



LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES Agosto de 2020



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

www.marquesadmjudicial.com.br

marcio@marquesadmjudicial.com.br



M. MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
ADMINISTRADORA JUDICIAL - OAB/PR - nº 6.195
Profissional Responsável: **MARCIO ROBERTO MARQUES**
OAB/PR - nº 65.066

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 2020**, 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 site www.marquesadmjudicial.com.br.

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

Maringá/PR, 30 de setembro de 2020.

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



ÍNDICE



1. SUMÁRIO EXECUTIVO..... 4



2. ATIVIDADES DA RECUPERANDA..... 6



3. INFORMAÇÕES OPERACIONAIS..... 8



4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS..... 13



5. ENDIVIDAMENTO..... 22



6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL..... 26



7. INFORMAÇÕES PROCESSUAIS..... 28



8. GLOSSÁRIO..... 31



9. ANEXOS FINAIS..... 33



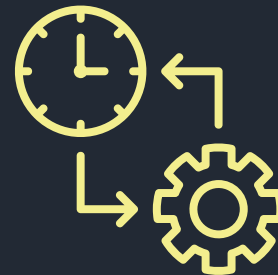
1. SUMÁRIO EXECUTIVO



Sumário Executivo

Assunto	Observações
Atividades da Recuperanda	Haja vista a crise econômico financeira enfrentada pela Recuperanda, a mesma defronta algumas dificuldades, como a retração do mercado devido à instabilidade econômica causada pela pandemia do Covid-19, influenciando negativamente a partir do mês de março. Na busca pela superação das dificuldades supramencionadas, a Recuperanda facilitou a prorrogação e renegociação de parcelas pelos seus clientes. Ainda, aceitou a realização de 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. No término do mês em apreço a Recuperanda possuía o total de 01 funcionário ativo.
Informações Financeiras	No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no Imobilizado de 1,15% e um aumento de aproximadamente 220% no saldo de Cheques a Compensar no mês de agosto/2020, devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados até o fechamento do mês. Verificou-se, ainda, a evolução de 53,06% identificada na conta de Outras Obrigações , referentes a distratos, uma elevação de 520,3% das Deduções da Receita Bruta , e aumento das Despesas Operacionais em 20,3% .
Endividamento	No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92 a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfez o montante total de R\$18.984.884,65. 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. Outrossim, insta mencionar que o referido Quadro Geral de Credores ainda não se encontra consolidado.
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.
Informações Processuais	A Administradora Judicial informou que remeteu as notificações aos credores, tanto por AR quanto por e-mail, acerca da publicação do Edital de que tratam os artigos 36 e seguintes da LRF, para que os credores tomem ciência da convocação para a realização da AGC. Realizada em primeira convocação no dia 25/08/2020, às 14h00min, o PRJ restou aprovado pelos credores, tendo sido juntada a ata nos autos, seguido de pedido de homologação pela Recuperanda bem como de baixa das restrições.





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

Haja vista a crise econômico financeira enfrentada pela Recuperanda, a mesma defronta algumas dificuldades, como a retração do mercado devido à instabilidade econômica causada pela pandemia do Covid-19, influenciando negativamente a partir do mês de março. Na busca pela superação das dificuldades supramencionadas, a Recuperanda facilitou a prorrogação e renegociação de parcelas pelos seus clientes. Ainda, aceitou a realização de permutas por outros bens de menor valor como forma de recebimento de seus clientes.



2.1 HISTÓRICO DA RECUPERANDA

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

2.2 RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

2.3 MEDIDAS ADOTADAS PARA A SUPERAÇÃO DA CRISE

Medidas adotadas:

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

- Facilitação das negociações com possibilidade de diluição da entrada;
- Possibilidade de venda de terrenos sem entrada;
- Possibilidade de permuta por outros bens de menor valor, tal medida de permuta vista atenuar as dificuldades que enfrentamos em financiar as vendas nas instituições financeiras, visto que a empresa se encontra inclusa nos órgãos de proteção ao crédito;

Principais dificuldades enfrentadas:

As principais dificuldades enfrentadas pela Recuperanda no período foram:

- A impossibilidade dos clientes em efetuar o financiamento das unidades postas à venda, devido ao fato de a empresa Recuperanda, ainda, encontrar-se inscrita nos órgãos de proteção ao crédito tais como SPC, SERASA, entre outros, o que não possibilita as negociações dos clientes 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

