

LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES
Março de 2021



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: PJ57E CDE7T VL5AR VBVXA

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. Sâmia 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 Março 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, 14 de maio de 2021.

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

2021 Marques Administração Judicial RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES - Março de 2021 Loteadora San Rafael LTDA



ÍNDICE

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. SUMÁRIO EXECUTIVO | 4 |
| 2. ATIVIDADES DA RECUPERANDA | 7 |
| 3. INFORMAÇÕES OPERACIONAIS | 10 |
| 4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS | 14 |
| 5. ENDIVIDAMENTO | 26 |
| 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 apreço, a Recuperanda apresentou redução de 41,21% no subgrupo de Disponível, afetado principalmente pela redução percebida na conta de Aplicações Financeiras, e, ainda, de 1,14% no Imobilizado, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o Passivo Circulante, verifica-se aumento de 1,3 milhão na posição de cheques a compensar e de 55% na Receita Operacional Bruta, em relação ao mês anterior. Quanto as Deduções da Receita Bruta, essas apresentaram um aumento de 544,3% neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de Rescisões Contratuais. |
| 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. |
| 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 estão possibilitados ao pagamento. |



Sumário Executivo

| ASSUNTO | OBSERVAÇÕES |
|-------------------------|--|
| Informações Processuais | No período em comento, a credora Caixa Econômica Federal pleiteou pelo pronunciamento do juízo quanto a legalidade da cláusula de supressão das garantias aos devedores solidários, requerendo seja declarada nula, conforme constou em sua Objeção ao Plano de Recuperação Judicial, uma vez que não houve o fez, em sede da homologação do Plano de Recuperação Judicial. Em data de 09/03/2021, restou transitado em julgado a decisão que homologou o Plano de Recuperação Judicial e concedeu a Recuperação Judicial à empresa. Ainda, a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal de Atividades do mês de Janeiro de 2021. |



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, 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, 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 realização de permuta por outros bens de menor valor como forma de recebimento de seus clientes, objetivando atenuar as dificuldades enfrentadas em financiar as vendas nas instituições financeiras, uma vez que a empresa Recuperanda ainda está inscrita nos órgãos de proteção ao crédito.

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 de proteção ao crédito;
- Devido a inscrição no cadastro de inadimplentes, os clientes possuem dificuldades nas negociações com as instituições bancárias.



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

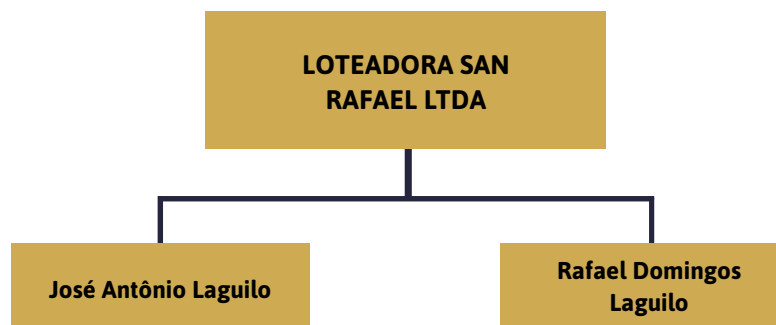
Em Março de 2021, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição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

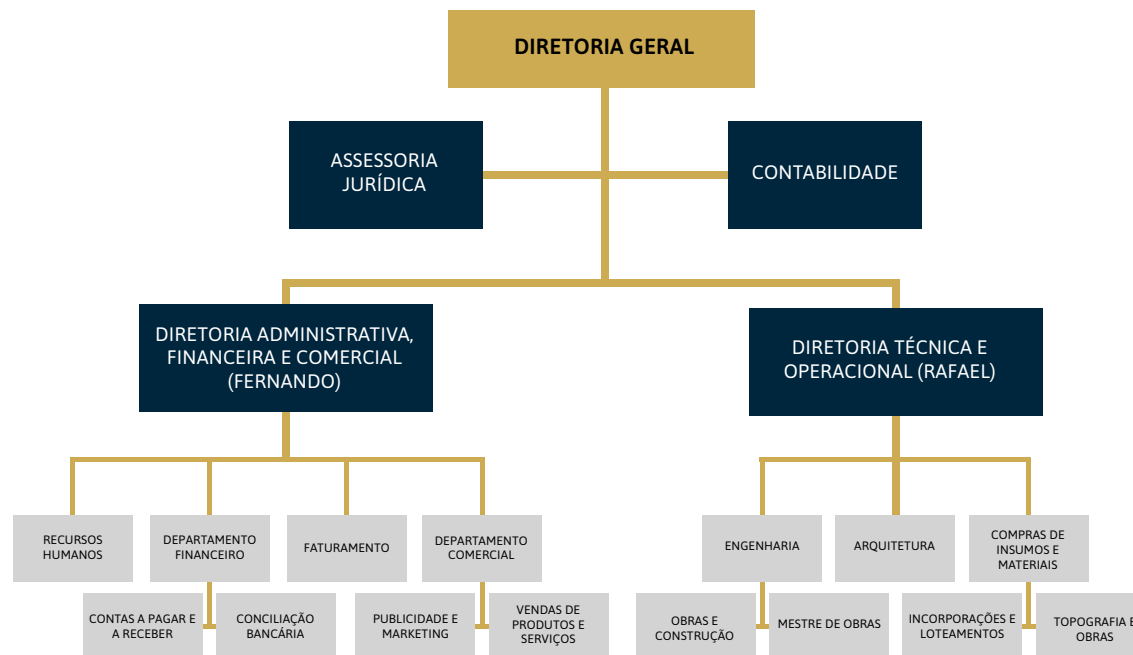


Informações Operacionais

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 |
| Gráfica e Editora Arantes LTDA | 02.879.083/0001-66 |
| PHB de Oliveira e Cia LTDA | 22.274.861/0001-09 |

Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda

Os principais CLIENTES da Recuperanda no período foram:

| Razão Social / Nome | CNPJ / CPF |
|--------------------------|----------------|
| Welyngton Donatti Ramiro | 023.846.899-24 |
| Cláudia Cely Prezotto | 059.898.159-48 |

