



LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES Maio 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 - 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. 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 Maio 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, 09 de julho de 2020.

M. MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
ADMINISTRADORA JUDICIAL
CNPJ N° 07.166.865/0001-71 | OAB/PR N° 6.195
Profissional Responsável: **MARCIO ROBERTO MARQUES**
OAB/PR n° 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
-------------------	----



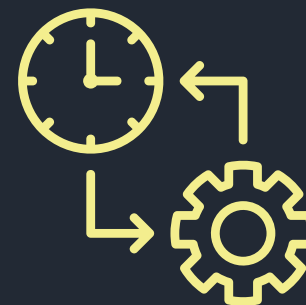
9. ANEXOS FINAIS.....	33
-----------------------	----

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 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 Imobilizado de 1,12% . Ainda, verifica-se um aumento de 1,13 mil % nas Despesas Tributárias em decorrência do pagamento de IPU . No mesmo sentido, houve aumento de 333,8% nas Despesas Diversas relativo principalmente ao pagamento de Garantia de Obra .
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 pretendem adotar visando o soerguimento das empresas, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos.
Informações Processuais	No período sob análise, a Administradora Judicial manifestou sua anuência acerca da sub-rogação de crédito pertencente originalmente à Caixa Econômica Federal pelo Sr. José Antônio Laguilo. Ainda, requereu de realização de Assembleia Geral de Credores por meio virtual. Destarte, em decisão de mov. 174, fora cancelada a AGC de forma presencial. Ainda, deferiu a sub-rogação do crédito dos direitos da Credora primitiva, em favor do sócio da Recuperanda, limitado ao valor despendido pelo mesmo



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:

- Estudos para prospecção de mercado.
- Facilitação das negociações com possibilidade de diluição da entrada, bem como, a possibilidade de permuta por outros bens de menor valor;
- Readequação das tabelas de preços;
- 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 à Recuperanda estar inscrita nos órgãos de proteção ao crédito;
- Prorrogação e renegociação de pagamento de parcelas a pedido de clientes, devido as dificuldades financeiras ocasionadas pela Pandemia do Covid-19.

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. Retração do mercado devido à instabilidade econômica causada pela pandemia do Covid-19, influenciando negativamente seus resultados a partir da segunda quinzena do mês de março.

3. INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

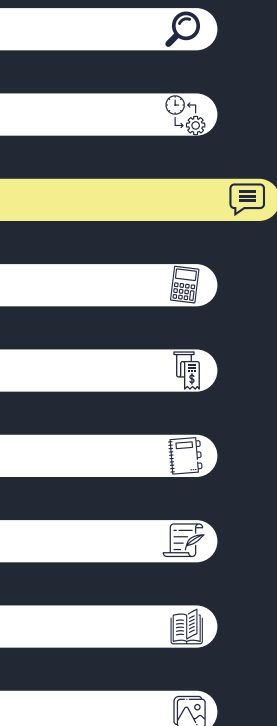
3.1 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

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

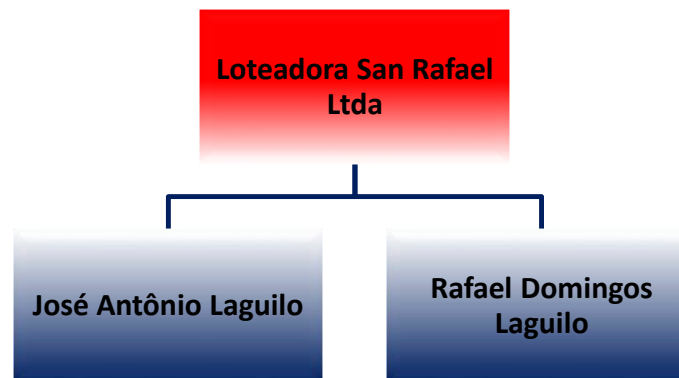
Em maio de 2020, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição societária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



