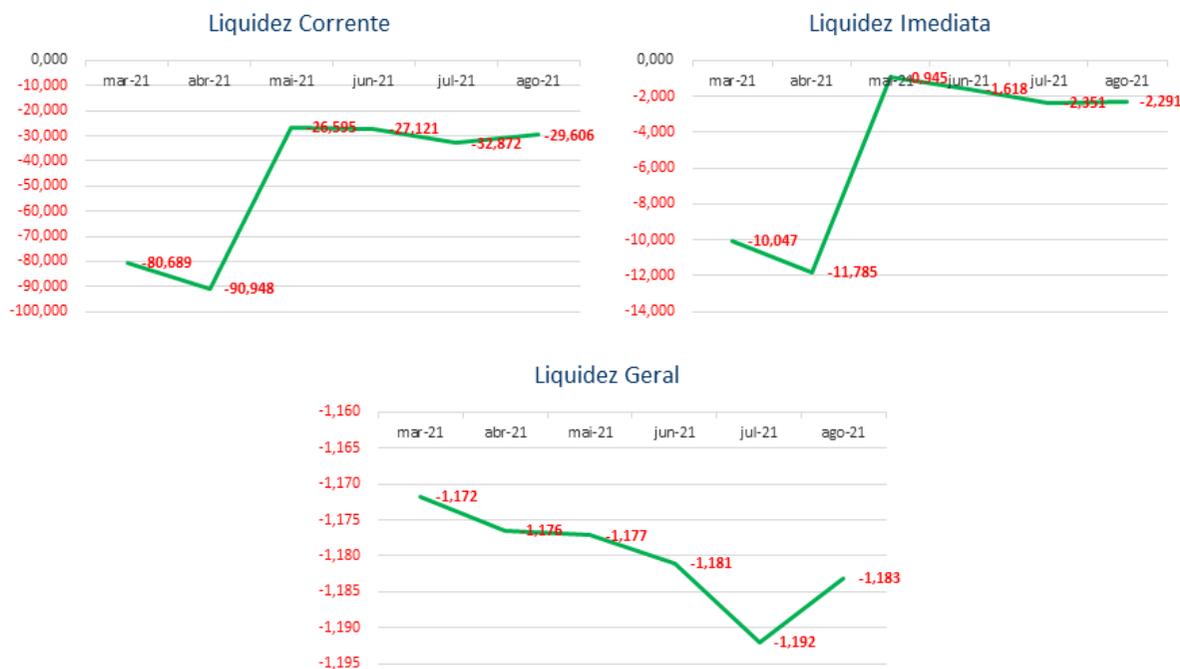
4.4 ÍNDICES FINANCEIROS

Apresentamos 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	jul-21	Índice	ago-21	Índice
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	13.193.793,84	-32,872	13.260.047,92	-29,606
	Passivo Circulante	-401.369,03		-447.885,57	
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	943.726,74	-2,351	1.026.197,47	-2,291
	Passivo Circulante	-401.369,03		-447.885,57	
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	25.200.248,43	-1,192	25.294.374,94	-1,183
	Passivo Circulante + Não Circulante	-21.141.399,49		-21.378.889,26	

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3% nas Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.



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 agosto/2021 a Recuperanda apresentou redução em todos os índices: **Liquidez Imediata (2,55%), Liquidez Corrente (9,94%) e Liquidez Geral (0,74%)**.

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3% nas Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

Índice de gestão de ativo					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-21	Índice	ago-21	Índice
Índice de giro de ativos fixos/imobilizado	Receitas	370.336,65	0,407	262.770,96	0,289
	Ativo Imobilizado	909.397,14		909.397,14	
Índice de giro total de ativos	Receitas	370.336,65	0,015	262.770,96	0,010
	Ativo	25.200.248,43		25.294.374,94	



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.