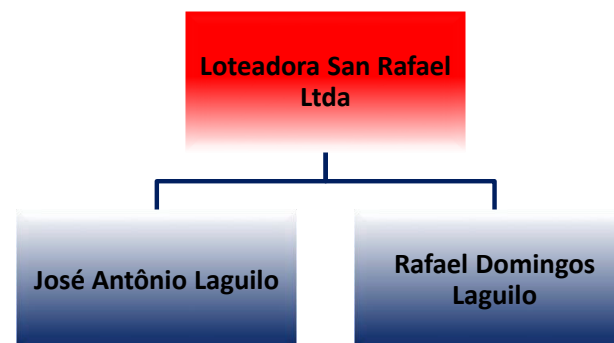
Em Agosto de 2020, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição 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 da Recuperanda

A Loteadora San Rafael possui a seguinte estrutura societária:



Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda

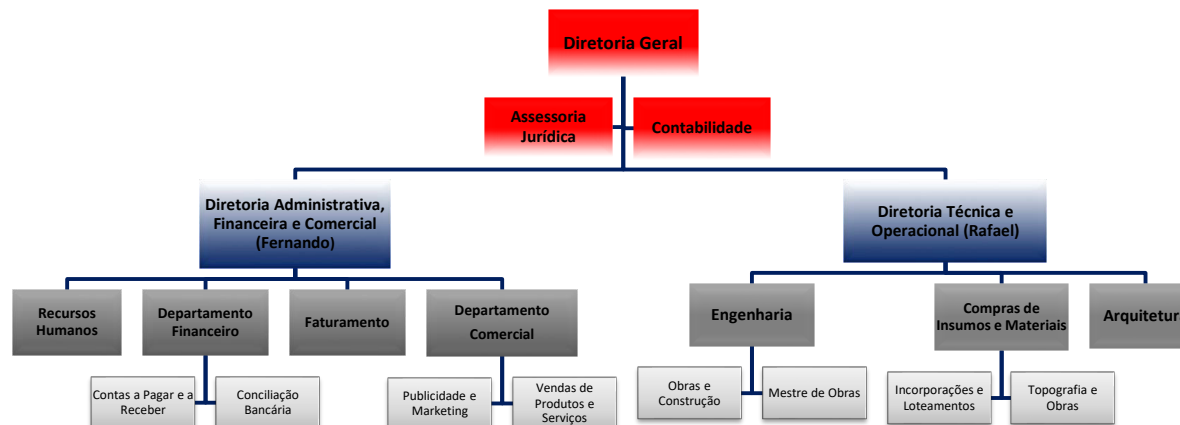


Informações Operacionais

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 UNIDADE DE NEGÓCIO

A Loteadora San Rafael 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
ANG Comércio Exterior LTDA	04.453.392/0001-03
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
Gabriel Teixeira Pires de Oliveira	116.472.049-09
Trevisoli e Almeida	22.800.453/0001-35

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.

3.5 COLABORADORES

FUNCIONÁRIOS	07/2020	08/2020
Quantidade Inicial	01	01
(+) Admissões	0	0
(-) Demissões	0	0
Total de Funcionários	01	01
Variação		0,00%

Fonte: Loteadora SAN RAFAEL - Agosto de 2020.

A Recuperanda apresentou a posição do quadro de funcionários referente ao mês de Agosto de 2020, não havendo variação no seu quadro funcional, conforme apresentado no gráfico seguinte:





4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EXERCÍCIO

4.3 ÍNDICES FINANCEIROS



Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,15%** e um aumento de aproximadamente **220%** no saldo de **Cheques a Compensar** no mês de agosto/2020, devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados até o fechamento do mês. Verificou-se, ainda, a evolução de **53,06%** identificada na conta de **Outras Obrigações**, referentes a distratos, uma elevação de **520,3%** das **Deduções da Receita Bruta**, e aumento das **Despesas Operacionais** em **20,3%**.

4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

Apresenta-se a posição patrimonial da Recuperanda dos meses de julho e agosto de 2020. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	jul-20	ago-20	Variação	Ref.
ATIVO				
Circulante				
Disponível	2.262.912,27	2.464.662,61	8,92%	
Créditos	4.567.111,19	4.744.937,86	3,89%	
	16.612.648,98	16.718.040,41	0,63%	
Não Circulante				
Realizável a Longo Prazo	9.160.743,96	9.301.852,42	1,54%	
Investimentos	909.397,14	909.397,14	0,00%	
Imobilizado	1.816.256,72	1.795.400,77	-1,15%	a
	11.886.397,82	12.006.650,33	1,01%	

TOTAL DO ATIVO	28.499.046,80	28.724.690,74	0,8%	
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------	--