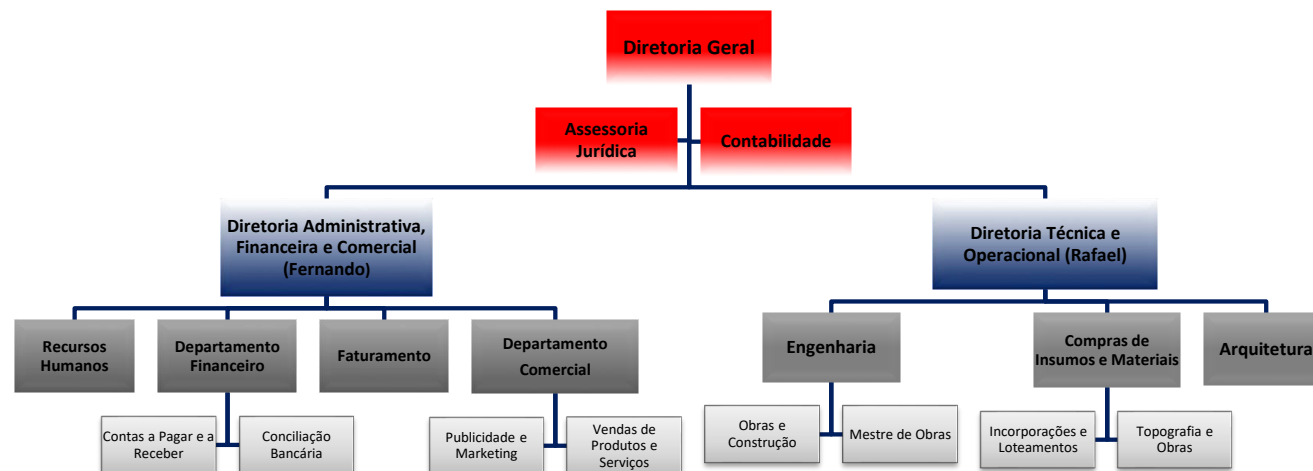
Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda

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
Lenir Roque	985.727.929-53
Franciele Vidal	051.413.319-89

Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda

Informações Operacionais

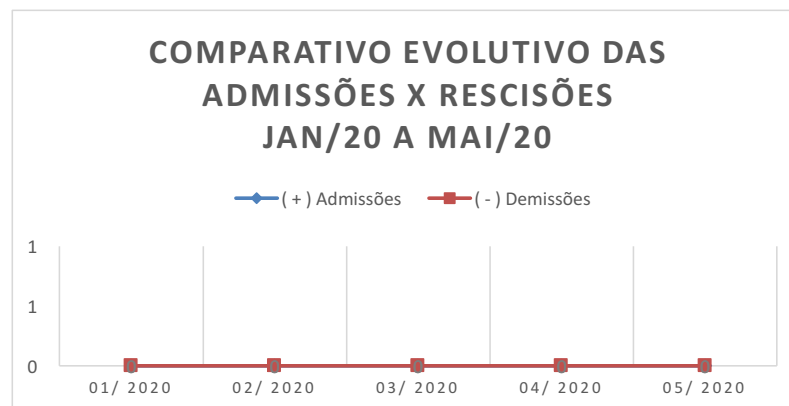
Pertinente a estrutura societária e organizacional não houve quaisquer modificações em relação ao mês antecedente. No término do mês em apreço a Recuperanda possuía o total de 01 funcionário ativo.

3.5 COLABORADORES

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

FUNCIONÁRIOS	04/2020	05/2020
Quantidade Inicial	01	01
(+) Admissões	0	0
(-) Demissões	0	0
Total de Funcionários	01	01
Variação		0,00%

Fonte: Loteadora SAN RAFAEL - Maio de 2020.

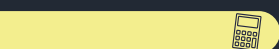


4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

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

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	abr-20	mai-20	Variação	Ref.
ATIVO				
Circulante				
Disponível	1.776.049,26	1.985.706,07	11,80%	
Créditos	5.350.979,81	5.083.847,04	-4,99%	
	17.334.139,59	17.056.796,24	-1,60%	
Não Circulante				
Realizável a Longo Prazo	8.621.989,33	8.924.866,00	3,51%	
Investimentos	924.997,20	909.397,14	-1,69%	
Imobilizado	1.878.975,15	1.857.968,62	-1,12%	a
	11.425.961,68	11.692.231,76	2,33%	

TOTAL DO ATIVO	28.760.101,27	28.749.028,00	0,0%	
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------	--

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	abr-20	mai-20	Variação	Ref.
PASSIVO				
Circulante				
Fornecedores	-41.978,59	-33.021,38	-21,34%	
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0,00	0,00	0,00%	
Obrigações Tributárias	-96.923,79	-96.310,91	-0,63%	
Cheques a Compensar	-7.027,78	-6.855,37	-2,45%	
Outras Obrigações a Pagar	-112.619,06	-110.979,50	-1,46%	
	-259.221,84	-247.167,16	-4,65%	
Não Circulante				
Obrigações a Longo Prazo	-18.966.765,92	-18.973.441,96	0,04%	
	-25.619.618,11	-25.521.077,25	-0,38%	
Patrimônio Líquido				
Capital Social	-780.000,00	-780.000,00	0,00%	
Lucros ou Prejuízos Acumulados	-2.101.261,32	-2.200.783,59	4,74%	
	-2.881.261,32	-2.980.783,59	3,45%	