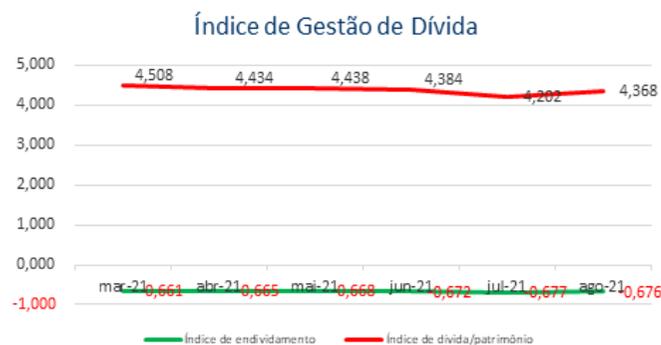
O índice de **giro do total de ativos** mede a eficiência com a qual a empresa utiliza todos seus ativos para gerar receitas. Ele indica o faturamento da empresa em comparação com o crescimento do ativo.

No mês de agosto/2021 os índices de Gestão do Ativo apresentaram redução quando comparado com o mês anterior, conforme apresentado a seguir: **Giro de Ativos Fixos/Imobilizado (29,05%) e Giro Total de Ativos (29,31%)**.

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3% nas Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

Índice de gestão de dívida					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-21	Índice	ago-21	Índice
Índice de endividamento	Passivo Circulante + ELP	-17.055.099,96	-0,677	-17.101.616,50	-0,676
	Ativo	25.200.248,43		25.294.374,94	
Índice de dívida/patrimônio	Passivo Circulante + ELP	-17.055.099,96	4,202	-17.101.616,50	4,368
	Patrimônio Líquido	-4.058.848,94		-3.915.485,68	



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 uma piora nos índices de **Endividamento** nos últimos meses e, quando comparado os meses de julho e agosto/2021, verifica-se redução de **0,1%** se comparado ao mês anterior.

O Índice de **Dívida/Patrimônio**, apresentou aumento no período de **3,94%**, 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, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3%** nas **Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

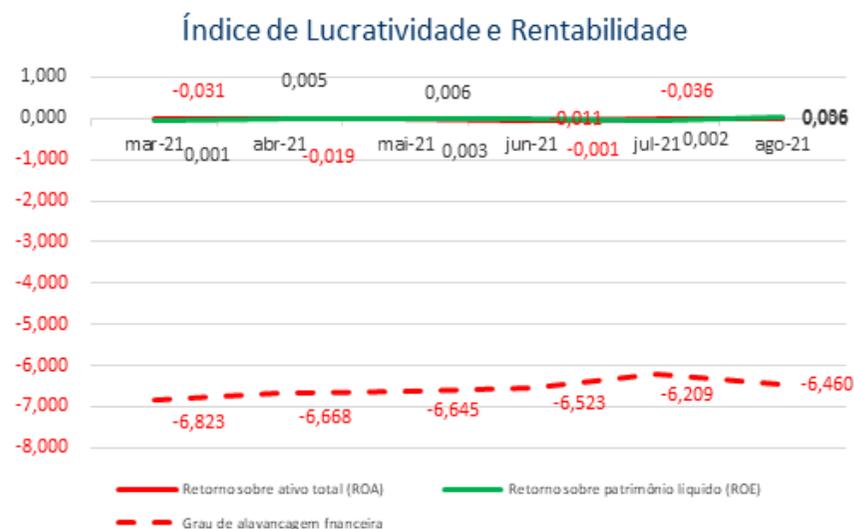
Índice de lucratividade e rentabilidade					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-21	Índice	ago-21	Índice
Margem de lucro líquido	Lucro Líquido	148.010,58	0,400	-142.580,49	-0,543
	Receita de Vendas	370.336,65		262.770,96	
Margem de lucro operacional	Lucro Operacional	357.981,04	0,967	253.663,16	0,965
	Receita de Vendas	370.336,65		262.770,96	
Margem de lucro bruto	Lucro Bruto	256.359,95	1,715	43.703,78	-0,480
	Receita Operacional Líquida	149.487,75		-90.983,06	
Índice de receita operacional/total de ativos	Lucro Operacional	357.981,04	0,014	253.663,16	0,010
	Ativo	25.200.248,43		25.294.374,94	
Retorno sobre ativo total (ROA)	Lucro Líquido	148.010,58	0,006	-142.580,49	-0,006
	Ativo	25.200.248,43		25.294.374,94	
Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)	Lucro Líquido	148.010,58	-0,036	-142.580,49	0,036
	Patrimônio Líquido	-4.058.848,94		-3.915.485,68	
Grau de alavancagem financeira	ROE	-0,036	-6,209	0,036	-6,460
	ROA	0,006		-0,006	

Recuperanda: LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA | Administradora Judicial: M. Marques Sociedade Individual de Advocacia | Representante Legal e Profissional Responsável: Marcio Roberto Marques

PROJUDI - Processo: 0006751-08.2019.8.16.0069 - Ref. mov. 357.2 - Assinado digitalmente por Marcio Roberto Marques
13/10/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: RMA 08/2021

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3% nas Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.