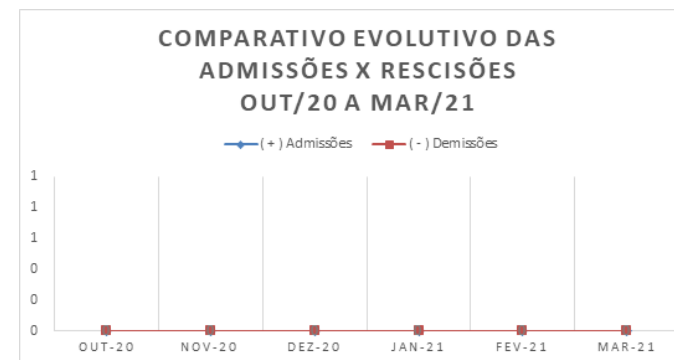
Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda

3.5 COLABORADORES

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

| FUNCIONÁRIOS | 02/2021 | 03/2021 |
|-----------------------|---------|---------|
| Quantidade Inicial | 01 | 01 |
| (+) Admissões | 0 | 0 |
| (-) Demissões | 0 | 0 |
| Total de Funcionários | 01 | 01 |
| Variação | | 0,00% |

Fonte: Loteadora San Rafael Ltda – Março de 2021.



2021 Marques Administração Judicial RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES - Março de 2021 Loteadora San Rafael LTDA



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 apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14% no Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.

4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

Apresenta-se a posição patrimonial da Recuperanda dos meses de fevereiro e março de 2021. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

| GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$) | fev-21 | mar-21 | Variação | Ref. |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|----------|
| ATIVO | | | | |
| Circulante | | | | |
| Disponível | 3.271.424,89 | 1.923.128,58 | -41,21% | <i>a</i> |
| Créditos | 4.486.718,18 | 4.680.663,23 | 4,32% | |
| Imóveis a Comercializar e Estoques | 8.915.574,26 | 8.824.997,89 | -1,02% | |
| Despesas Antecipadas | 18.681,00 | 16.812,90 | -10,00% | |
| | 16.692.398,33 | 15.445.602,60 | -7,47% | |
| Não Circulante | | | | |
| Realizável a Longo Prazo | 8.266.641,16 | 8.194.526,30 | -0,87% | |
| Investimentos | 909.397,14 | 909.397,14 | 0,00% | |
| Imobilizado | 1.618.165,07 | 1.599.675,79 | -1,14% | <i>b</i> |
| | 10.794.203,37 | 10.703.599,23 | -0,84% | |
| TOTAL DO ATIVO | 27.486.601,70 | 26.149.201,83 | -4,9% | |



Informações Financeiras

No período em apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14% no Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.

| GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$) | fev-21 | mar-21 | Variação | Ref. |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|------|
| PASSIVO | | | | |
| Circulante | | | | |
| Fornecedores | -28.152,75 | -8.003,71 | -71,57% | |
| Obrigações Sociais e Trabalhistas | 0,00 | 0,00 | 0,00% | |
| Obrigações Tributárias | -82.063,60 | -112.730,30 | 37,37% | |
| Cheques a Compensar | -1.331.029,07 | -6.778,32 | -99,49% | C |
| Outras Obrigações a Pagar | -68.756,97 | -63.909,25 | -7,05% | |
| | -1.510.002,39 | -191.421,58 | -87,32% | |
| Não Circulante | | | | |
| Obrigações a Longo Prazo | -17.426.262,82 | -17.086.566,85 | -1,95% | |
| Resultado de Exercícios Futuros | -4.818.896,53 | -5.038.851,93 | 4,56% | |
| | -22.245.159,35 | -22.125.418,78 | -0,54% | |
| Patrimônio Líquido | | | | |
| Capital Social | -780.000,00 | -780.000,00 | 0,00% | |
| Lucros ou Prejuízos Acumulados | -2.951.439,96 | -3.052.361,47 | 3,42% | |
| | -3.731.439,96 | -3.832.361,47 | 2,70% | |
| TOTAL DO PASSIVO | -27.486.601,70 | -26.149.201,83 | -4,9% | |



Informações Financeiras

No período em apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14% no Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.

4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EXERCÍCIO

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), foi elaborada com base no balancete mensal fornecido pela Recuperanda, para os meses de fevereiro e março de 2021. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

| DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO | fev/21 | mar/21 | Variação | Ref. |
|--|-------------|-------------|----------|------|
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 348.863,85 | 540.728,61 | 55,0% | d |
| (-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA | -12.733,54 | -82.042,56 | 544,3% | e |
| IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS | -12.733,54 | -17.376,28 | 36,5% | |
| RESCISOES CONTRATUAIS | 0,00 | -64.666,28 | #DIV/0! | |
| (=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA | 336.130,31 | 458.686,05 | 36,5% | |
| (-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS | -106.063,42 | -171.723,00 | 61,9% | |
| (=) LUCRO BRUTO | 230.066,89 | 286.963,05 | 24,7% | |
| (+/-) DESPESAS OPERACIONAIS | -203.244,52 | -153.262,46 | -24,6% | f |
| DESPESAS COMERCIAIS | 0,00 | 0,00 | 0,0% | |
| DESPESAS ADMINISTRATIVAS | -115.357,48 | -76.521,90 | -33,7% | g |
| DESPESAS FINANCEIRAS | -70.637,06 | -30.788,51 | -56,4% | h |
| DESPESAS TRIBUTARIAS | -22.998,24 | -60.175,83 | 161,7% | i |
| RECEITAS FINANCEIRAS | 5.748,26 | 14.223,78 | 147,4% | |
| (=) LUCRO OPERACIONAL LIQUIDO | 26.822,37 | 133.700,59 | 398,5% | |
| OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS | -5.181,40 | -15.638,82 | 201,8% | j |
| RESULTADO ANTES DA CS E IR | 21.640,97 | 118.061,77 | 445,5% | |
| 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 | 21.640,97 | 118.061,77 | 445,5% | |

2021 Marques Administração Judicial RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES - Março de 2021 Loteadora San Rafael LTDA



Informações Financeiras

No período em apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14% no Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.