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	jul-20	ago-20	Variação	Ref.
PASSIVO				
Circulante				
Fornecedores	-19.723,07	-19.287,84	-2,21%	
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0,00	0,00	0,00%	
Obrigações Tributárias	-128.225,03	-91.193,67	-28,88%	
Cheques a Compensar	-6.830,32	-21.801,85	219,19%	b
Outras Obrigações a Pagar	-75.742,98	-115.930,45	53,06%	c
	-230.521,40	-248.213,81	7,67%	
Não Circulante				
Obrigações a Longo Prazo	-18.975.237,38	-18.970.367,47	-0,03%	
	-25.071.841,20	-25.116.819,87	0,18%	
Patrimônio Líquido				
Capital Social	-780.000,00	-780.000,00	0,00%	
Lucros ou Prejuízos Acumulados	-2.416.684,20	-2.579.657,06	6,74%	
	-3.196.684,20	-3.359.657,06	5,10%	
TOTAL DO PASSIVO	-28.499.046,80	-28.724.690,74	0,8%	



Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,15%** e um aumento de aproximadamente **220%** no saldo de **Cheques a Compensar** no mês de agosto/2020, devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados até o fechamento do mês. Verificou-se, ainda, a evolução de **53,06%** identificada na conta de **Outras Obrigações**, referentes a distratos, uma elevação de **520,3%** das **Deduções da Receita Bruta**, e aumento das **Despesas Operacionais** em **20,3%**.

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 julho e agosto de 2020. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	jul/20	ago/20	Variação	Ref.
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	341.157,54	402.041,47	17,8%	
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-13.206,49	-81.924,19	520,3%	d
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS	-13.206,49	-81.924,19	520,3%	
RESCISÕES CONTRATUAIS	0,00	0,00	-100,0%	
(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	327.951,05	320.117,28	-2,4%	
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	-73.469,71	-30.709,44	-58,2%	
(=) LUCRO BRUTO	254.481,34	289.407,84	13,7%	
(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS	-101.177,85	-121.751,33	20,3%	e
DESPESAS COMERCIAIS	0,00	0,00	-100,0%	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-65.996,55	-107.096,77	62,3%	f
DESPESAS FINANCEIRAS	-30.240,12	-5.074,65	-83,2%	g
DESPESAS TRIBUTARIAS	-13.862,13	-17.055,06	23,0%	
RECEITAS FINANCEIRAS	8.920,95	7.475,15	-16,2%	
(=) LUCRO OPERACIONAL LÍQUIDO	153.303,49	167.656,51	9,4%	
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS	-539,03	-4.683,65	768,9%	h
RESULTADO ANTES DA CS E IR	152.764,46	162.972,86	6,7%	
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	0,00	-100,0%	
PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	0,00	0,00	-100,0%	
(=) LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	152.764,46	162.972,86	6,7%	

Notas:

- A Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,15%** reflexo da contabilização da depreciação mensal, porém sem redução nos valores originais dos bens.
- Verifica-se um aumento de aproximadamente **220%** no saldo de **Cheques a Compensar** no mês de agosto/2020, finalizando o mês com um saldo de **R\$ 21,8 mil** contra **R\$ 6,8 mil** no mês anterior. Conforme informações do Contador responsável pela elaboração das demonstrações contábeis da Recuperanda, Sr. Fábio Diosti, isso ocorreu devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados em conta corrente até o fechamento do mês, sendo os mais relevantes para a evolução dos valores os seguintes pagamentos: Cheques nº 1214 e 1215 no valor de R\$ 6.500,00 cada - MILUDI CONTABILIDADE E ASSESSORIA LTDA; Cheque nº 1209 no valor de R\$ 1.188,72 - AM APOLONIO PAPELARIA LTDA.
- A evolução de **53,06%** identificada na conta de **Outras Obrigações**, conforme entendimento com o Contador Sr. Fábio Diosti, refere-se aos distratos efetuados com clientes no montante de **R\$ 38.167,01**, com primeira parcela paga no próprio mês no valor de **R\$ 1.590,31** e o saldo remanescente em 23 parcelas de igual valor e **R\$ 13.000,00** proveniente a serviços profissionais, cuja emissão da nota fiscal para



Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,15%** e um aumento de aproximadamente **220%** no saldo de **Cheques a Compensar** no mês de agosto/2020, devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados até o fechamento do mês. Verificou-se, ainda, a evolução de **53,06%** identificada na conta de **Outras Obrigações**, referentes a distratos, uma elevação de **520,3%** das **Deduções da Receita Bruta**, e aumento das **Despesas Operacionais** em **20,3%**.