TOTAL DO PASSIVO	-28.760.101,27	-28.749.028,00	0,0%	
-------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------	--

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	abr/20	mai/20	Variação	Ref.
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	267.238,68	328.016,28	22,7%	
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-9.754,21	-11.972,60	22,7%	
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS	-9.754,21	-11.972,60	22,7%	
RESCISÕES CONTRATUAIS	0,00	0,00	0,0%	
(=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA	257.484,47	316.043,68	22,7%	
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	-78.485,87	-95.411,57	21,6%	
(=) LUCRO BRUTO	178.998,60	220.632,11	23,3%	
(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS	-113.365,66	-120.114,56	6,0%	
DESPESAS COMERCIAIS	0,00	0,00	0,0%	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-110.735,98	-76.650,77	-30,8%	
DESPESAS FINANCEIRAS	-10.587,97	-11.744,05	10,9%	
DESPESAS TRIBUTARIAS	-3.047,36	-37.603,52	1134,0%	b
RECEITAS FINANCEIRAS	11.005,65	5.883,78	-46,5%	
(=) LUCRO OPERACIONAL LIQUIDO	65.632,94	100.517,55	53,2%	
DESPESAS DIVERSAS	-439,05	-1.904,70	333,8%	c
RESULTADO ANTES DA CS E IR	65.193,89	98.612,85	51,3%	
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	0,00	0,0%	
PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	0,00	0,00	0,0%	
(=) LUCRO LIQUIDO DO EXERCÍCIO	65.193,89	98.612,85	51,3%	

Notas:

- A Recuperanda apresentou redução no **Imobilizado** de **1,12%** reflexo da contabilização da depreciação mensal, porém sem redução nos valores originais dos bens.
- Verifica-se um aumento de **1,13 mil %** nas **Despesas Tributárias** em decorrência do pagamento de IPTU no valor de **R\$ 37.441,82**.
- Da mesma forma, no mês de maio/2020 verifica-se um aumento de **333,8%** nas **Despesas Diversas** relativo principalmente ao pagamento de **Garantia de Obra** no valor de **R\$ 1.327,00**.

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**.

4.3 ÍNDICES FINANCEIROS

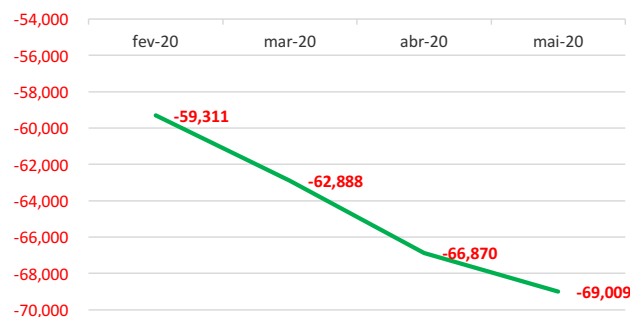
Apresentamos os índices obtidos com base nos demonstrativos contábeis apresentados pelo escritório responsável pela contabilidade da Recuperanda. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

Índices de Liquidez					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	abr-20	Índice	mai-20	Índice
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	17.334.139,59	-66,870	17.056.796,24	-69,009
	Passivo Circulante	-259.221,84		-247.167,16	
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	1.776.049,26	-6,851	1.985.706,07	-8,034
	Passivo Circulante	-259.221,84		-247.167,16	
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	28.760.101,27	-1,111	28.749.028,00	-1,116
	Passivo Circulante + Não Circulante	-25.878.839,95		-25.768.244,41	

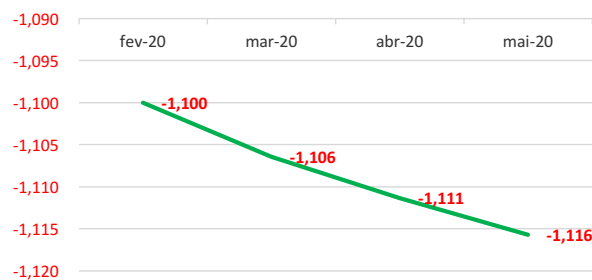
Informações Financeiras

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**.

