



## LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

### RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES Junho 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](http://www.marquesadmjudicial.com.br)

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



**M. MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**  
**ADMINISTRADORA JUDICIAL - OAB/PR - n° 6.195**  
Profissional Responsável: **MARCIO ROBERTO MARQUES**  
OAB/PR - n° 65.066

**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 Junho 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 **Processo nº 0006751-08.2019.8.16.0069** e no site [www.marquesadmjudicial.com.br](http://www.marquesadmjudicial.com.br).

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

Maringá/PR, 28 de julho 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

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



# 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





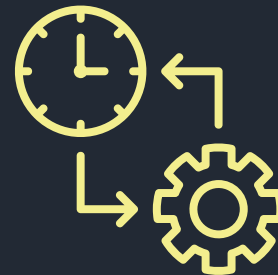
# 1. SUMÁRIO EXECUTIVO



## 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 possibilitou 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 <b>Imobilizado</b> de <b>1,12%</b> . Ainda, verifica-se um aumento de <b>1,13 mil %</b> nas <b>Despesas Tributárias</b> em decorrência do pagamento de <b>IPTU</b> . No mesmo sentido, houve aumento de <b>333,8%</b> nas <b>Despesas Diversas</b> relativo principalmente ao pagamento de <b>Garantia de Obra</b>
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 de R\$18.984.884,65. Em que pese a Administradora Judicial ter apresentado Relação de Credores elaborada nos termos do art. 7º, §2º, LFRJ (mov. 92), houve sub-rogação de crédito na Classe III – Créditos Quirografários, resultando na diminuição do valor do débito, para o importe de R\$15.722.564,34. Aguardando homologação do Quadro de Credores.
Plano de Recuperação Judicial	A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretendem adotar visando o soerguimento das empresas, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos.
Informações Processuais	No mov. 208, o <i>parquet</i> se manifestou pela realização de Assembleia Geral de Credores somente se comprovada a urgência, de acordo com o parágrafo único do art. 2º do CNJ nº 63/2020. A Recuperanda demonstrou a necessidade de realização do conclave virtual, pois impossibilitada de comercializar seu estoque enquanto inscrita nos órgãos de proteção ao crédito, restrição essa que somente será levantada com a homologação do PRJ.





## 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 possibilitou 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 LTDA" 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 realização de permuta por outros bens de menor valor como forma de recebimento de seus clientes, diante da dificuldade enfrentada em financiamento pelos bancos de vendas, devido a Recuperanda estar 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 dos sócios encontrarem-se inscritos nos órgãos de proteção ao crédito;
- Retração do mercado devido à instabilidade ocasionada pela Pandemia do Covid-19, influenciando negativamente a partir do mês de março de 2020.





### 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 em apreço. No término do mês em análise, a Recuperanda possuía o total de 01 funcionário ativo.

### 3.1 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

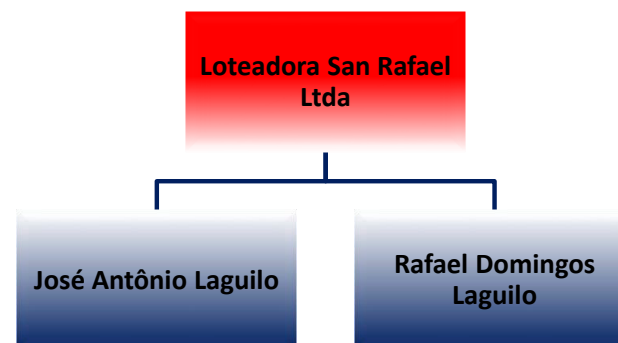
Em Junho de 2020, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição 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 em apreço. No término do mês em análise, 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 em apreço. No término do mês em análise, 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
Reginaldo Ferreira da Silva	022.633.799-59
Douglas Cossato Amancio	098.143.349-95

Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda



## Informações Operacionais

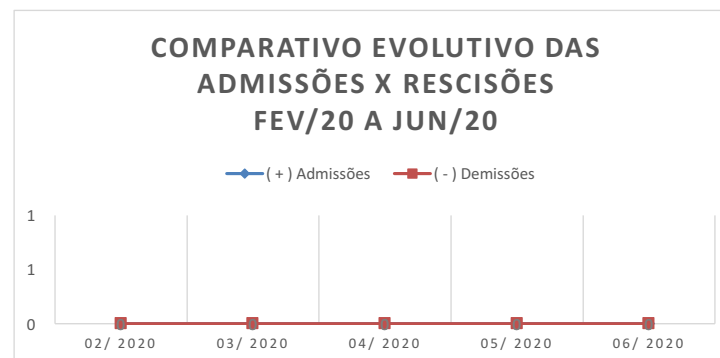
Pertinente a estrutura societária e organizacional não houve quaisquer modificações em relação ao mês em apreço. No término do mês em análise, a Recuperanda possuía o total de 01 funcionário ativo.