- efeitos de provisionamento ocorreu em agosto e o vencimento dá-se em setembro.
- d) Avaliando as **Deduções da Receita Bruta**, constata-se uma elevação de **520,3%** e desproporcional quando comparado com o aumento da receita mensal (17,8%) afetada principalmente pelo registro de **R\$ 69,7 mil** a título de *Devolução de valores recebidos*.
 - e) As **Despesas Operacionais** aumentaram **20,3%**, tendo como principais origens:
 - f) Aumento de **62,3%** nas **Despesas Administrativas** devido principalmente ao aumento das despesas com *Honorários Contábeis* onde foi registrado o valor de **R\$ 26 mil** no mês corrente.
 - g) Redução de **83,2%** nas **Despesas Financeiras**, devido principalmente a redução nos valores registrados a título de *Descontos Concedidos* que reduziu aproximadamente **92%** se comparado com o mês anterior.
 - h) O grupo de **Outras Despesas/Receitas Operacionais** apresentou aumento de aproximadamente **767%** no mês de agosto/2020 afetado, principalmente, pelo aumento percebido na conta de *Materiais de Construção* que registrou o valor de **R\$ 4.640,65** contra **R\$ 239,03** no mês de julho/2020, equivalente a **1,8 mil %** realidade da empresa.

4.3 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:

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-20	Índice	ago-20	Índice
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	16.612.648,98	-72,066	16.718.040,41	-67,353
	Passivo Circulante	-230.521,40		-248.213,81	
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	2.262.912,27	-9,816	2.464.662,61	-9,930
	Passivo Circulante	-230.521,40		-248.213,81	
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	28.499.046,80	-1,126	28.724.690,74	-1,132
	Passivo Circulante + Não Circulante	-25.302.362,60		-25.365.033,68	

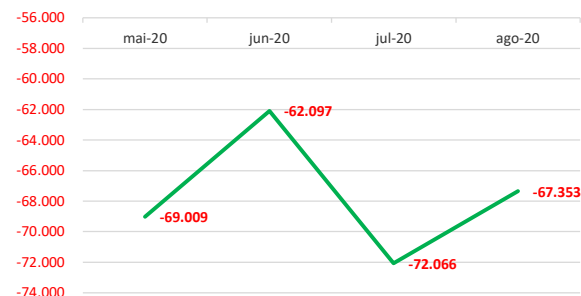


Informações Financeiras

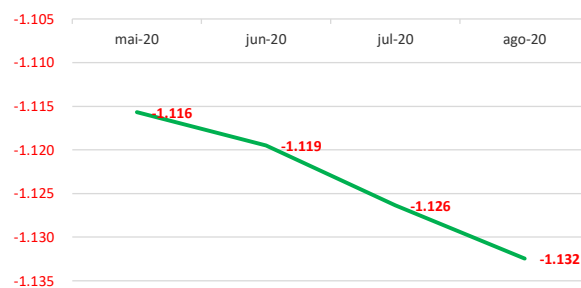
No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,15%** e um aumento de aproximadamente **220%** no saldo de **Cheques a Compensar** no mês de agosto/2020, devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados até o fechamento do mês. Verificou-se, ainda, a evolução de **53,06%** identificada na conta de **Outras Obrigações**, referentes a distratos, uma elevação de **520,3%** das **Deduções da Receita Bruta**, e aumento das **Despesas Operacionais** em **20,3%**.



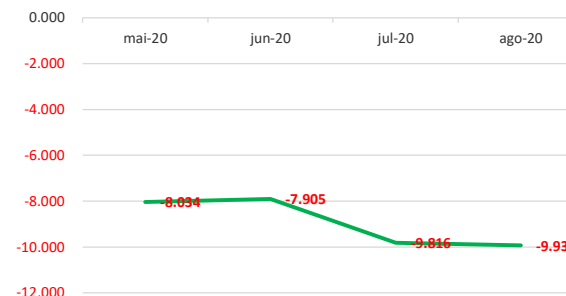
Liquidez Corrente



Liquidez Geral



Liquidez Imediata



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/2020 a Recuperanda apresentou elevação nos índices de **Liquidez Imediata (1,2%)** e **Liquidez Geral (0,5%)** com redução no índice de **Liquidez Corrente (6,5%)**,