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 agosto/2021 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.

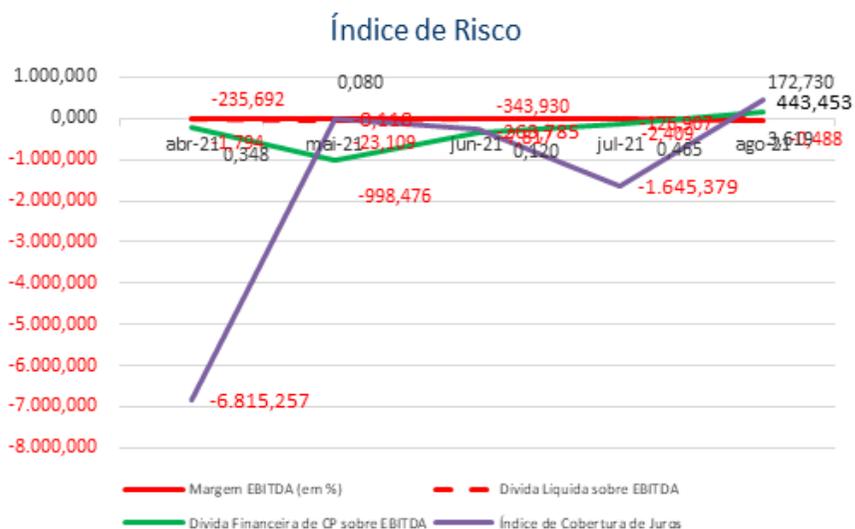
Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3%** nas **Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.

Índice de Riscos					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-21	Índice	ago-21	Índice
Margem EBITDA (em %)	EBITDA	166.589,87	0,465	-123.770,41	-0,488
	Receita Líquida	357.981,04		253.663,16	
Dívida Líquida sobre EBITDA	Dívida Financeira Líquida	-21.141.399,49	-126,907	-21.378.889,26	172,730
	EBITDA	166.589,87		-123.770,41	
Dívida Financeira de CP sobre EBITDA	Dívida Financeira de CP	-401.369,03	-2,409	-447.885,57	3,619
	EBITDA	166.589,87		-123.770,41	
Índice de Cobertura de Juros	EBIT	148.100,59	-1.645,379	-142.259,69	443,453
	Pagamento de Juros	-90,01		-320,80	

Informações Financeiras

No período em análise, a Recuperanda apresentou redução de **0,59%** nos valores do **Imobilizado** reflexo da contabilização da depreciação mensal, sem variação nos valores originais dos bens, de **29% na Receita Operacional**, registrando uma receita de **R\$ 262,7 mil contra R\$ 370,3** do mês de julho/2021 e, ainda, de **26,3% nas Deduções da Receita Bruta**. Lado outro, constatou-se variação positiva em algumas áreas, quais sejam: de **26% nas Despesas Operacionais** e aumento de **44,6% nas Despesas Financeiras**.



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 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 agosto/2021 verificamos que todos os índices apresentam resultados inadequados, tendo em vista, principalmente, que as Recuperandas têm 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
Total		10	18.920.312,00	11	15.722.564,34	11	15.722.564,34