### 3.5 COLABORADORES

FUNCIONÁRIOS	05/2020	06/2020
Quantidade Inicial	01	01
( + ) Admissões	0	0
( - ) Demissões	0	0
Total de Funcionários	01	01
Variação		0,00%

Fonte: Loteadora SAN RAFAEL - Junho de 2020.

A Recuperanda apresentou a posição do quadro de funcionários referente ao mês de junho 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 **1,12%**. Ainda, verifica-se um aumento de **1,13 mil %** nas **Despesas Tributárias** em decorrência do pagamento de IPTU. No mesmo sentido, houve aumento de **333,8%** nas **Despesas Diversas** relativo principalmente ao pagamento de **Garantia de Obra**.

### 4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

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

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	mai-20	jun-20	Variação	Ref.
<b>ATIVO</b>				
<b>Circulante</b>				
Disponível	1.985.706,07	2.133.332,28	7,43%	
Créditos	5.083.847,04	4.838.638,30	-4,82%	
	<b>17.056.796,24</b>	<b>16.758.650,35</b>	<b>-1,75%</b>	
<b>Não Circulante</b>				
Realizável a Longo Prazo	8.924.866,00	9.118.473,69	2,17%	
Investimentos	909.397,14	909.397,14	0,00%	
Imobilizado	1.857.968,62	1.837.112,67	-1,12%	<b>a</b>
	<b>11.692.231,76</b>	<b>11.864.983,50</b>	<b>1,48%</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>28.749.028,00</b>	<b>28.623.633,85</b>	<b>-0,4%</b>	
<b>PASSIVO</b>				
<b>Circulante</b>				
Fornecedores	-33.021,38	-29.712,99	-10,02%	
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0,00	0,00	0,00%	
Obrigações Tributárias	-96.310,91	-134.799,56	39,96%	<b>b</b>
Cheques a Compensar	-6.855,37	-19.811,77	189,00%	<b>c</b>
Outras Obrigações a Pagar	-110.979,50	-85.555,49	-22,91%	
	<b>-247.167,16</b>	<b>-269.879,81</b>	<b>9,19%</b>	
<b>Não Circulante</b>				
Obrigações a Longo Prazo	-18.973.441,96	-18.974.439,57	0,01%	
	<b>-25.521.077,25</b>	<b>-25.298.787,74</b>	<b>-0,87%</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>				
Capital Social	-780.000,00	-780.000,00	0,00%	
Lucros ou Prejuízos Acumulados	-2.200.783,59	-2.274.966,30	3,37%	
	<b>-2.980.783,59</b>	<b>-3.054.966,30</b>	<b>2,49%</b>	
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>-28.749.028,00</b>	<b>-28.623.633,85</b>	<b>-0,4%</b>	



## Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,12%**. Ainda, verifica-se um aumento de **1,13 mil %** nas **Despesas Tributárias** em decorrência do pagamento de IPTU. No mesmo sentido, houve aumento de **333,8%** nas **Despesas Diversas** relativo principalmente ao pagamento de **Garantia de Obra**.

## 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 maio e junho de 2020. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	mai/20	jun/20	Variação	Ref.
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	328.016,28	454.250,57	38,5%	d
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-11.972,60	-103.852,03	767,4%	e
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS	-11.972,60	-13.274,05	10,9%	
RESCISÕES CONTRATUAIS	0,00	-90.577,98	#DIV/0!	
(=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA	316.043,68	350.398,54	10,9%	
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	-95.411,57	-88.543,16	-7,2%	
(=) LUCRO BRUTO	220.632,11	261.855,38	18,7%	
(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS	-120.114,56	-168.005,47	39,9%	f
DESPESAS COMERCIAIS	0,00	0,00	0,0%	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-76.650,77	-84.677,85	10,5%	
DESPESAS FINANCEIRAS	-11.744,05	-34.939,22	197,5%	g
DESPESAS TRIBUTARIAS	-37.603,52	-57.781,31	53,7%	h
RECEITAS FINANCEIRAS	5.883,78	9.392,91	59,6%	i
(=) LUCRO OPERACIONAL LIQUIDO	100.517,55	93.849,91	-6,6%	
DESPESAS DIVERSAS	-1.904,70	-7.139,20	274,8%	j
RESULTADO ANTES DA CS E IR	98.612,85	86.710,71	-12,1%	
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	0,00	0,0%	
PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	0,00	0,00	0,0%	
(=) LUCRO LIQUIDO DO EXERCÍCIO	98.612,85	86.710,71	-12,1%	