Informações Financeiras

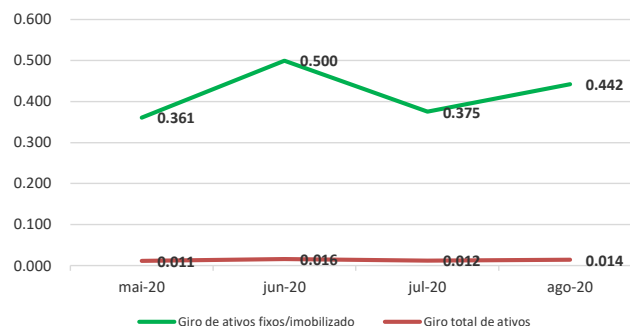
No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,15%** e um aumento de aproximadamente **220%** no saldo de **Cheques a Compensar** no mês de agosto/2020, devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados até o fechamento do mês. Verificou-se, ainda, a evolução de **53,06%** identificada na conta de **Outras Obrigações**, referentes a distratos, uma elevação de **520,3%** das **Deduções da Receita Bruta**, e aumento das **Despesas Operacionais** em **20,3%**.



Índice de gestão de ativo

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-20	Índice	ago-20	Índice
Índice de giro de ativos fixos/imobilizado	Receitas	341.157,54	0,375	402.041,47	0,442
	Ativo Imobilizado	909.397,14		909.397,14	
Índice de giro total de ativos	Receitas	341.157,54	0,012	402.041,47	0,014
	Ativo	28.499.046,80		28.724.690,74	

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 agosto/2020 os índices de Gestão do Ativo apresentaram elevação quando comparado com o mês anterior, conforme apresentado a seguir: **Giro de Ativos Fixos/Imobilizado (17,8%) e Giro Total de Ativos (16,9%)** acompanhando a tendência da **Receita Operacional Bruta** mensal que aumentou **17,8%** neste mês.



Informações Financeiras

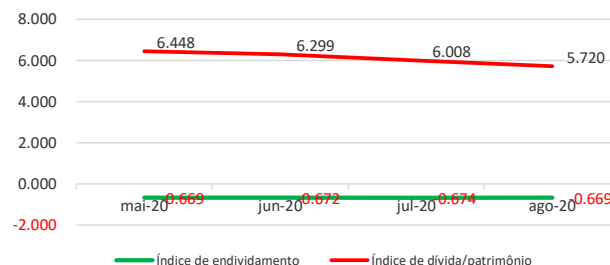
No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,15%** e um aumento de aproximadamente **220%** no saldo de **Cheques a Compensar** no mês de agosto/2020, devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados até o fechamento do mês. Verificou-se, ainda, a evolução de **53,06%** identificada na conta de **Outras Obrigações**, referentes a distratos, uma elevação de **520,3%** das **Deduções da Receita Bruta**, e aumento das **Despesas Operacionais** em **20,3%**.



Índice de gestão de dívida

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-20	Índice	ago-20	Índice
Índice de endividamento	Passivo Circulante + ELP	-19.205.758,78	-0,674	-19.218.581,28	-0,669
	Ativo	28.499.046,80		28.724.690,74	
Índice de dívida/patrimônio	Passivo Circulante + ELP	-19.205.758,78	6,008	-19.218.581,28	5,720
	Patrimônio Líquido	-3.196.684,20		-3.359.657,06	

Índice de Gestão de Dívida



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

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

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

Verifica-se uma melhora nos índices de **Endividamento** nos últimos meses e, quando comparado os meses de julho e agosto/2020, verifica-se uma redução de 0,7% se comparado ao mês anterior.

O Índice de **Dívida/Patrimônio**, apresentou no período redução de **4,8%**, demonstrando redução do passivo da Recuperanda em relação ao seu Patrimônio Líquido.



Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,15%** e um aumento de aproximadamente **220%** no saldo de **Cheques a Compensar** no mês de agosto/2020, devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados até o fechamento do mês. Verificou-se, ainda, a evolução de **53,06%** identificada na conta de **Outras Obrigações**, referentes a distratos, uma elevação de **520,3%** das **Deduções da Receita Bruta**, e aumento das **Despesas Operacionais** em **20,3%**.

Índice de lucratividade e rentabilidade

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-20	Índice	ago-20	Índice
Margem de lucro líquido	Lucro Líquido	152.764,46	0,448	162.972,86	0,405
	Receita de Vendas	341.157,54		402.041,47	
Margem de lucro operacional	Lucro Operacional	327.951,05	0,961	320.117,28	0,796
	Receita de Vendas	341.157,54		402.041,47	
Margem de lucro bruto	Lucro Bruto	254.481,34	1,660	289.407,84	1,726
	Receita Operacional Líquida	153.303,49		167.656,51	
Índice de receita operacional/total de ativos	Lucro Operacional	327.951,05	0,012	320.117,28	0,011
	Ativo	28.499.046,80		28.724.690,74	
Retorno sobre ativo total (ROA)	Lucro Líquido	152.764,46	0,005	162.972,86	0,006
	Ativo	28.499.046,80		28.724.690,74	
Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)	Lucro Líquido	152.764,46	-0,048	162.972,86	-0,049
	Patrimônio Líquido	-3.196.684,20		-3.359.657,06	
Grau de alavancagem financeira	ROE	-0,048	-8,915	-0,049	-8,550
	ROA	0,005		0,006	