NOTAS:

- a) A Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível** quando comparado com o mês anterior afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras** que findou o mês com um saldo de **R\$ 1,446 milhão contra R\$ 2,855 milhão** no mês de **fevereiro/2021**, equivalente a uma redução de **49,34%**.
- b) Verifica-se redução no **Imobilizado de 1,14%** reflexo da contabilização da depreciação mensal, mantendo-se inalterado os valores originais dos bens.
- c) Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar, finalizando o mês de março/2021 com um saldo de **R\$ 6,7 mil contra R\$ 1,331 milhão** de fevereiro/2021.
- d) Analisando a **Receita Operacional Bruta**, constatamos um aumento de **55%** em relação ao mês anterior, registrando uma receita total no valor de **R\$ 540,7 mil**, sendo que desse valor, **R\$ 146 mil** se refere a **Venda de Imóveis** que aumento **638,9%** no mês de março/2021.
- e) Por outro lado, verifica-se que as **Deduções da Receita Bruta** apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais** no valor de **R\$ 64.666,28**.
- f) Em março/2021 a Recuperanda apresentou redução de **24,6%** nas **Despesas Operacionais**, tendo como principais causas:
 - g) Redução de **33,7%** nas **Despesas Administrativas** tendo como maior contribuinte a rubrica **Serviços Prestados PJ** que no mês registrou o valor de **R\$ 29,3 mil contra R\$ 49,5 mil** no mês anterior (**-40,74%**) e a rubrica de **Honorários Contábeis** que registrou o valor de **R\$ 16,5 mil contra R\$ 26 mil** do mês anterior (**-36,33%**).
 - h) Redução de **56,4%** nas **Despesas Financeiras**, afetado pela redução de **80,8%** nas despesas com **Juros Passivos (R\$ 4,04 mil)** e **48,35%** nas despesas com **Descontos Concedidos (R\$ 24,9 mil)**.
 - i) Aumento de **161,7%** nas **Despesas Tributárias**, tendo como principal fator o registro da provisão trimestral de **CSLL (16,4 mil)** e **IRPJ (R\$ 28,5 mil)**.
- j) A Recuperanda apresentou aumento de aproximadamente **202%** nas **Outras Despesas Operacionais** em decorrência ao registro do valor de **R\$ 15,6 mil** à título de **Material de Construção**, equivalente a um aumento de **264,5%** em relação ao mês de fevereiro/2021.



Informações Financeiras

No período em apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14% no Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.

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 31/03/2021, demonstrada de forma analítica:

ATIVO IMOBILIZADO DE LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA EM 31/03/2021

| GRUPO | SUBGRUPO | DESCRIÇÃO | SALDO ANTERIOR | DÉBITO | CRÉDITO | SALDO ATUAL |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------|--------|------------|---------------|
| IMOBILIZADO | BENS EM OPERAÇÕES | BENS EM OPERACAO | 2.755.654,47 | 0,00 | 0,00 | 2.755.654,47 |
| | | 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 | | | 3.241.835,40 | 0,00 | 0,00 | 3.241.835,40 |
| GRUPO | SUBGRUPO | DESCRIÇÃO | SALDO ANTERIOR | DÉBITO | CRÉDITO | SALDO ATUAL |
| IMOBILIZADO | DEPRECIACÕES/ AMORTIZAÇÃO | (-) DEPRECIACAO BENS EM OPERAÇÃO | -1.557.397,49 | 0,00 | -18.489,28 | -1.575.886,77 |
| | | (-) AMORTIZAÇÃO INTANGÍVEL | -66.272,84 | 0,00 | 0,00 | -66.272,84 |
| Total Depreciações | | | -1.623.670,33 | 0,00 | -18.489,28 | -1.642.159,61 |
| TOTAL ATIVO IMOBILIZADO | | | 1.618.165,07 | 0,00 | -18.489,28 | 1.599.675,79 |

Fonte: Balancete contábil apresentado pela Recuperanda referente a data base 31/03/2021.



Informações Financeiras

No período em apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14% no Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.

4.4 ÍNDICES FINANCEIROS

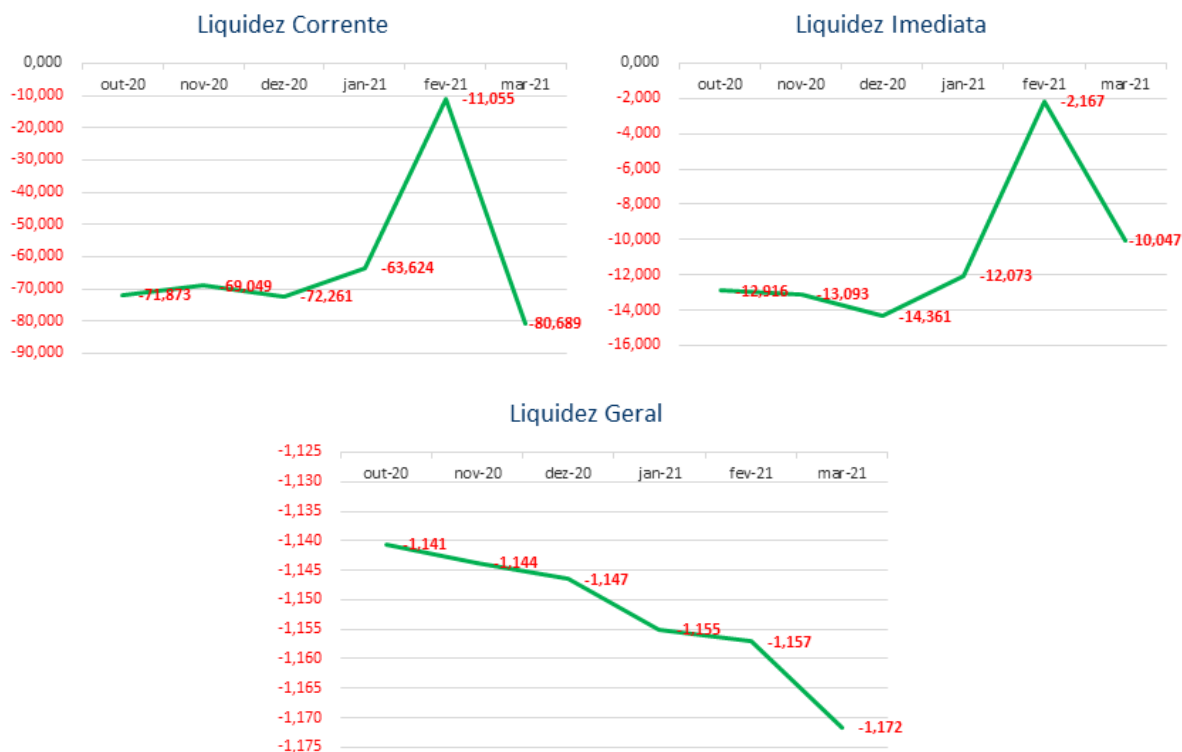
Apresentamos os índices obtidos com base nos demonstrativos contábeis apresentados pelo escritório responsável pela contabilidade da Recuperanda. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