### Notas:

- A Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,12%** reflexo da contabilização da depreciação mensal, porém sem redução nos valores originais dos bens.
- As **Obrigações Tributárias** apresentaram aumento de **39,96%** no período relativo ao provisionamento de **IRPJ** e **CSLL** trimestral, conforme detalhado na nota **h** infra.
- A Recuperanda emitiu cheques que não foram compensados (pagos) dentro do período, repercutindo em um aumento de 189% se comparado com o mês de maio/2020.
- Analisando a **Receita Operacional Bruta** do mês de junho/2020, verifica-se uma melhora de **38,5%** em relação ao mês anterior, reflexo principalmente do aumento da receita com *Venda de Imóveis* que, no mês, apresentou elevação de aproximadamente **350%**.
- Porém, quando avaliadas as **Deduções da Receita Bruta**, constata-se uma elevação de **757,4%** e desproporcional quando comparado com a receita mensal (38,5%) afetada pelo pagamento de *Rescisões Contratuais* no valor de **R\$ 90.577,98**.
- Verifica-se um aumento das **Despesas Operacionais** mensais na ordem de **39,9%**, tendo como principais origens:



## Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,12%**. Ainda, verifica-se um aumento de **1,13 mil %** nas **Despesas Tributárias** em decorrência do pagamento de IPTU. No mesmo sentido, houve aumento de **333,8%** nas **Despesas Diversas** relativo principalmente ao pagamento de **Garantia de Obra**.

- g) Aumento de **197,5%** nas **Despesas Financeiras** devido principalmente a elevação nas despesas com *Descontos Concedidos* na ordem de **276%**, registrando-se o valor de **R\$ 31,9 mil** contra **R\$ 8,5 mil** no mês anterior.
- h) Aumento de **53,7%** nas **Despesas Tributárias** devido a apuração trimestral das despesas com *IRPJ* e *CSLL* trimestrais, no valor de **R\$ 24.455,99** e **R\$ 14.129,18** respectivamente.
- i) Aumento de **59,6%** nas **Receitas Financeiras** devido principalmente ao registro de *Rendimento de Aplicação Financeira* no valor de **R\$ 3.444,64** refletindo num aumento de mais de **1,9 mil %** se comparado com o mês anterior, onde se registrou rendimento na ordem de **R\$ 170,97**.
- j) Analisando as outras **Despesas e Receitas Não Operacionais**, verifica-se uma elevação de aproximadamente **275%** em decorrência ao registro de despesas com *Material de Construção* (**R\$ 6,9 mil**) e *Garantia de Obra* (**R\$ 230**).

### 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:

Índices de Liquidez					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	mai-20	Índice	jun-20	Índice
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	17.056.796,24	<b>-69,009</b>	16.758.650,35	<b>-62,097</b>
	Passivo Circulante	<b>-247.167,16</b>		<b>-269.879,81</b>	
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	1.985.706,07	<b>-8,034</b>	2.133.332,28	<b>-7,905</b>
	Passivo Circulante	<b>-247.167,16</b>		<b>-269.879,81</b>	
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	28.749.028,00	<b>-1,116</b>	28.623.633,85	<b>-1,119</b>
	Passivo Circulante + Não Circulante	<b>-25.768.244,41</b>		<b>-25.568.667,55</b>	

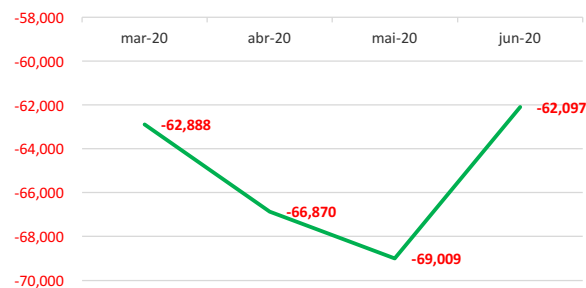




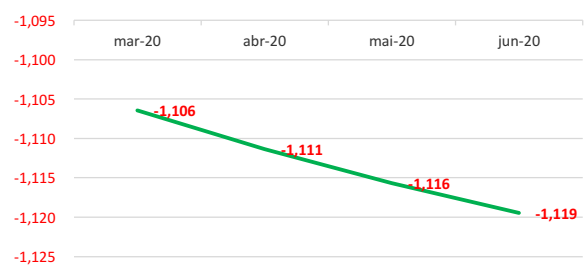
## Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,12%**. Ainda, verifica-se um aumento de **1,13 mil %** nas **Despesas Tributárias** em decorrência do pagamento de IPTU. No mesmo sentido, houve aumento de **333,8%** nas **Despesas Diversas** relativo principalmente ao pagamento de **Garantia de Obra**.