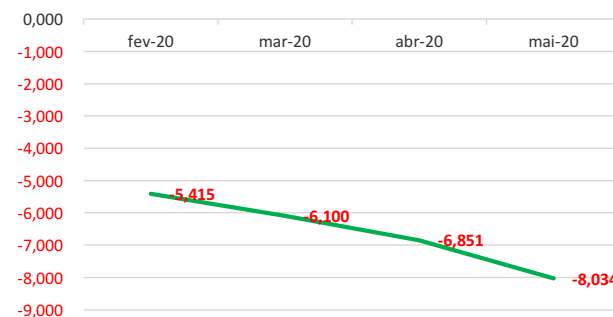
Liquidez Corrente



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 maio/2020 a Recuperanda apresentou aumento em todos os índices: **Liquidez Corrente (3,2%)**, **Liquidez Imediata (17,3%)** e **Liquidez Geral (0,4%)**.

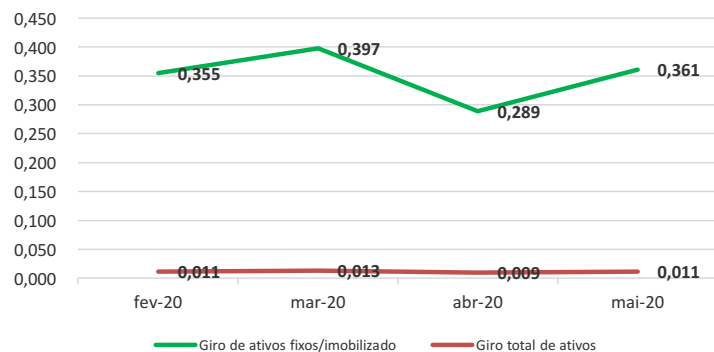
Informações Financeiras

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	abr-20	Índice	mai-20	Índice
Índice de giro de ativos fixos/imobilizado	Receitas	267.238,68	0,289	328.016,28	0,361
	Ativo Imobilizado	924.997,20		909.397,14	
Índice de giro total de ativos	Receitas	267.238,68	0,009	328.016,28	0,011
	Ativo	28.760.101,27		28.749.028,00	

Índice de Gestão de Ativo



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 maio/2020 a Recuperanda apresentou aumento em todos os índices: **Liquidez Corrente (3,2%)**, **Liquidez Imediata (17,3%)** e **Liquidez Geral (0,4%)**.

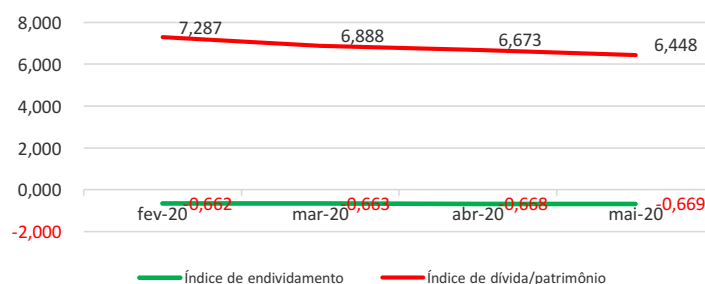
Informações Financeiras

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	abr-20	Índice	mai-20	Índice
Índice de endividamento	Passivo Circulante + ELP	-19.225.987,76	-0,668	-19.220.609,12	-0,669
	Ativo	28.760.101,27		28.749.028,00	
Índice de dívida/patrimônio	Passivo Circulante + ELP	-19.225.987,76	6,673	-19.220.609,12	6,448
	Patrimônio Líquido	-2.881.261,32		-2.980.783,59	

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 abril e maio/2020, verifica-se uma estabilidade se comparado ao mês anterior.

O Índice de **Dívida/Patrimônio**, apresentou no período redução de **3,4%**, 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**.