| Índices de Liquidez | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| INDICADORES FINANCEIROS | FÓRMULA | fev-21 | Índice | mar-21 | Índice |
| Liquidez Corrente | Ativo Circulante | 16.692.398,33 | -11,055 | 15.445.602,60 | -80,689 |
| | Passivo Circulante | -1.510.002,39 | | -191.421,58 | |
| Liquidez Imediata | Ativo Disponível | 3.271.424,89 | -2,167 | 1.923.128,58 | -10,047 |
| | Passivo Circulante | -1.510.002,39 | | -191.421,58 | |
| Liquidez Geral | Ativo Circulante + Não Circulante | 27.486.601,70 | -1,157 | 26.149.201,83 | -1,172 |
| | Passivo Circulante + Não Circulante | -23.755.161,74 | | -22.316.840,36 | |



Informações Financeiras

No período em apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14%** no **Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.



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 março/2021 a Recuperanda apresentou elevação em todos os índices: **Liquidez Imediata (363,7%)**, **Liquidez Corrente 629,91%** e **Liquidez Geral (1,27%)**



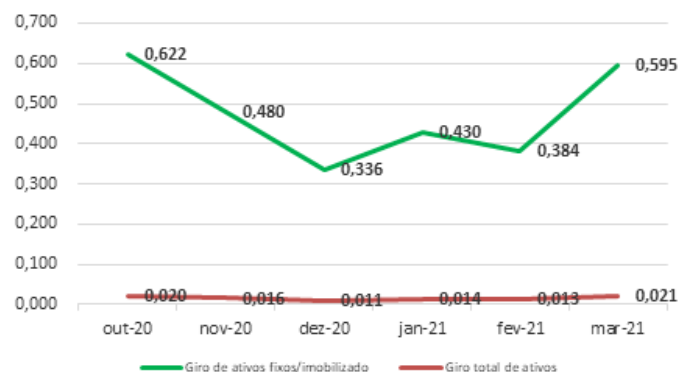
Informações Financeiras

No período em apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14% no Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.

Índice de gestão de ativo

| INDICADORES FINANCEIROS | FÓRMULA | fev-21 | Índice | mar-21 | Índice |
|--|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| Índice de giro de ativos fixos/imobilizado | Receitas | 348.863,85 | 0,384 | 540.728,61 | 0,595 |
| | Ativo Imobilizado | 909.397,14 | | 909.397,14 | |
| Índice de giro total de ativos | Receitas | 348.863,85 | 0,013 | 540.728,61 | 0,021 |
| | Ativo | 27.486.601,70 | | 26.149.201,83 | |

Índice de Gestão de Ativo



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.

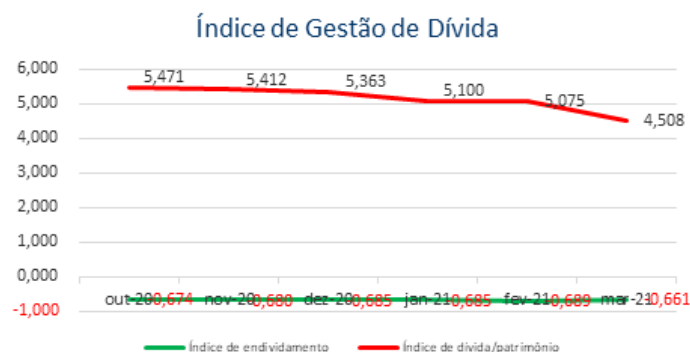
No mês de março/2021 os índices de Gestão do Ativo apresentaram aumento quando comparado com o mês anterior, conforme apresentado a seguir: **Giro de Ativos Fixos/Imobilizado (55%) e Giro Total de Ativos (62,92%)**.



Informações Financeiras

No período em apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14% no Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.

| Índice de gestão de dívida | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|----------------|--------|----------------|--------|
| INDICADORES FINANCEIROS | FÓRMULA | fev-21 | Índice | mar-21 | Índice |
| Índice de endividamento | Passivo Circulante + ELP | -18.936.265,21 | -0,689 | -17.277.988,43 | -0,661 |
| | Ativo | 27.486.601,70 | | 26.149.201,83 | |
| Índice de dívida/patrimônio | Passivo Circulante + ELP | -18.936.265,21 | 5,075 | -17.277.988,43 | 4,508 |
| | Patrimônio Líquido | -3.731.439,96 | | -3.832.361,47 | |



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 fevereiro e março/2021, verifica-se redução de **4,09%** se comparado ao mês anterior.

O índice de **Dívida/Patrimônio**, apresentou redução no período de **11,16%**, demonstrando redução 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 apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14% no Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.