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



Endividamento

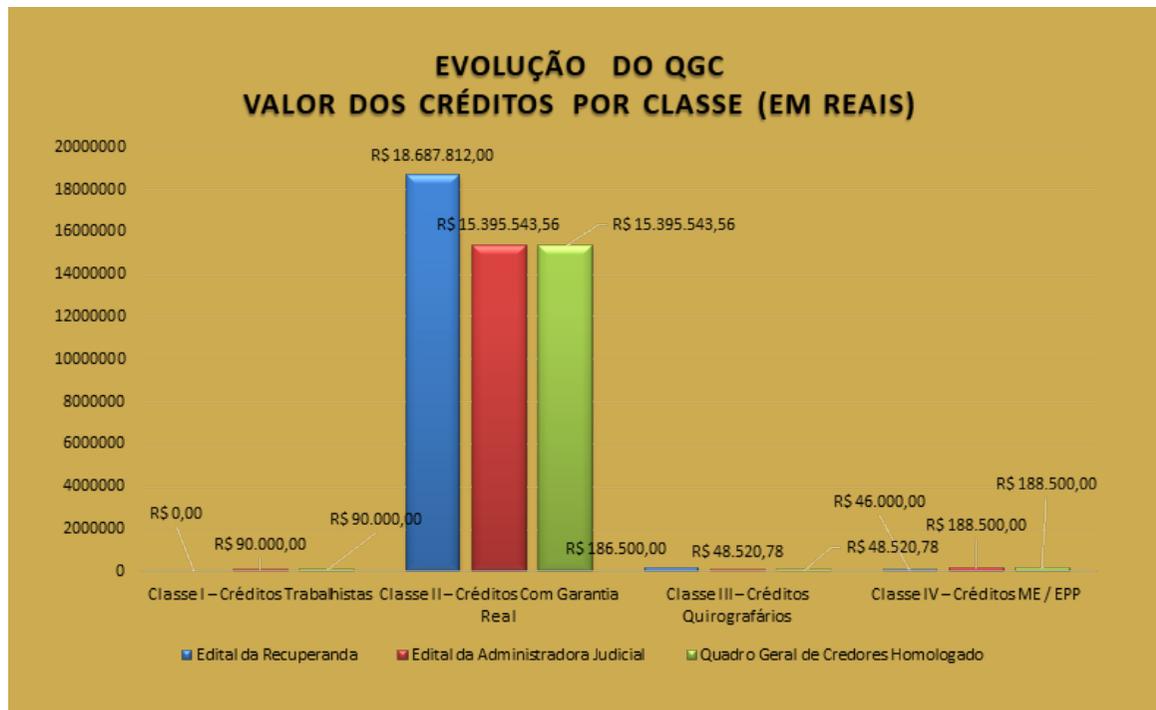
No que tange aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$18.984.8840,65**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, 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.

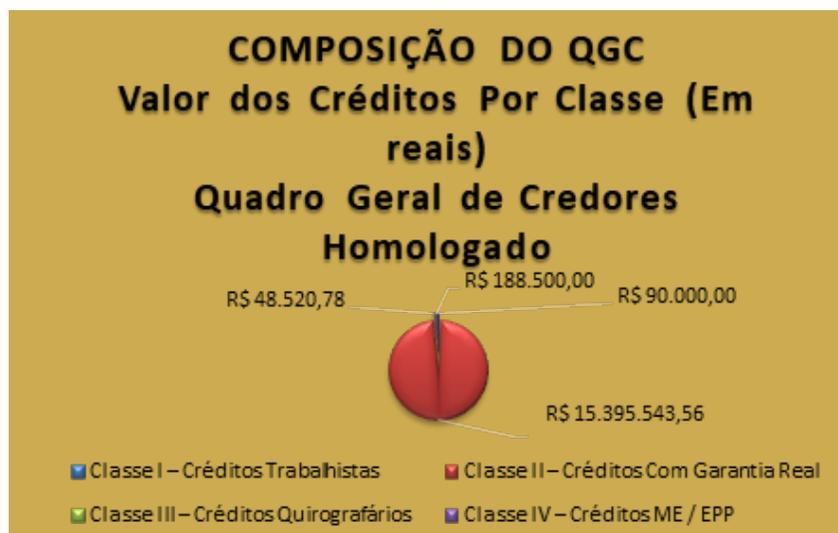
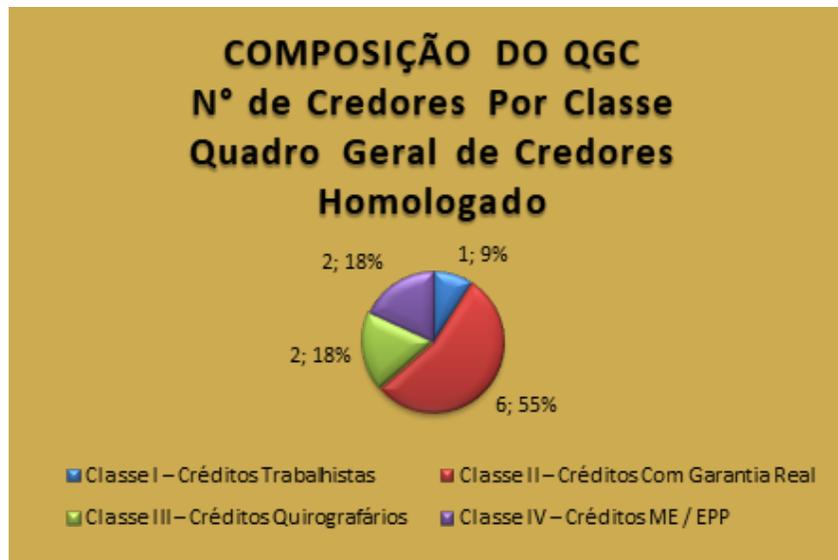