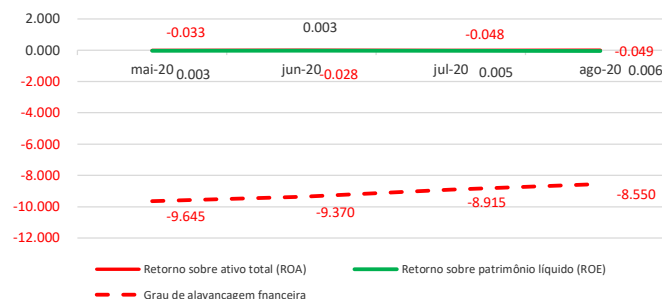


Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,15%** e um aumento de aproximadamente **220%** no saldo de **Cheques a Compensar** no mês de agosto/2020, devido a pagamentos efetuados até 31/08/2020, por meio de cheques que ainda não tinham sido compensados até o fechamento do mês. Verificou-se, ainda, a evolução de **53,06%** identificada na conta de **Outras Obrigações**, referentes a distratos, uma elevação de **520,3%** das **Deduções da Receita Bruta**, e aumento das **Despesas Operacionais** em **20,3%**.



Índice de Lucratividade e Rentabilidade



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/2020 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.





5.1 CREDORES SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

5. ENDIVIDAMENTO




Endividamento

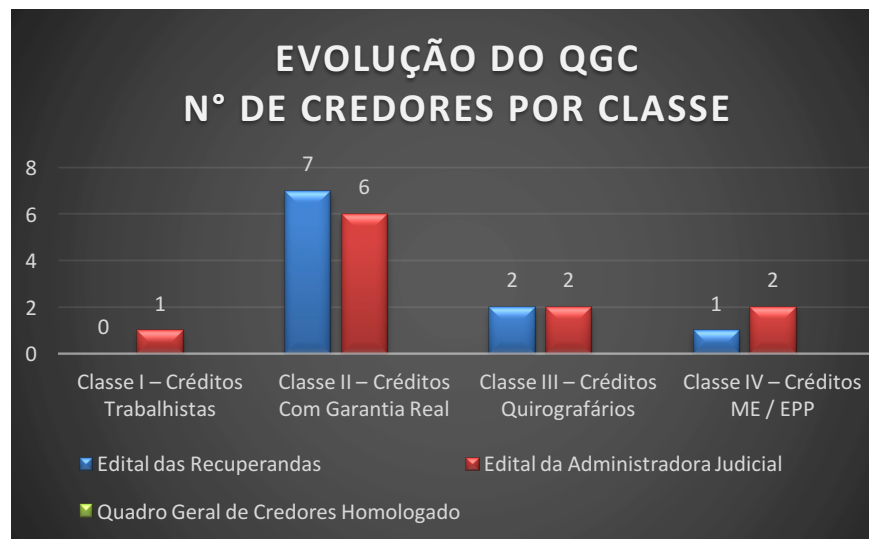
No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92 a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de R\$18.984.884,65. Ademais, no mov. 92 a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, na qual perfaz o importe de R\$15.762.924,02. Outrossim, insta mencionar que o referido Quadro Geral de Credores ainda não se encontra consolidado.

5.1 CREDORES SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

No momento da distribuição do pedido de Recuperação Judicial, a Recuperanda apresentou sua relação nominal de credores ao mov. 1.92, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de **R\$18.984.884,65 (dezoito milhões, novecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)**. 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		Variação 	
		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	(1)	(3.292.268,44)
Classe III – Créditos Quirografários	BRL	2	186.500,00	2	48.520,78	-	(137.979,22)
Classe IV – Créditos ME / EPP	BRL	1	46.000,00	2	188.500,00	1	142.500,00
Total		10	18.920.312,00	11	15.722.564,34	1	(3.197.747,66)

Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial

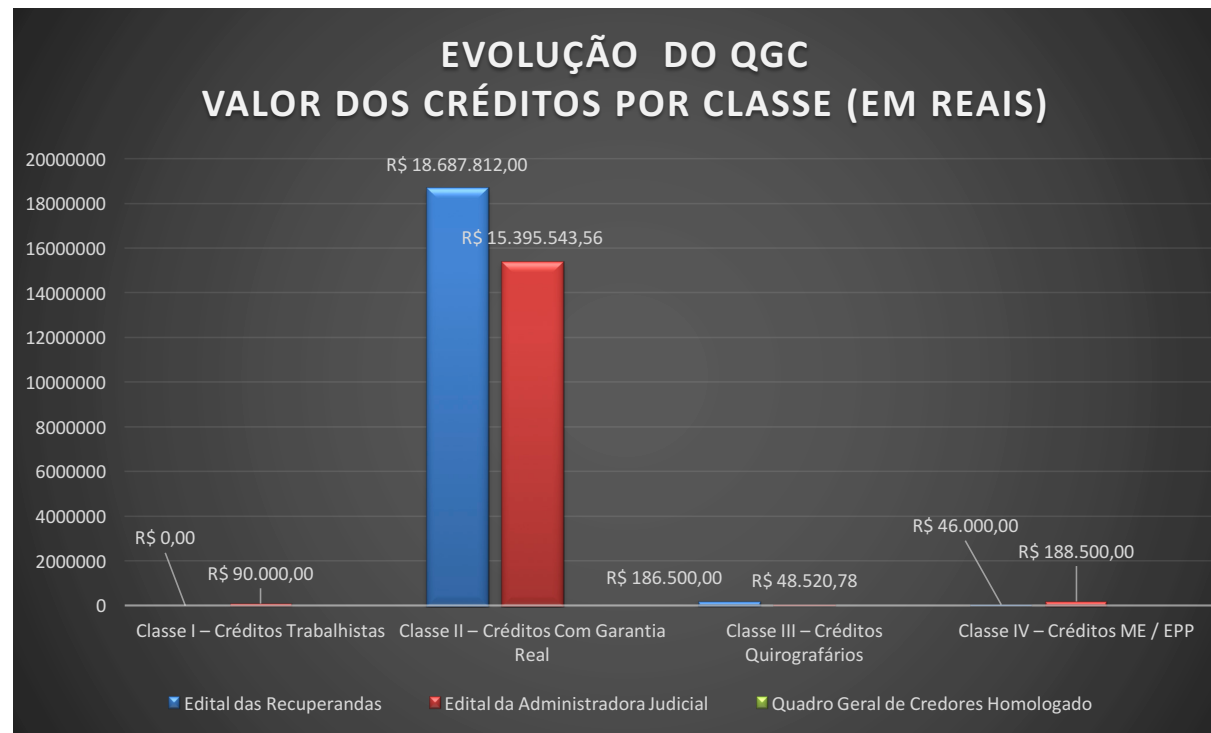


Fonte: Edital da Recuperanda, Edital da Administradora Judicial e Edital do Quadro Geral de Credores Homologado.



Endividamento

No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92 a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de R\$18.984.884,65. 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. Outrossim, insta mencionar que o referido Quadro Geral de Credores ainda não se encontra consolidado.



Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.

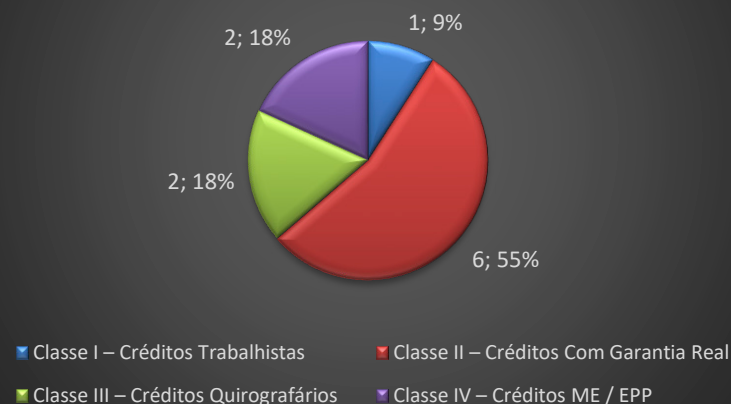


Endividamento

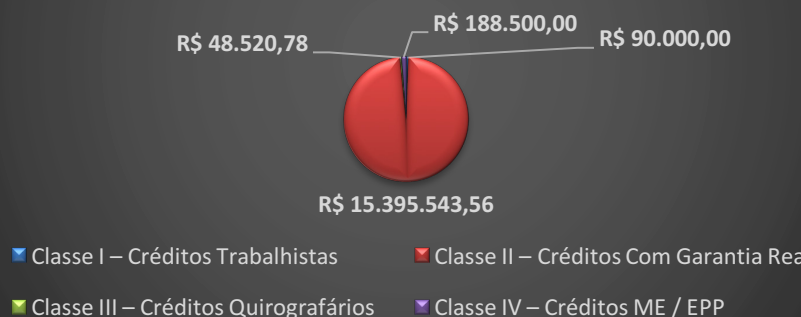
No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92 a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de R\$18.984.884,65. Ademais, no mov. 92 a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, na qual perfaz o importe de R\$15.762.924,02. Outrossim, insta mencionar que o referido Quadro Geral de Credores ainda não se encontra consolidado.