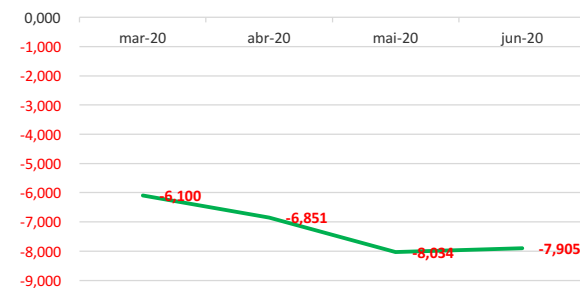
### Liquidez Corrente



### 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 junho/2020 a Recuperanda apresentou redução em todos os índices: **Liquidez Corrente (10%)**, **Liquidez Imediata (1,6%)** e **Liquidez Geral (0,3%)**.



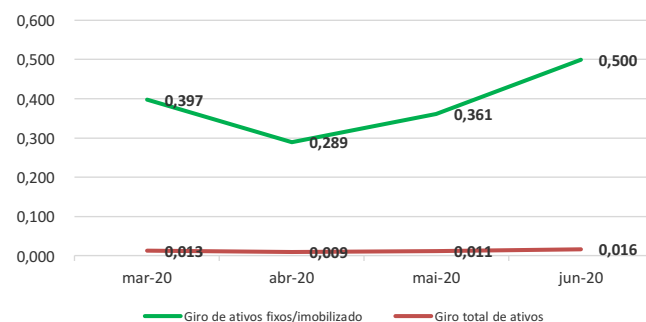
## Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,12%**. Ainda, verifica-se um aumento de **1,13 mil %** nas **Despesas Tributárias** em decorrência do pagamento de IPTU. No mesmo sentido, houve aumento de **333,8%** nas **Despesas Diversas** relativo principalmente ao pagamento de **Garantia de Obra**.

### Índice de gestão de ativo

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	mai-20	Índice	jun-20	Índice
Índice de giro de ativos fixos/imobilizado	Receitas	328.016,28	0,361	454.250,57	0,500
	Ativo Imobilizado	909.397,14		909.397,14	
Índice de giro total de ativos	Receitas	328.016,28	0,011	454.250,57	0,016
	Ativo	28.749.028,00		28.623.633,85	

### 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 junho/2020 os índices de Gestão do Ativo apresentaram elevação quando comparado com o mês anterior, conforme apresentado a seguir: **Giro de Ativos Fixos/Imobilizado (38,5%) e Giro Total de Ativos (39,1%)** acompanhando a tendência da **Receita Operacional Bruta** mensal que elevou **38,5%** neste mês.

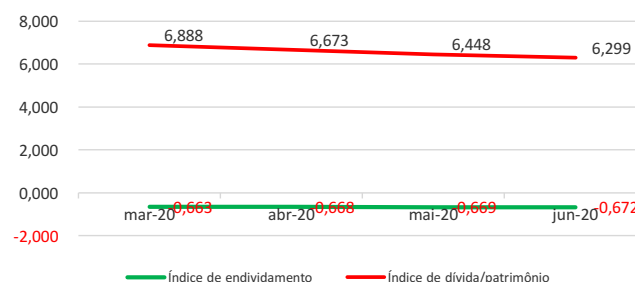


## Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,12%**. Ainda, verifica-se um aumento de **1,13 mil %** nas **Despesas Tributárias** em decorrência do pagamento de IPTU. No mesmo sentido, houve aumento de **333,8%** nas **Despesas Diversas** relativo principalmente ao pagamento de **Garantia de Obra**.

Índice de gestão de dívida					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	mai-20	Índice	jun-20	Índice
Índice de endividamento	Passivo Circulante + ELP	-19.220.609,12	-0,669	-19.244.319,38	-0,672
	Ativo	28.749.028,00		28.623.633,85	
Índice de dívida/patrimônio	Passivo Circulante + ELP	-19.220.609,12	6,448	-19.244.319,38	6,299
	Patrimônio Líquido	-2.980.783,59		-3.054.966,30	

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\$ 1,00 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 maio e junho/2020, verifica-se uma estabilidade se comparado ao mês anterior.

O Índice de **Dívida/Patrimônio**, apresentou no período redução de **2,3%**, 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 **1,12%**. Ainda, verifica-se um aumento de **1,13 mil %** nas **Despesas Tributárias** em decorrência do pagamento de IPTU. No mesmo sentido, houve aumento de **333,8%** nas **Despesas Diversas** relativo principalmente ao pagamento de **Garantia de Obra**.