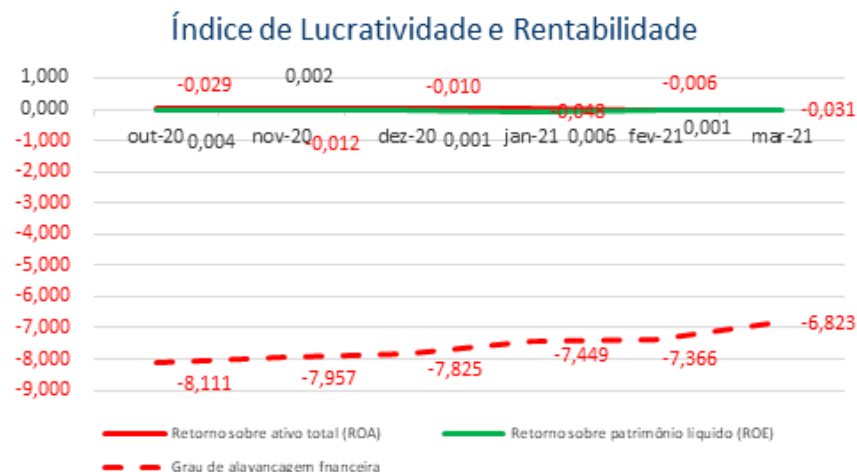
Índice de lucratividade e rentabilidade

| INDICADORES FINANCEIROS | FÓRMULA | fev-21 | Índice | mar-21 | Índice |
|---|-----------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| Margem de lucro líquido | Lucro Líquido | 21.640,97 | 0,062 | 118.061,77 | 0,218 |
| | Receita de Vendas | 348.863,85 | | 540.728,61 | |
| Margem de lucro operacional | Lucro Operacional | 336.130,31 | 0,963 | 458.686,05 | 0,848 |
| | Receita de Vendas | 348.863,85 | | 540.728,61 | |
| Margem de lucro bruto | Lucro Bruto | 230.066,89 | 8,577 | 286.963,05 | 2,146 |
| | Receita Operacional Líquida | 26.822,37 | | 133.700,59 | |
| Índice de receita operacional/total de ativos | Lucro Operacional | 336.130,31 | 0,012 | 458.686,05 | 0,018 |
| | Ativo | 27.486.601,70 | | 26.149.201,83 | |
| Retorno sobre ativo total (ROA) | Lucro Líquido | 21.640,97 | 0,001 | 118.061,77 | 0,005 |
| | Ativo | 27.486.601,70 | | 26.149.201,83 | |
| Retorno sobre patrimônio líquido (ROE) | Lucro Líquido | 21.640,97 | -0,006 | 118.061,77 | -0,031 |
| | Patrimônio Líquido | -3.731.439,96 | | -3.832.361,47 | |
| Grau de alavancagem financeira | ROE | -0,006 | -7,366 | -0,031 | -6,823 |
| | ROA | 0,001 | | 0,005 | |



Informações Financeiras

No período em apreço, a Recuperanda apresentou redução de **41,21%** no subgrupo de **Disponível**, afetado principalmente pela redução percebida na conta de **Aplicações Financeiras**, e, ainda, de **1,14%** no **Imobilizado**, reflexo da contabilização da depreciação mensal. Avaliando o **Passivo Circulante**, verifica-se aumento de **1,3 milhão** na posição de cheques a compensar e de **55%** na **Receita Operacional Bruta**, em relação ao mês anterior. Quanto as **Deduções da Receita Bruta**, essas apresentaram um aumento de **544,3%** neste mês, afetado, principalmente, pelo registro de **Rescisões Contratuais**.



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 março/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



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)**. A seguir, apresenta-se a composição do crédito concursal das duas relações por classe de credores, atualizado:

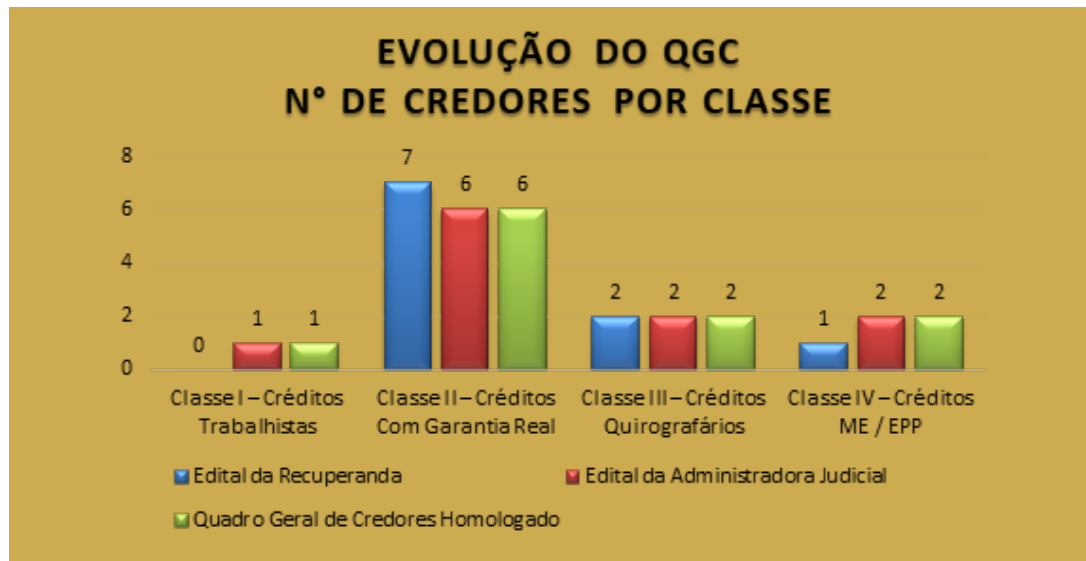
| Classe | Moeda | Edital da Recuperanda | | Edital da Administradora Judicial | | Quadro Geral de Credores Homologado | |
|--|-------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|
| | | 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.