Fonte: Edital da Recuperanda, Edital da Administradora Judicial e Quadro Geral de Credores Homologado.



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.



Fonte: Quadro Geral de Credores Homologado.

Endividamento

Quanto aos créditos extraconcursais, a Recuperanda possui a monta de **R\$ 419.910,64** 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	67.084,36
Contratos de Alienação Fiduciária	BRL	1,00	352.826,28
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	-	-
Total		5,00	419.910,64

Fonte: Informações apresentadas pela Recuperanda.



Fonte: Informações apresentadas pela Recuperanda



Endividamento

Quanto aos créditos extraconcursais, a Recuperanda possui a monta de **R\$ 419.910,64** 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 31/08/2021:

GRUPO	DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS	OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS	-
Total Obrigações Trabalhistas		-
GRUPO	DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	OBRIGAÇÕES NORMAIS	61.998,85
	PARCELAMENTOS TRIBUTOS FEDERAIS (NÃO PREVIDENCIÁRIOS)	-
	PARCELAMENTOS TRIBUTOS FEDERAIS (PREVIDENCIÁRIOS)	5.085,51
Total Obrigações Tributárias		67.084,36
Total Geral Débitos em 31/08/2021		67.084,36

Fonte: Balancete Contábil da Loteadora San Rafael em 31/08/2021.

Endividamento

Quanto aos créditos extraconcursais, a Recuperanda possui a monta de **R\$ 419.910,64** 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 **31/12/2020**:

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	Alienação Fiduciária do Imóvel: 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
TOTAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LOTEADORA SAN RAFAEL						5.351.500,00

Fonte: Posição elaborada pela Loteadora San Rafael LTDA em 30/06/2021, com saldo devedor, nesta data, de R\$ 395.048,54 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, será excluída dos relatórios futuros.

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



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:

- 1º 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 sequencia 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	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 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 Créditos Trabalhistas	-	90.000,00	60.000,00	Pagamento em 12 meses após a homologação do plano.	29/01/2021	100%
Classe II Créditos Com 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 Créditos 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 Créditos ME / 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



Informações Processuais

No período em análise, não houveram movimentações processuais nos autos de Recuperação Judicial.

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

Informações Processuais

No período em análise, não houveram movimentações processuais nos autos de Recuperação Judicial.

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
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 convocação 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

Informações Processuais

No período em análise, não houveram movimentações processuais nos autos de Recuperação Judicial.

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
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 convolada 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, não houveram movimentações processuais nos autos de Recuperação Judicial.

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, não houveram movimentações processuais nos autos de Recuperação Judicial.

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 convocação 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 análise, não houveram movimentações processuais nos autos de Recuperação Judicial.

7.2 ANDAMENTO PROCESSUAL

A empresa ajuizou seu pedido de Recuperação Judicial no dia 07/06/2019, não tendo havido qualquer movimentação processual durante o período sob análise.