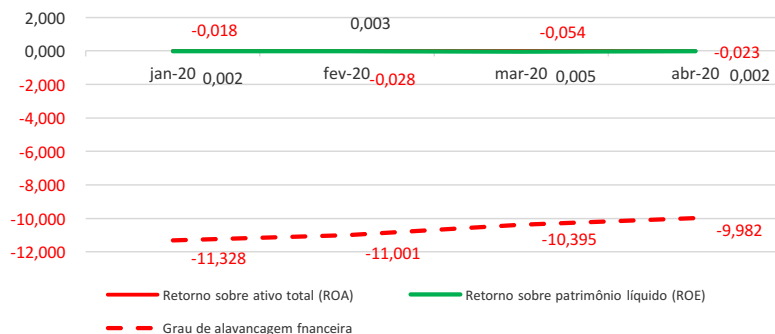
Índice de lucratividade e rentabilidade

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	abr-20	Índice	mai-20	Índice
Margem de lucro líquido	Lucro Líquido	65.193,89	0,244	98.612,85	0,301
	Receita de Vendas	267.238,68		328.016,28	
Margem de lucro operacional	Lucro Operacional	257.484,47	0,964	316.043,68	0,963
	Receita de Vendas	267.238,68		328.016,28	
Margem de lucro bruto	Lucro Bruto	178.998,60	2,727	220.632,11	2,195
	Receita Operacional Líquida	65.632,94		100.517,55	
Índice de receita operacional/total de ativos	Lucro Operacional	257.484,47	0,009	316.043,68	0,011
	Ativo	28.760.101,27		28.749.028,00	
Retorno sobre ativo total (ROA)	Lucro Líquido	65.193,89	0,002	98.612,85	0,003
	Ativo	28.760.101,27		28.749.028,00	
Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)	Lucro Líquido	65.193,89	-0,023	98.612,85	-0,033
	Patrimônio Líquido	-2.881.261,32		-2.980.783,59	
Grau de alavancagem financeira	ROE	-0,023	-9,982	-0,033	-9,645
	ROA	0,002		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**.

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 maio/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. ENDIVIDAMENTO

5.1 CREDORES SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL




Endividamento

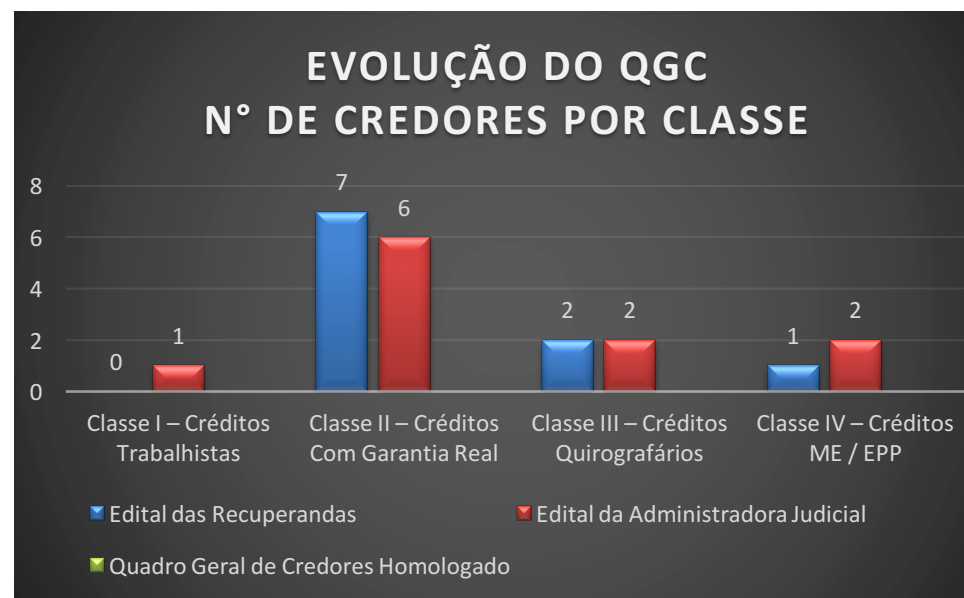
No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92 a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de R\$18.984.884,65. Ademais, no mov. 92 a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores elaborada nos termos do art. 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.

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

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	88.880,46	-	(97.619,54)
Classe IV – Créditos ME / EPP	BRL	1	46.000,00	2	188.500,00	1	142.500,00
Total		10	18.984.884,65	11	15.762.924,02	1	3.221.960,63