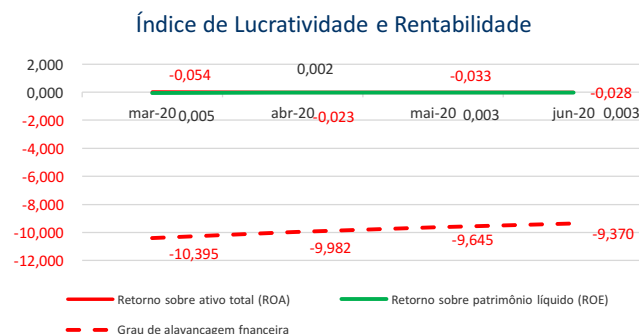
### Índice de lucratividade e rentabilidade

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	mai-20	Índice	jun-20	Índice
Margem de lucro líquido	Lucro Líquido	98.612,85	0,301	86.710,71	0,191
	Receita de Vendas	328.016,28		454.250,57	
Margem de lucro operacional	Lucro Operacional	316.043,68	0,963	350.398,54	0,771
	Receita de Vendas	328.016,28		454.250,57	
Margem de lucro bruto	Lucro Bruto	220.632,11	2,195	261.855,38	2,790
	Receita Operacional Líquida	100.517,55		93.849,91	
Índice de receita operacional/total de ativos	Lucro Operacional	316.043,68	0,011	350.398,54	0,012
	Ativo	28.749.028,00		28.623.633,85	
Retorno sobre ativo total (ROA)	Lucro Líquido	98.612,85	0,003	86.710,71	0,003
	Ativo	28.749.028,00		28.623.633,85	
Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)	Lucro Líquido	98.612,85	-0,033	86.710,71	-0,028
	Patrimônio Líquido	-2.980.783,59		-3.054.966,30	
Grau de alavancagem financeira	ROE	-0,033	-9,645	-0,028	-9,370
	ROA	0,003		0,003	



## Informações Financeiras

No período em comento, a Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,12%**. Ainda, verifica-se um aumento de **1,13 mil %** nas **Despesas Tributárias** em decorrência do pagamento de IPTU. No mesmo sentido, houve aumento de **333,8%** nas **Despesas Diversas** relativo principalmente ao pagamento de **Garantia de Obra**.



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, verifica-se que, a exemplo dos meses anteriores, em junho/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

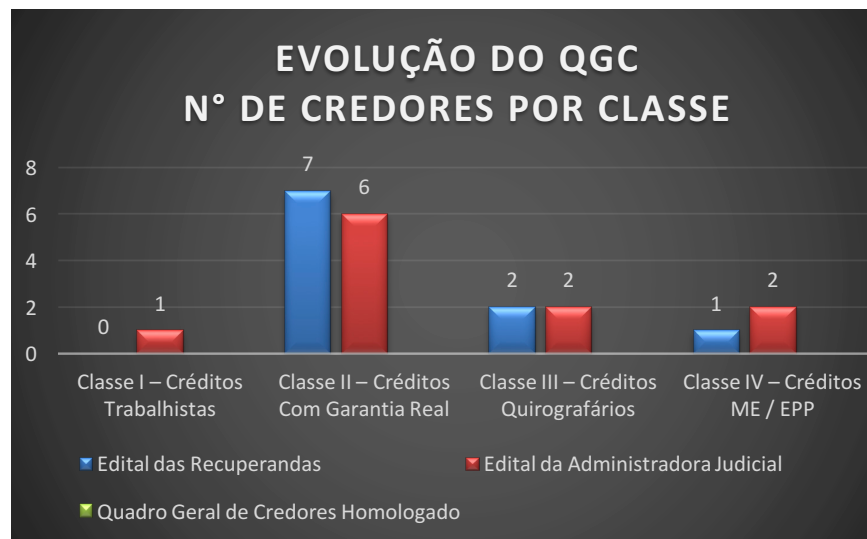
No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92, a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III, LFRJ, na qual perfaz o montante de R\$18.984.884,65. Em que pese a Administradora Judicial ter apresentado Relação de Credores elaborada nos termos do art. 7º, §2º, LFRJ (mov. 92), houve sub-rogação de crédito na Classe III – Créditos Quirografários, resultando na diminuição do valor do débito, para o importe de R\$15.722.564,34. Aguardando homologação do Quadro de Credores.