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 Embracon 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 Embracon (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), o recurso não foi conhecido, uma vez que a Recuperanda não insurgiu no momento adequado, operando-se, portanto, a preclusão.</p> <p>O paquet e a Administradora Judicial manifestaram ciência à decisão da i. Desembargadora, Denise Kruger Pereira, nos mov. 45 e 48, respectivamente, tendo renunciado o prazo, o credor CEF e havido o decurso pela Recuperanda e o credor Embracon, vide mov. 50, 53 e 54. No seq. 55, foi certificado o trânsito em julgado, ocorrido em data de 09/07/2020, remetendo os autos à Vara de Origem.</p>

Informações Processuais

No período em análise, não houveram movimentações processuais nos autos de Recuperação Judicial.

7.4 CRONOGRAMA PROCESSUAL

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



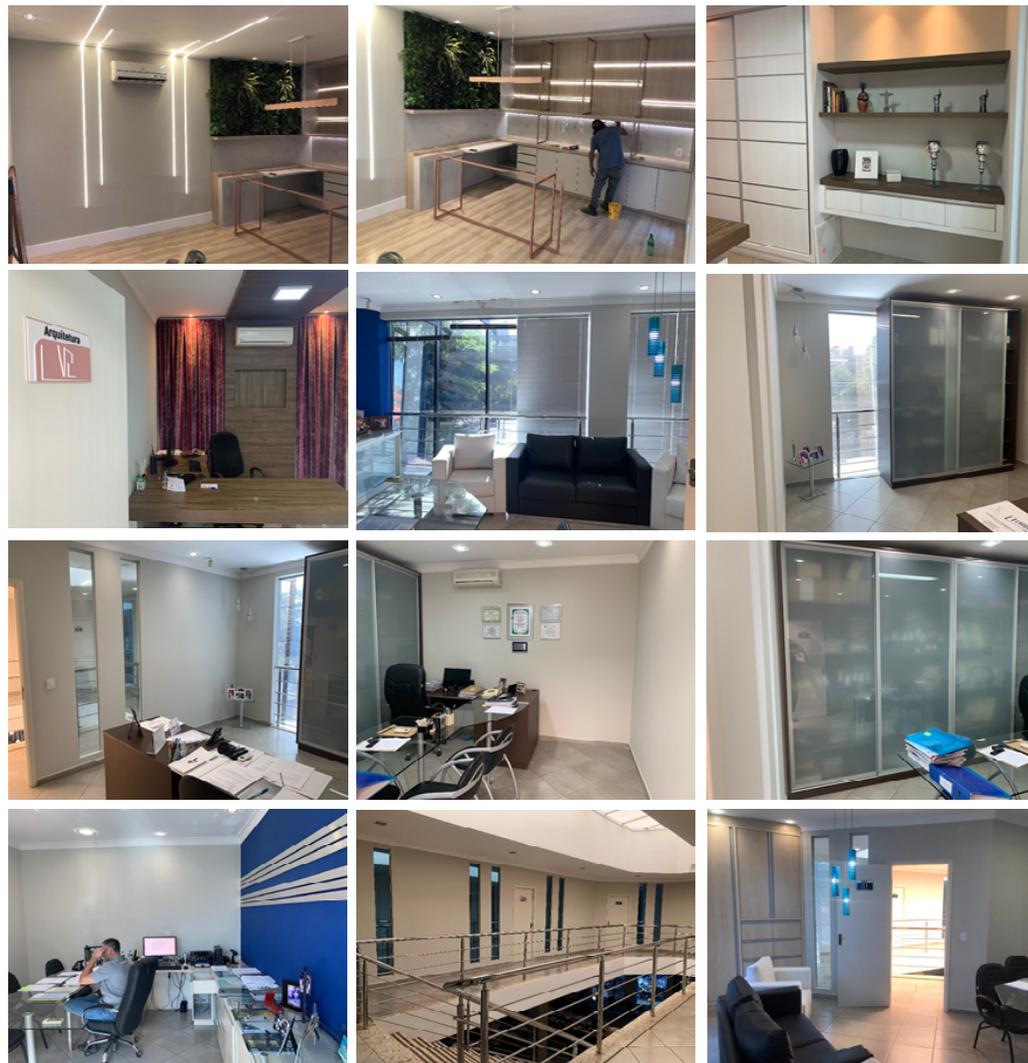
ANEXOS



Anexos

Durante o período sob análise – Agosto de 2021 – 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
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: PJTTK ADCDQ ZKU6J ADSTK