COMPOSIÇÃO DO QGC Nº de Credores Por Classe Edital da Administradora Judicial



COMPOSIÇÃO DO QGC Valor dos Créditos Por Classe (Em reais) Edital da Administradora Judicial



Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.





6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- 6.1 MEIOS DE RECUPERAÇÃO
- 6.2 PROPOSTA DE PAGAMENTO



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.

6.1 MEIOS DE RECUPERAÇÃO

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

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

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	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.
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.	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)





7. INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

- 7.1 ANDAMENTO PROCESSUAL
- 7.2 CRONOGRAMA PROCESSUAL



Informações Processuais

A Administradora Judicial informou que remeteu as notificações aos credores, tanto por AR quanto por e-mail, acerca da publicação do Edital de que tratam os artigos 36 e seguintes da LRF, para que os credores tomem ciência da convocação para a realização da AGC. Realizada em primeira convocação no dia 25/08/2020, às 14h00min, o PRJ restou aprovado pelos credores, tendo sido juntada a ata nos autos, seguido de pedido de homologação pela Recuperanda bem como de baixa das restrições.

7.1 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.
03/08/2020	Administradora Judicial informou que remeteu as notificações aos credores sujeitos à Recuperação Judicial, por AR e e-mail, acerca da publicação do Edital de que tratam os artigos 36 e seguintes da Lei nº 11.101/2005, para que os credores tomem ciência da convocação para a realização da Assembleia Geral de Credores designada para o dia 25/08/2020, às 14h00min, em primeira convocação e, 01/09/2020, às 14h00min, em segunda convocação. Juntamente com o referido comunicado, restou anexada a minuta do Edital publicado, já tendo sido afixada a cópia, inclusive, na sede da Recuperanda. Em atenção ao artigo 36 da referida lei, também foi publicado o mencionado Edital em jornal de grande circulação na localidade de sua sede e, também, no site da Administradora Judicial.	244.1
27/08/2020	Administradora Judicial juntou a Ata da Primeira Convocação da Assembleia Geral de Credores Virtual, realizada em 25/08/2020, às 14h00min, oportunidade em que restou aprovado o Plano de Recuperação Judicial.	261.1
27/08/2020	Recuperanda pleiteou para que fosse homologado o Plano de Recuperação Judicial e, na sequência, determinada a baixa nas restrições da empresa, de seus sócios e garantidores, junto aos órgãos de proteção ao crédito, uma vez que a inexistência de restrições é condição <i>sine qua non</i> para o efetivo soerguimento da atividade.	263.1



Informações Processuais

A Administradora Judicial informou que remeteu as notificações aos credores, tanto por AR quanto por e-mail, acerca da publicação do Edital de que tratam os artigos 36 e seguintes da LRF, para que os credores tomem ciência da convocação para a realização da AGC. Realizada em primeira convocação no dia 25/08/2020, às 14h00min, o PRJ restou aprovado pelos credores, tendo sido juntada a ata nos autos, seguido de pedido de homologação pela Recuperanda bem como de baixa das restrições.



7.2 CRONOGRAMA PROCESSUAL

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





8. GLOSSÁRIO



Glossário

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





9. ANEXOS



Processo de Recuperação Judicial nº 0006751-08.2019.8.16.0069
Recuperanda: Loteadora San Rafael Ltda. Administradora Judicial: M. Marques Sociedade Individual de Advocacia | Representante Legal e Profissional Responsável: Marcio Roberto Marques

Anexo I

Fotos de inspeção física

Durante o período sob análise – Agosto de 2020 – esta Administradora Judicial realizou inspeção física nas dependências da Recuperanda.





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

CURITIBA – PR

Tel.: (41) 3206-2754 / (41) 9 9189-2968
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

www.marquesadmjudicial.com.br

marcio@marquesadmjudicial.com.br

Processo de Recuperação Judicial nº 0006751-08.2019.8.16.0069
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. 288.2 - Assinado digitalmente por Marcio Roberto Marques
15/10/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: RMA 08/2020