## 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, da 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, no 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 $\Delta$	
		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
<b>Total</b>		<b>10</b>	<b>18.920.312,00</b>	<b>11</b>	<b>15.722.564,34</b>	<b>1</b>	<b>(3.197.747,66)</b>

Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial

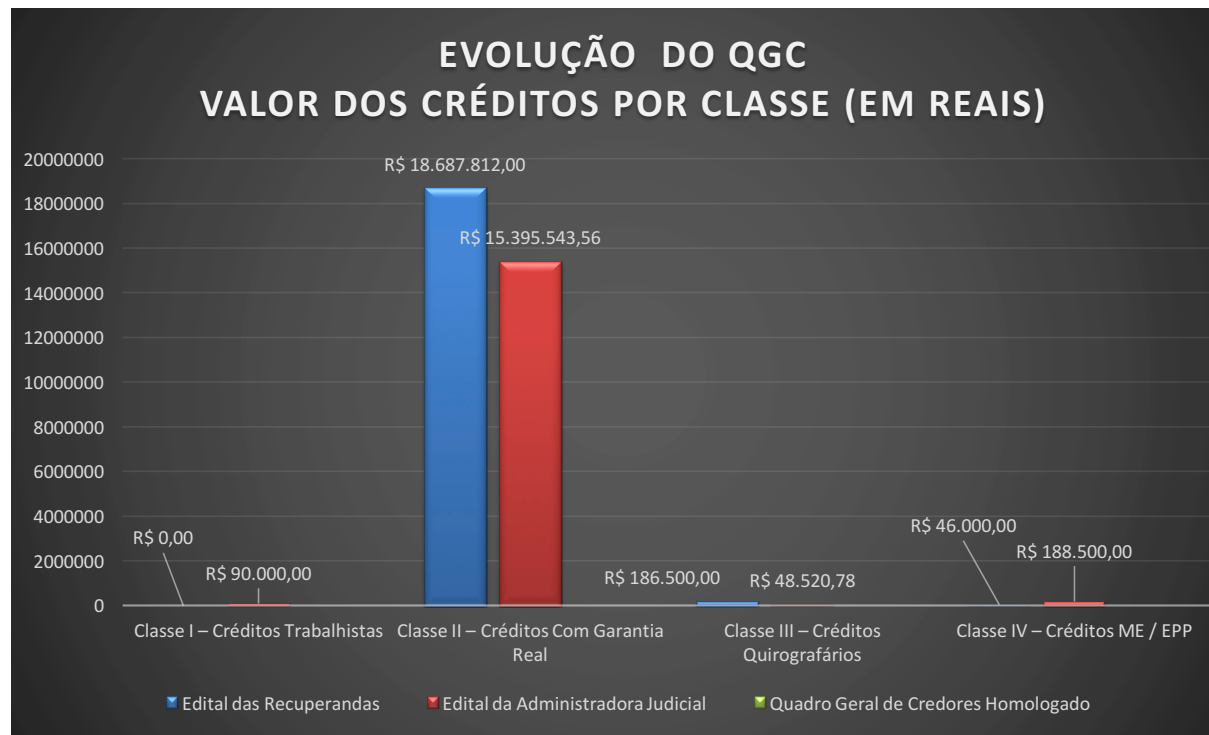


Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.



## 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 de R\$18.984.884,65. Em que pese a Administradora Judicial ter apresentado Relação de Credores elaborada nos termos do art. 7º, §2º, LFRJ (mov. 92), houve sub-rogação de crédito na Classe III – Créditos Quirografários, resultando na diminuição do valor do débito, para o importe de R\$15.722.564,34. Aguardando homologação do Quadro de Credores.



Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.