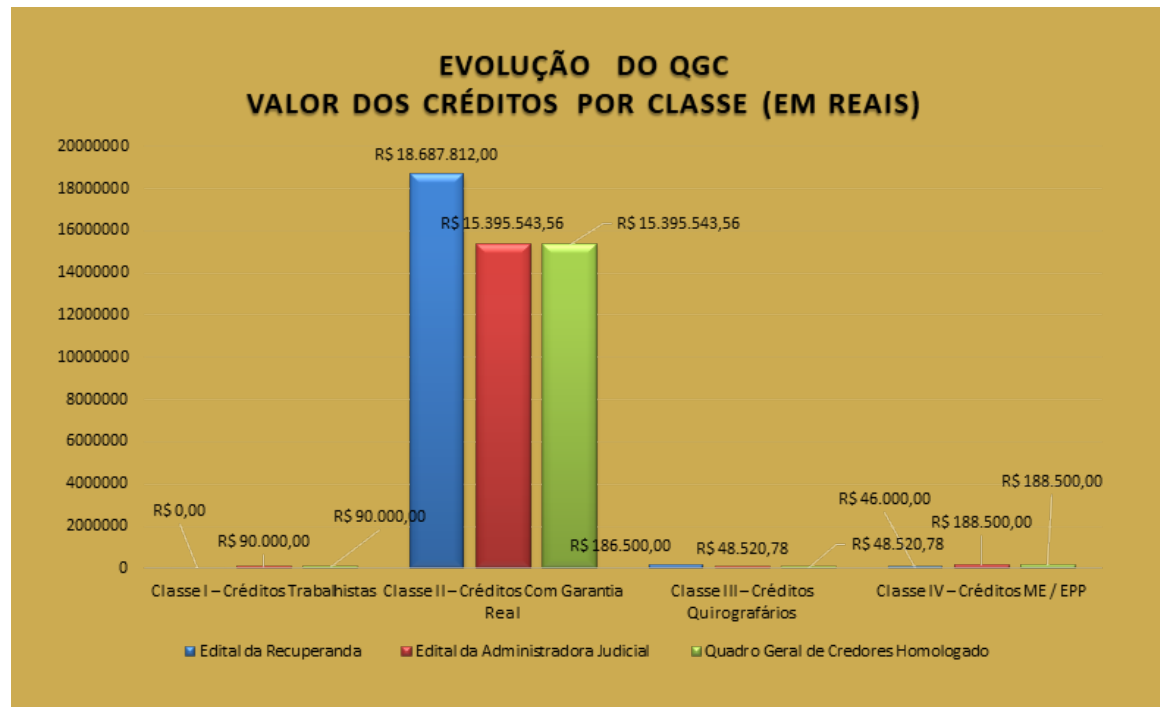


Fonte: Edital da Recuperanda, Edital da Administradora Judicial e Quadro Geral de Credores Homologado.



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.

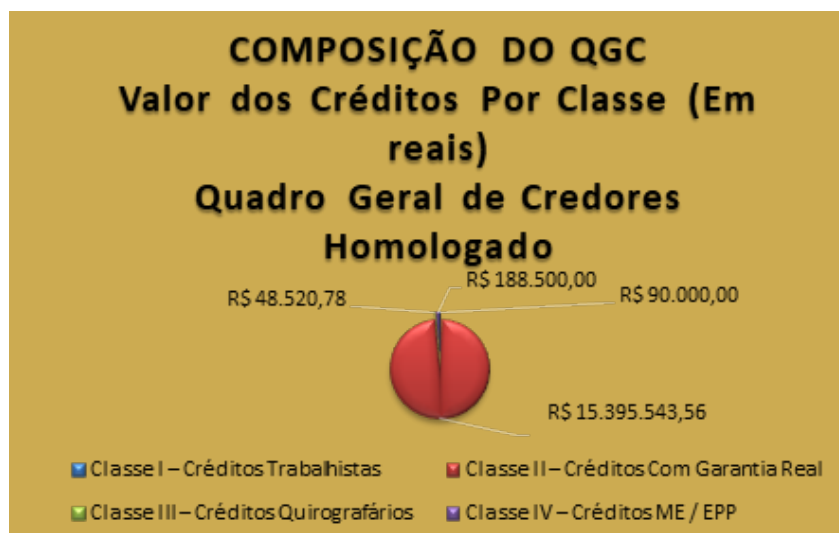
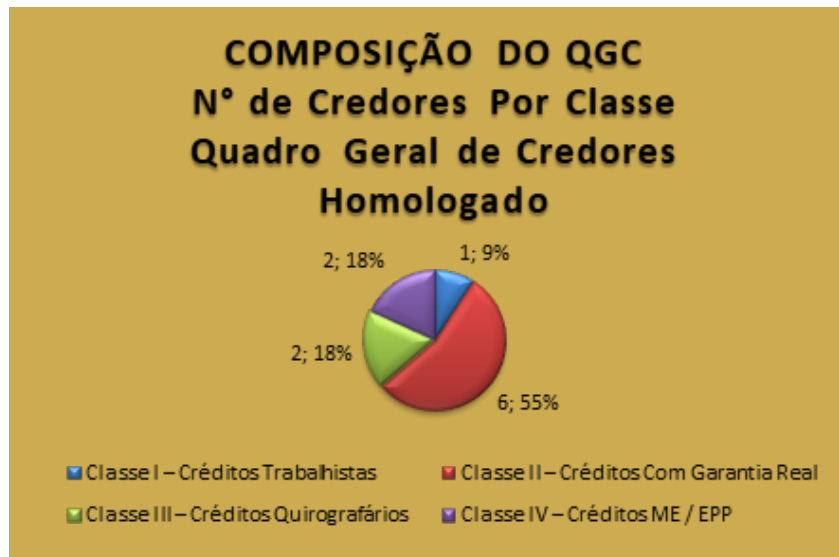


Fonte: Edital da Recuperanda, Edital da Administradora Judicial e Quadro Geral de Credores Homologado.



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

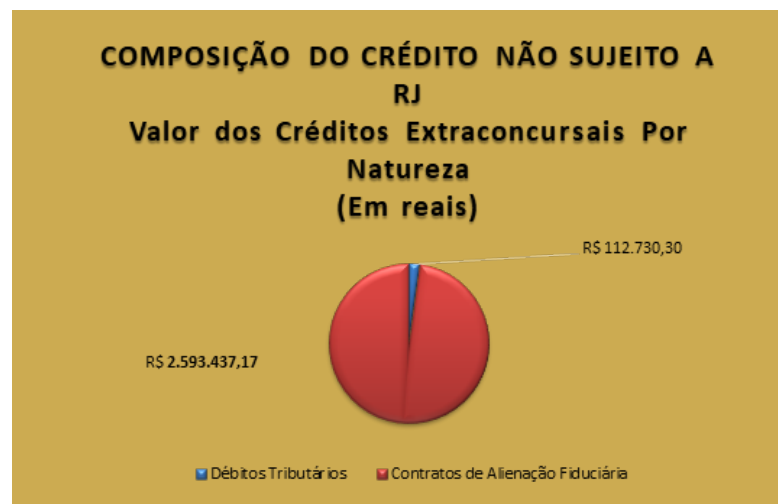
Quanto aos créditos extraconcursais, a Recuperanda possui a monta de **R\$2.706.167,47** relativo a Débitos Tributários, Contratos de Alienação Fiduciária, Obrigações de Fazer/Dar/Entregar e Obrigações Ilíquidas.