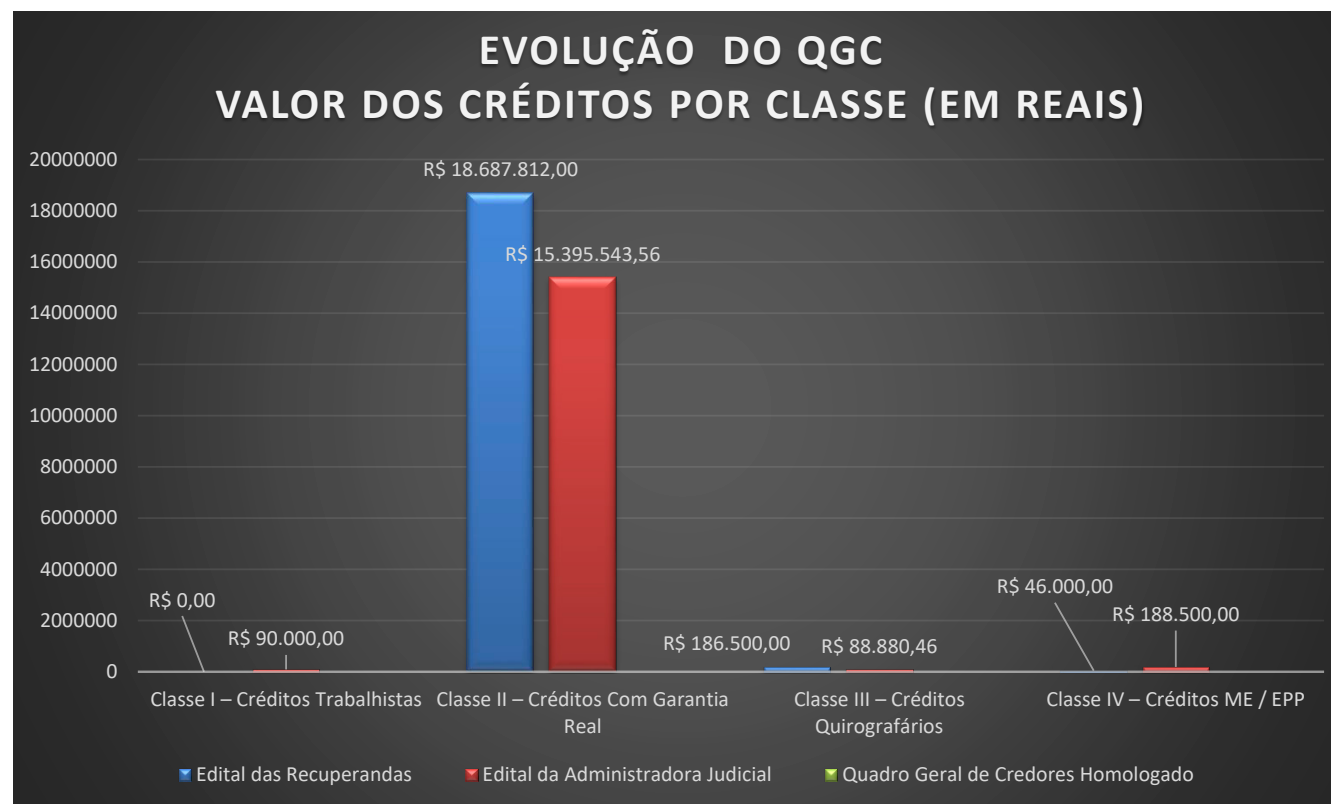
Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial



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 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.



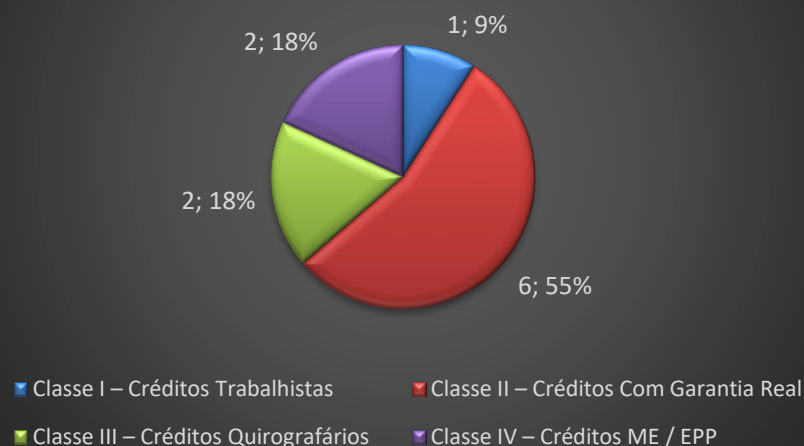
Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.