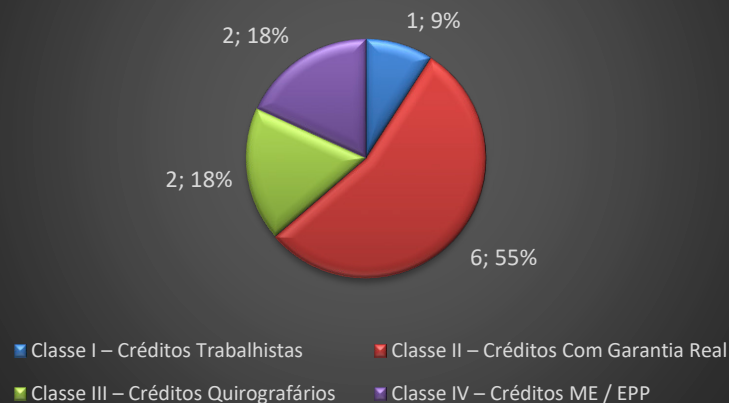


## Endividamento

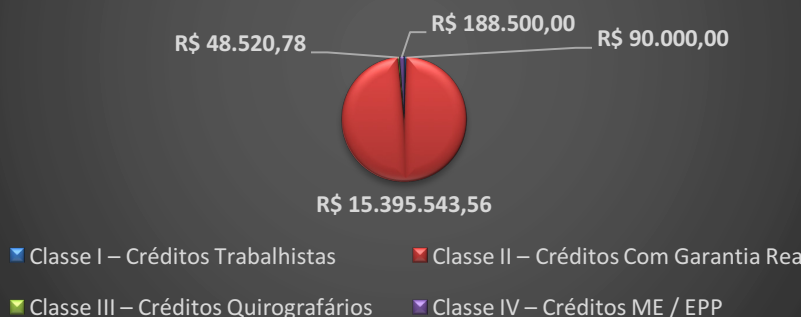
No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92, a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III, LFRJ, na qual perfez o montante de R\$18.984.884,65. Em que pese a Administradora Judicial ter apresentado Relação de Credores elaborada nos termos do art. 7º, §2º, LFRJ (mov. 92), houve sub-rogação de crédito na Classe III – Créditos Quirografários, resultando na diminuição do valor do débito, para o importe de R\$15.722.564,34. Aguardando homologação do Quadro de Credores.



### 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 da empresa. Segue uma síntese dos referidos meios:

- 1ª fase: reestruturação estratégica;
  - 2ª 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 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	-	-	-	-	-
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)





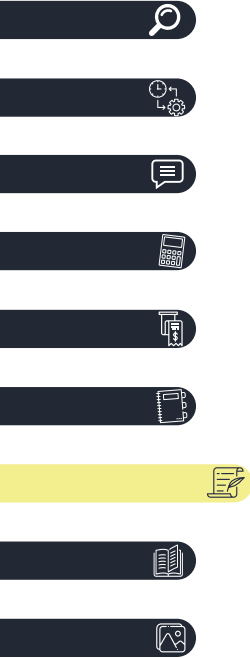
## 7. INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

- 7.1 ANDAMENTO PROCESSUAL
- 7.2 CRONOGRAMA PROCESSUAL



Informações Processuais

No mov. 208, o *parquet* se manifestou pela realização de Assembleia Geral de Credores somente se comprovada a urgência, de acordo com o parágrafo único do art. 2º do CNJ nº 63/2020. A Recuperanda demonstrou a necessidade de realização do conclave virtual, pois impossibilitada de comercializar seu estoque enquanto inscrita nos órgãos de proteção ao crédito, restrição essa que somente será levantada com a homologação do PRJ.



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.
01/06/2020	Parecer do Ministério Público referente a possibilidade de realização de Assembleia Geral de Credores de forma virtual, conforme sugerido pela AJ ao mov. 175, ponderando que, em que pese não haja previsão expressa na Lei 11.101/2005, o art. 2º do CNJ nº 63/2020 autoriza que o conclave de forma virtual quando comprovada a urgência. Assim, manifestou-se pelo indeferimento do pedido de realização da AGC virtual, exceto se a Recuperanda apresentar aos autos justificativa plausível para a realização da Assembleia neste momento, oportunidade em que deverá ser intimado o <i>parquet</i> para se manifestar novamente nos autos.	208.1
01/06/2020	Manifestação Credor Caixa Econômica Federal quanto a possibilidade de realização da Assembleia Geral de Credores de forma virtual, requerendo seja demonstrada/comprovada pela Recuperanda a urgência do ato para sua concretização.	210.1
15/06/2020	Recuperanda fundamenta a possibilidade da realização da Assembleia Geral de Credores virtual, com fulcro no art. 5º da Lei Federal 14.010, demonstrando sua urgência por se encontrar impossibilitada de comercializar seu estoque enquanto inscrita nos órgãos de proteção ao crédito, posto que este Juízo já decidiu que a restrição somente será retirada com a homologação do Plano de Recuperação Judicial. Assim, a realização do conclave de forma virtual se mostra imprescindível para seu soerguimento.	212.1
15/06/2020	Despacho remetendo os autos para vista do Ministério Público, conforme requerido em seu parecer de mov. 208, uma vez que a Recuperanda fundamentou sua urgência para o deferimento da AGC a ser realizada por meio virtual.	214.1



## Informações Processuais

No mov. 208, o *parquet* se manifestou pela realização de Assembleia Geral de Credores somente se comprovada a urgência, de acordo com o parágrafo único do art. 2º do CNJ nº 63/2020. A Recuperanda demonstrou a necessidade de realização do conclave virtual, pois impossibilitada de comercializar seu estoque enquanto inscrita nos órgãos de proteção ao crédito, restrição essa que somente será levantada com a homologação do PRJ.