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 | 112.730,30 |
| Contratos de Alienação Fiduciária | BRL | 2,00 | 2.593.437,17 |
| 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 Ilíquidas | BRL | - | - |
| Total | | 6,00 | 2.706.167,47 |

Fonte: Informações apresentadas pela Recuperanda.



Fonte: Informações apresentadas pela Recuperanda



Endividamento

Quanto aos créditos extraconcursais, a Recuperanda possui a monta de **R\$2.706.167,47** relativo a Débitos Tributários, Contratos de Alienação Fiduciária, Obrigações de Fazer/Dar/Entregar e Obrigações Ilíquidas.

5.2.1 Débitos Tributários

Apresenta-se a seguir a posição dos Débitos Tributários da Loteadora San Rafael Ltda existentes em 31/03/2021:

| GRUPO | DESCRIÇÃO | VALOR (R\$) |
|-----------------------------------|---|--------------|
| OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS | | |
| | OBRIGAÇÕES NORMAIS | - 107.644,79 |
| | PARCELAMENTOS TRIBUTOS FEDERAIS (NÃO PREVIDENCIÁRIOS) | - |
| | PARCELAMENTOS TRIBUTOS FEDERAIS (PREVIDENCIÁRIOS) | - 5.085,51 |
| | | - |
| Total Obrigações Tributárias | | - 112.730,30 |
| Total Geral Débitos em 31/03/2021 | | - 112.730,30 |

Fonte: Balancete Contábil da Loteadora San Rafael em 31/03/2021.



Endividamento

Quanto aos créditos extraconcursais, a Recuperanda possui a monta de **R\$2.706.167,47** relativo a Débitos Tributários, Contratos de Alienação Fiduciária, Obrigações de Fazer/Dar/Entregar e Obrigações Ilíquidas.

5.2.2 Contratos de alienação fiduciária

Apresenta-se a seguir a posição dos Contratos de Alienação Fiduciária existentes em **31/03/2021**:

| Devedor | Credor | CNPJ/CPF | Tipo de doc. | Número | Garantias | Valor em (R\$) |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|--|------------------------|--|----------------|
| Loteadora San Rafael LTDA | Caixa Econômica Federal | 00.360.305/0001-04 | Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e Outras Obrigações | 41.0569.690.0000226-01 | Imóveis em alienação fiduciária: Apartamentos 502 e 504 (matrículas 23.712 e 23.714); Lote 33, Quadra 02 (matrícula 20.189); Lote 03, Quadra 05 (matrícula 20.219); Lote 02, Quadra 10 (matrícula 20.319); Lote 02, Quadra 05 (matrícula 20.218); Lote 20, Quadra 05 (matrícula 20.236); Lote nº 734-A-Remanescente-1-A (subdivisão do Lote nº 734-A-R-1), todos de Cianorte/PR. | 1.891.500,00 |
| Loteadora San Rafael LTDA | Caixa Econômica Federal | 00.360.305/0001-04 | Cédula de Crédito Bancário - Financiamento de Bens de Consumo Duráveis - PJ - MGE | 14.0569.650.0000022-10 | Alienação Fiduciária: 01 (uma) Motoniveladora Caterpillar, modelo 140K, ano 2013, NR de série CAT01400KJPA03 184. | 480.000,00 |
| Loteadora San Rafael LTDA | Caixa Econômica Federal | 00.360.305/0001-04 | Cédula de Crédito Bancário - Financiamento de Bens de Consumo Duráveis - PJ - MGE | 14.0569.650.0000021-30 | Alienação Fiduciária: 01 (uma) Motoniveladora Caterpillar, modelo 140K, ano 2011; 01 (um) Rolo compactador Caterpillar CS533-E, ano 2010; 01 (uma) Retroescavadeira Caterpillar 416E 4, ano 2012; e 01 (uma) Vibro acabadora Caterpillar AP300, ano 2010. | 1.125.000,00 |
| Loteadora San Rafael LTDA | Caixa Econômica Federal | 00.360.305/0001-04 | Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - BNDES | 14.0569.714.0000064-66 | Alienação Fiduciária: 01 (um) distribuidor de agregado, modelo EAR-800, marca Romanelli. | 30.000,00 |



Endividamento

Quanto aos créditos extraconcursais, a Recuperanda possui a monta de **R\$2.706.167,47** relativo a Débitos Tributários, Contratos de Alienação Fiduciária, Obrigações de Fazer/Dar/Entregar e Obrigações Ilíquidas.

| | | | | | | |
|---|--|--------------------|--|-----------------------|---|--------------|
| Loteadora San Rafael LTDA | Caixa Econômica Federal | 00.360.305/0001-04 | Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - BNDES | 14.0569.714.000065-47 | <u>Alienação Fiduciária</u> : 01 (um) espargidor de asfalto, Modelo EHR-600; e 01(um) tanque pipa, Modelo CPR-300, ambos da marca Romanelli. | 195.000,00 |
| 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 | <u>Alienação Fiduciária do Imóvel</u> : 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 31/03/2021, com saldo devedor, nesta data, de R\$ 2.593.437,17, sendo R\$ 2.064.228,06 à CEF e R\$ 529.209,11 à Embracon.



Endividamento

Quanto aos créditos extraconcursais, a Recuperanda possui a monta de **R\$2.706.167,47** relativo a Débitos Tributários, Contratos de Alienação Fiduciária, Obrigações de Fazer/Dar/Entregar e Obrigações Ilíquidas.

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 estão possibilitados ao pagamento.

6.1 MEIOS DE RECUPERAÇÃO

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

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



Plano de Recuperação Judicial

A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretende adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial e do Quadro Geral de Credores, bem como a concessão da Recuperação Judicial da empresa, os créditos trabalhistas já estão possibilitados ao pagamento.