Endividamento

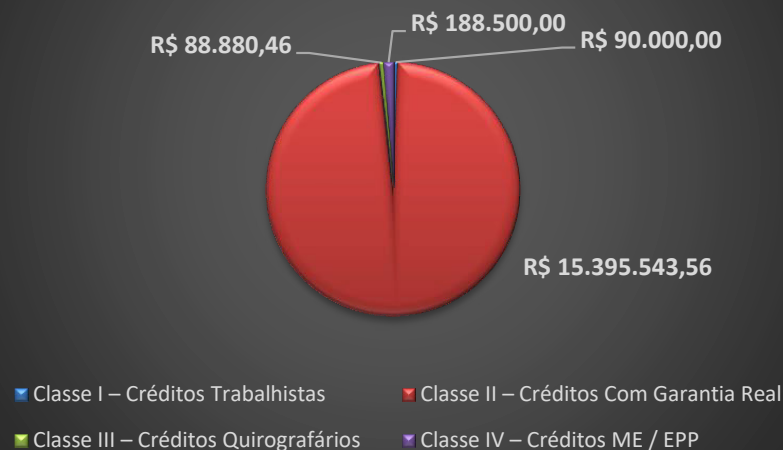
No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92 a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de R\$18.984.884,65. Ademais, no mov. 92 a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores elaborada nos termos do art. 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

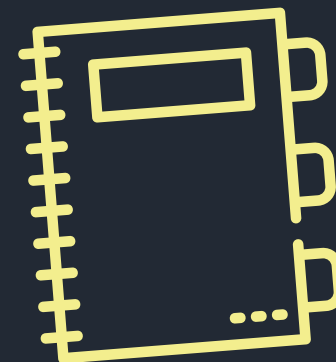


Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.

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 pretendem adotar visando o soerguimento das empresas, 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	-	-	-	-	-
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 15/07/2019, 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 15/07/2019, 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	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 15/07/2019, 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.	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 15/07/2019, 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 período sob análise, a Administradora Judicial manifestou sua anuência acerca da sub-rogação de crédito pertencente originalmente à Caixa Econômica Federal pelo Sr. José Antônio Laguilo. Ainda, requereu de realização de Assembleia Geral de Credores por meio virtual. Destarte, em decisão de mov. 174, fora cancelada a AGC de forma presencial. Ainda, deferiu a sub-rogação do crédito dos direitos da Credora primitiva, em favor do sócio da Recuperanda, limitado ao valor despendido pelo mesmo.

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.
11/05/2020	Apresentação de manifestação pela Administradora Judicial acerca dos Embargos de Declaração apresentado pela Recuperanda, manifestando seu entendimento no sentido de deferimento do requerimento de sub-rogação do crédito adimplido pelo sócio da Recuperanda, Sr. José Antônio Laguilo, junto ao Credor originário, Caixa Econômica Federal da Cédula de Crédito Bancário nº 0569.003.00002071-0, habilitado na Classe III – Crédito Quirografários, limitado ao valor despendido para o adimplemento, qual seja R\$ 44.019,40.	165.1
11/05/2020	Credor Caixa Econômica Federal ratifica a informação de liquidação do crédito advindo da Cédula de Crédito Bancário nº 0569.003.00002071-0, razão pela qual anui com sua exclusão da Classe III – Créditos Quirografários.	166.1
14/05/2020	Administradora Judicial requer a realização da Assembleia Geral de Credores de forma virtual, através da plataforma digital Assembledx.	172.1
15/05/2020	Decisão defere o cancelamento da Assembleia Geral de Credores presencialmente, designada para o dia 22/05/2020 em primeira convocação e 29/05/2020 em segunda convocação, em razão a Pandemia causada pelo Covid-19. Desta forma, Ainda determinou a intimação dos credores e remessa dos autos ao Ministério Público para se manifestarem acerca da realização da Assembleia Geral de Credores de forma virtual. Ademais, dá provimento aos Embargos de Declaração apresentado pela Recuperanda, a fim de deferir a sub-rogação dos direitos da Credora primitiva, Caixa Econômica Federal, em favor do Sr. José Antônio Laguilo, ressaltando sua impossibilidade de exercício de voto em AGC e limitado ao valor despendido pelo mesmo.	174.1
19/05/2020	Administradora Judicial noticia que procedeu com o envio de notificações via correios e e-mail a todos os credores, informando acerca do cancelamento da Assembleia Geral de Credores presencial designada para o dia 22/05/2020 em primeira convocação e 29/05/2020 em segunda convocação.	188.1
28/05/2020	Juntada de RMA – Relatório Mensal de Atividades, de competência do mês 04/2020.	207

Informações Processuais

No período sob análise, a Administradora Judicial manifestou sua anuência acerca da sub-rogação de crédito pertencente originalmente à Caixa Econômica Federal pelo Sr. José Antônio Laguilo. Ainda, requereu de realização de Assembleia Geral de Credores por meio virtual. Destarte, em decisão de mov. 174, fora cancelada a AGC de forma presencial. Ainda, deferiu a sub-rogação do crédito dos direitos da Credora primitiva, em favor do sócio da Recuperanda, limitado ao valor despendido pelo mesmo.