## 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)		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)		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

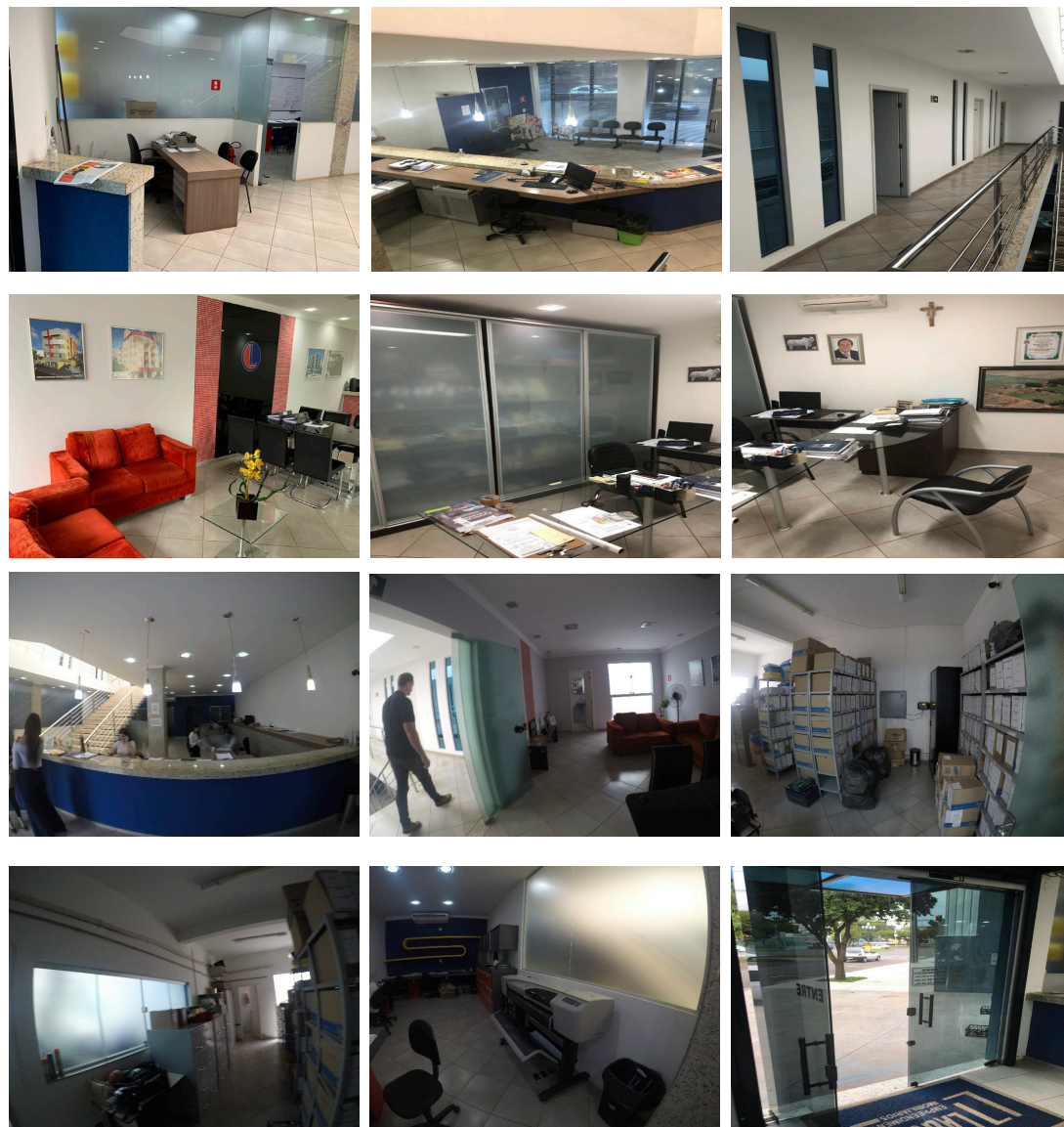


Processo de Recuperação Judicial nº 0006751-08.2019.8.16.0069  
Recuperanda: Loteadora San Rafael Ltda. Administradora Judicial: M. Marques Sociedade Individual de Advocacia | Representante Legal e Profissional Responsável: Marcio Roberto Marques

## Anexo I

### Fotos de inspeção física

Durante o período sob análise – Junho 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](http://www.marquesadmjudicial.com.br)

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

Processo de Recuperação Judicial nº 0006751-08.2019.8.16.0069  
Recupéranda: 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. 238.7 - Assinado digitalmente por Marcio Roberto Marques  
30/07/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: RMA 06/2020