6.2 PROPOSTA DE PAGAMENTO

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

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

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 | - | Paramento em 144 meses, incluindo o período de carência de 24 meses, com 120 parcelas após o trânsito em julgado da decisão que homologou o plano. | - | 0% |
| Classe III Créditos Quirografários | - | 48.520,78 | - | Paramento em 144 meses, incluindo o período de carência de 24 meses, com 120 parcelas após o trânsito em julgado da decisão que homologou o plano. | - | 0% |
| Classe IV Créditos ME / EPP | - | 188.500,00 | - | Paramento em 72 meses, incluindo o período de carência de 12 meses, com 60 parcelas após o trânsito em julgado da decisão que homologou o plano. | - | 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: PJ57E CDE7T VL5AR VBVXA

Informações Processuais

o período em comento, a credora Caixa Econômica Federal pleiteou pelo pronunciamento do juízo quanto a legalidade da cláusula de supressão das garantias aos devedores solidários, requerendo seja declarada nula, conforme constou em sua Objeção ao Plano de Recuperação Judicial, uma vez que não houve o fez, em sede da homologação do PRJ. Em data de 09/03/2021, restou transitado em julgado a decisão que homologou o PRJ e concedeu a Recuperação Judicial à empresa. Ainda, a Administradora Judicial apresentou RMA do mês de Janeiro de 2021.

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

o período em comento, a credora Caixa Econômica Federal pleiteou pelo pronunciamento do juízo quanto a legalidade da cláusula de supressão das garantias aos devedores solidários, requerendo seja declarada nula, conforme constou em sua Objeção ao Plano de Recuperação Judicial, uma vez que não houve o fez, em sede da homologação do PRJ. Em data de 09/03/2021, restou transitado em julgado a decisão que homologou o PRJ e concedeu a Recuperação Judicial à empresa. Ainda, a Administradora Judicial apresentou RMA do mês de Janeiro de 2021.

| | | | |
|---------------|--|---|----------------------|
| 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 Geral 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 convalidada em falência); ____ dias | Evento não ocorrido. | - |

2021 Marques Administração Judicial RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES - Março de 2021 Loteadora San Rafael LTDA



Informações Processuais

o período em comento, a credora Caixa Econômica Federal pleiteou pelo pronunciamento do juízo quanto a legalidade da cláusula de supressão das garantias aos devedores solidários, requerendo seja declarada nula, conforme constou em sua Objeção ao Plano de Recuperação Judicial, uma vez que não houve o fez, em sede da homologação do PRJ. Em data de 09/03/2021, restou transitado em julgado a decisão que homologou o PRJ e concedeu a Recuperação Judicial à empresa. Ainda, a Administradora Judicial apresentou RMA do mês de Janeiro de 2021.

| | | | |
|---------------|---|--|------------|
| 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 () não. Em caso positivo, o plano foi: () mantido integralmente () mantido em parte () anulado | Evento não ocorrido. Em que pese tenha havido a aprovação do Plano de Recuperação Judicial em Assembleia, pendente, ainda, a homologação do Quadro Geral de Credores e a decisão quanto a concessão da Recuperação Judicial. | - |
| 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. | - |
| 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 |



Informações Processuais

o período em comento, a credora Caixa Econômica Federal pleiteou pelo pronunciamento do juízo quanto a legalidade da cláusula de supressão das garantias aos devedores solidários, requerendo seja declarada nula, conforme constou em sua Objeção ao Plano de Recuperação Judicial, uma vez que não houve o fez, em sede da homologação do PRJ. Em data de 09/03/2021, restou transitado em julgado a decisão que homologou o PRJ e concedeu a Recuperação Judicial à empresa. Ainda, a Administradora Judicial apresentou RMA do mês de Janeiro de 2021.

| | | | |
|---------------------------|---|---|--------------|
| 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. | - |
| 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 convalidação 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 nove mil, oitocentos e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos). | Mov. 29 |



Informações Processuais

o período em comento, a credora Caixa Econômica Federal pleiteou pelo pronunciamento do juízo quanto a legalidade da cláusula de supressão das garantias aos devedores solidários, requerendo seja declarada nula, conforme constou em sua Objeção ao Plano de Recuperação Judicial, uma vez que não houve o fez, em sede da homologação do PRJ. Em data de 09/03/2021, restou transitado em julgado a decisão que homologou o PRJ e concedeu a Recuperação Judicial à empresa. Ainda, a Administradora Judicial apresentou RMA do mês de Janeiro de 2021.

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. |
|------------|---|-------|
| 08/03/2021 | Credora Caixa Econômica Federal pleiteou pelo pronunciamento do juízo quanto a legalidade da cláusula de supressão das garantias aos devedores solidários, requerendo seja declarada nula, conforme constou em sua Objeção ao Plano de Recuperação Judicial, uma vez que não o fez, em sede da homologação do PRJ (mov. 301.1). | 326.1 |
| 12/03/2021 | Certificado o trânsito em julgado da decisão que homologou o Plano de Recuperação Judicial e concedeu a Recuperação Judicial à empresa Loteadora San Rafael LTDA, em data de 09/03/2021. | 328.1 |
| 18/03/2021 | Administrador Judicial juntou o Relatório Mensal de Atividades de 01/2021. | 329.1 |



Informações Processuais

o período em comento, a credora Caixa Econômica Federal pleiteou pelo pronunciamento do juízo quanto a legalidade da cláusula de supressão das garantias aos devedores solidários, requerendo seja declarada nula, conforme constou em sua Objeção ao Plano de Recuperação Judicial, uma vez que não houve o fez, em sede da homologação do PRJ. Em data de 09/03/2021, restou transitado em julgado a decisão que homologou o PRJ e concedeu a Recuperação Judicial à empresa. Ainda, a Administradora Judicial apresentou RMA do mês de Janeiro de 2021.

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 packet 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.</p> <p>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

o período em comento, a credora Caixa Econômica Federal pleiteou pelo pronunciamento do juízo quanto a legalidade da cláusula de supressão das garantias aos devedores solidários, requerendo seja declarada nula, conforme constou em sua Objeção ao Plano de Recuperação Judicial, uma vez que não houve o fez, em sede da homologação do PRJ. Em data de 09/03/2021, restou transitado em julgado a decisão que homologou o PRJ e concedeu a Recuperação Judicial à empresa. Ainda, a Administradora Judicial apresentou RMA do mês de Janeiro de 2021.

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 – Março 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: PJ57E CDE7T VL5AR VBVXA