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)	17/04/2020	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)		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)		Término do período de fiscalização judicial (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



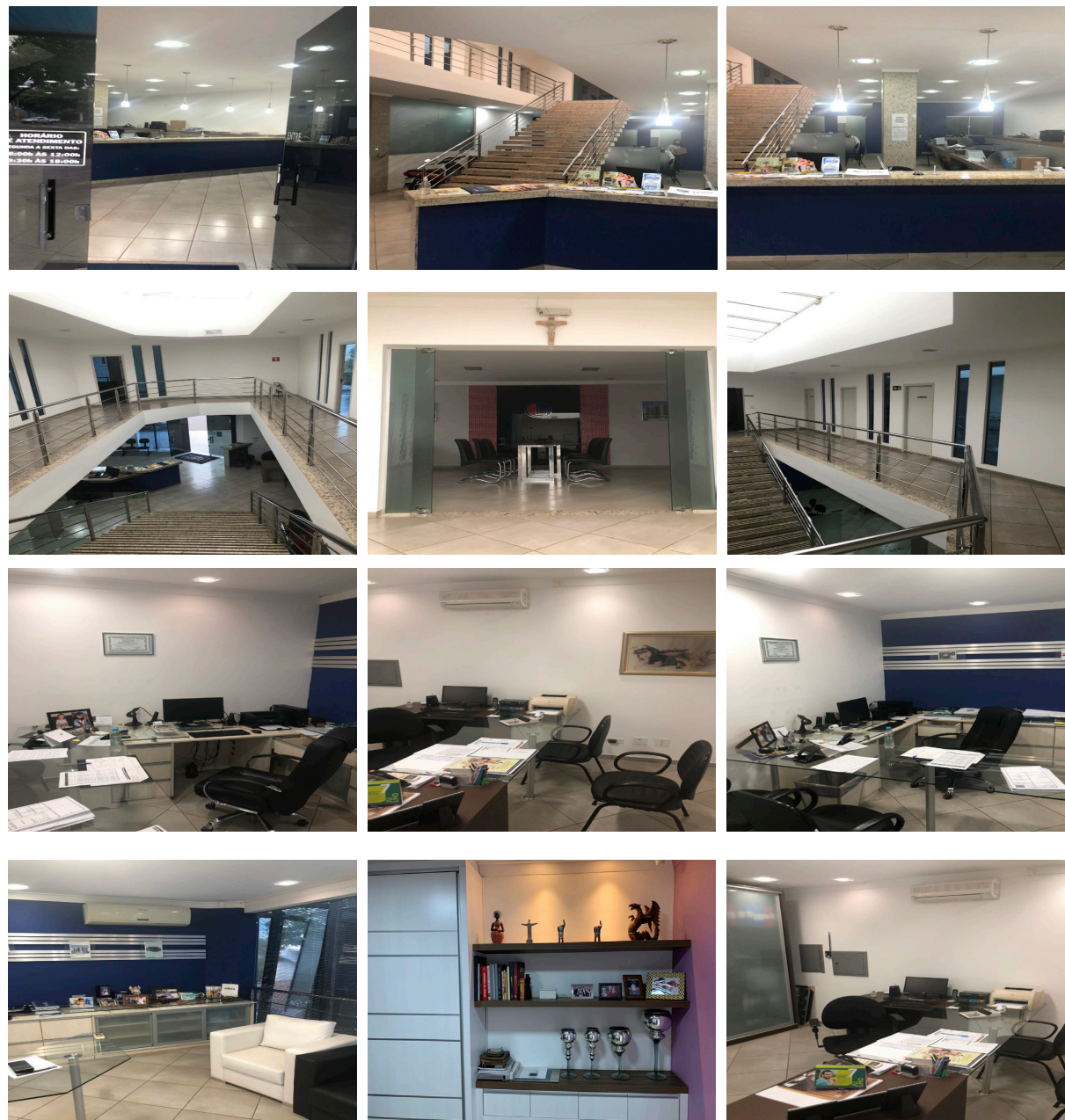
9. ANEXOS



Anexo I

Fotos de inspeção física

Durante o período sob análise – Maio 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