



LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES Fevereiro 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. Sâmia Yabusame Terruel Zarpellon

Preliminarmente, cumpre informar que a apresentação do relatório mensal das atividades do devedor ao Juízo, 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 Fevereiro 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 site www.marquesadmjudicial.com.br.

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

Maringá/PR, 30 de março 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..... 7



3. INFORMAÇÕES OPERACIONAIS..... 9



4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS..... 14



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

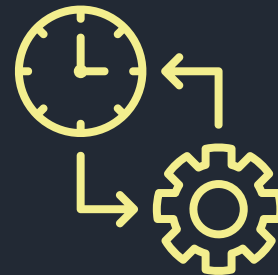
Assunto	Observações
Atividades da Recuperanda	Haja vista a crise econômico financeira enfrentada pela Recuperanda, a mesma defronta dificuldade quanto a impossibilidade dos clientes em realizarem financiamentos para aquisição das unidades postas à venda, devido ao fato dos sócios encontrarem-se inscritos nos órgãos de proteção ao crédito, impossibilitando as negociações de clientes com instituições bancárias. Na busca pela superação das dificuldades supramencionadas, a Recuperanda realizou estudo para prospecção de mercado; Facilitou suas negociações de vendas com possibilidade de diluição da entrada, assim como, possibilitou realizar permuta por bens de menor valor; e realizou a readequação de suas tabelas de preços.
Informações Operacionais	Pertinente a estrutura societária e organizacional não houve quaisquer modificações em relação ao mês antecedente. No término dos meses em apreço a Recuperanda possuía o total de 01 funcionário ativo.
Informações Financeiras	No período sob análise – fevereiro de 2020 – a Recuperanda apresentou redução no Imobilizado de 1,11% reflexo da contabilização da depreciação mensal, porém sem redução nos valores originais dos bens. Destarte, as Outras Obrigações elevaram 87,57% no mês de fevereiro/2020 em relação ao mês anterior, sendo justificado pelo contador da Recuperanda devido à: Provisão de “ honorários a pagar ” relativo a competência fevereiro/2020 com vencimento em março/2020, refletindo num aumento de R\$ 13 mil ; Provisão no valor de R\$ 33,57 mil relativo a “ Rescisões Contratuais a Pagar ”, ressaltando que estas rescisões são parceladas junto aos clientes; Provisão de “IPTU a pagar” relativo ao ano de 2020, refletindo num aumento de R\$ 22,52 mil . Outrossim, as Despesas Operacionais obtiveram redução de 7% em fevereiro/2020, tendo como principal fator a redução nas Despesa Financeira (75,8%) em decorrência a redução nas despesas com Descontos Concedidos que finalizou o mês com um saldo de R\$ 3.560,65 contra R\$ 24.410,86 no mês anterior. Não obstante, a Recuperanda apresentou redução de 79,6% no Grupo de Despesas Diversas em decorrência da redução de despesa de Garantia de Mão-de-obra que em janeiro de 2020 foi de R\$ 32.360,05 e neste mês houve o registro de somente R\$ 2.889,44 .
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 (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) . Outrossim, insta mencionar que o referido Quadro Geral de Credores ainda não se encontra consolidado.



Sumário Executivo

Plano de Recuperação Judicial	A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretendem adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos.
Informações Processuais	No mov. 118.1, fora certificado nos autos o decurso de prazo para apresentação de Impugnação ao Quadro Geral de Credores, assim como, para apresentação de Objeção ao Plano de Recuperação Judicial. Ademais, esta Administradora Judicial procedeu com a juntada do 5º e 6º Relatórios Mensais de Atividades da Recuperanda – RMA de competência dos meses de 11/2019 e 12/2019, respectivamente.





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 impossibilidade de os clientes realizarem financiamentos para aquisição das unidades disponíveis para venda devido ao fato dos sócios encontrarem-se inscritos nos órgãos de proteção ao crédito. Na busca pela superação das dificuldades supramencionadas, a Recuperanda realizou estudo para prospecção de mercado; Facilitou suas negociações de vendas com possibilidade de diluição da entrada; Realizou a readequação de suas tabelas de preços.



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.

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, impossibilitando as negociações de clientes com 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 dos meses em apreço a Recuperanda possuía o total de 01 funcionário ativo.

3.1 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

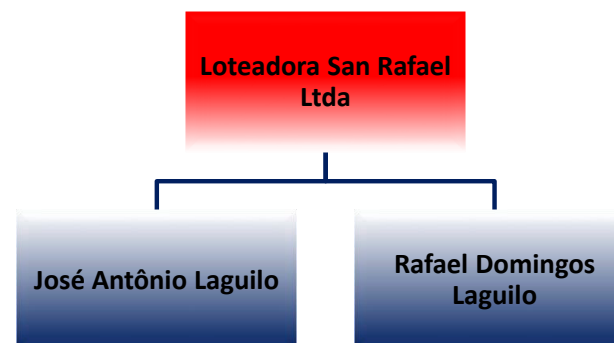
Em fevereiro de 2020, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição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



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 dos meses 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

Haja vista que a Recuperanda informou a não realização de vendas no período sob análise – fevereiro de 2020 – segue relação dos principais CLIENTES dos meses anteriores:

Razão Social / Nome	CNPJ / CPF
Franciele Vidal	051.413.319-89
Arleno Lúcio Machado	389.038.819-15
Cláudio Celio da Silva	022.142.579-93
José Nilson Figueredo	548.112.109-30
Lademir Freddi Júnior	184.516.218-80

Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda



Informações Operacionais

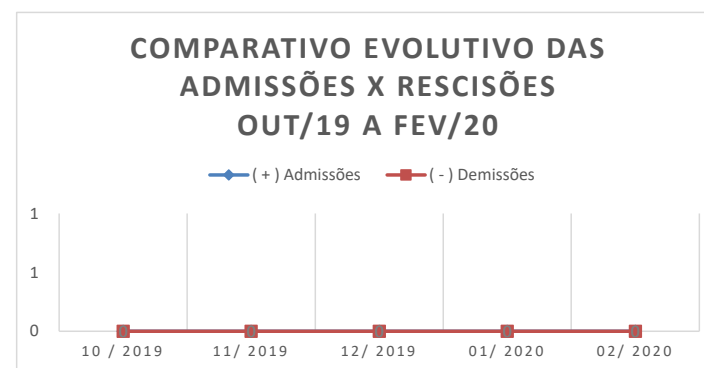
Pertinente a estrutura societária e organizacional não houve quaisquer modificações em relação ao mês antecedente. No término dos meses em apreço a Recuperanda possuía o total de 01 funcionário ativo.

3.5 COLABORADORES

FUNCIONÁRIOS	01/2020	02/2020
Quantidade Inicial	01	01
(+) Admissões	0	0
(-) Demissões	0	0
Total de Funcionários	01	01
Variação		0,00%

Fonte: Loteadora San Rafael - Fevereiro de 2020.

A Recuperanda apresentou a posição do quadro de funcionários referente ao mês de fevereiro 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 sob análise, ocorreu a elevação de 87,57% nas Outras Obrigações, em razão da provisão de "honorários a pagar", Provisão de valores referentes à "rescisões contratuais a pagar" e pela provisão de "IPTU a pagar". Outrossim, as Despesas Operacionais obtiveram redução de 7% em fevereiro/2020, tendo como principal fator a redução relativo às Despesas Financeiras (75,8%). Ainda, a Recuperanda apresentou redução de 79,6% no grupo de Despesas Diversas.

4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

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

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	jan-20	fev-20	Variação	Ref.
ATIVO				
Circulante				
Disponível	1.426.948,38	1.585.260,65	11,09%	
Créditos	5.832.905,91	5.804.784,83	-0,48%	
	17.207.340,08	17.364.750,04	0,91%	
Não Circulante				
Realizável a Longo Prazo	9.020.516,57	8.861.140,29	-1,77%	
Investimentos	924.997,20	924.997,20	0,00%	
Imobilizado	1.942.486,35	1.920.988,17	-1,11%	a
	11.888.000,12	11.707.125,66	-1,52%	
TOTAL DO ATIVO	29.095.340,20	29.071.875,70	-0,1%	
PASSIVO				
Circulante				
Fornecedores	-79.730,32	-62.041,91	-22,19%	
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0,00	0,00	-100,00%	
Obrigações Tributárias	-94.839,83	-76.563,20	-19,27%	
Cheques a Compensar	-4.975,27	-6.369,78	28,03%	
Outras Obrigações a Pagar	-78.798,41	-147.800,74	87,57%	b
	-258.343,83	-292.775,63	13,33%	
Não Circulante				
Obrigações a Longo Prazo	-18.962.125,05	-18.963.883,47	0,01%	
	-26.268.559,09	-26.136.558,88	-0,50%	
Patrimônio Líquido				
Capital Social	-780.000,00	-780.000,00	0,00%	
Lucros ou Prejuízos Acumulados	-1.788.437,28	-1.862.541,19	4,14%	
	-2.568.437,28	-2.642.541,19	2,89%	
TOTAL DO PASSIVO	-29.095.340,20	-29.071.875,70	-0,1%	



Informações Financeiras

No período sob análise, ocorreu a elevação de 87,57% nas Outras Obrigações, em razão da provisão de "honorários a pagar", Provisão de valores referentes à "rescisões contratuais a pagar" e pela provisão de "IPTU a pagar". Outrossim, as Despesas Operacionais obtiveram redução de 7% em fevereiro/2020, tendo como principal fator a redução relativo às Despesas Financeiras (75,8%). Ainda, a Recuperanda apresentou redução de 79,6% no grupo de Despesas Diversas.

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	jan/20	fev/20	Variação	Ref.
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	381.337,34	327.916,50	-14,0%	
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-67.743,84	-73.802,34	8,9%	
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS	-11.879,49	-9.420,07	-20,7%	
RESCISÕES CONTRATUAIS	-55.864,35	-64.382,27	15,2%	
(=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA	313.593,50	254.114,16	-19,0%	
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	-144.596,43	-91.723,20	-36,6%	
(=) LUCRO BRUTO	168.997,07	162.390,96	-3,9%	
(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS	-86.894,12	-80.780,97	-7,0%	c
DESPESAS COMERCIAIS	0,00	0,00	-100,0%	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-54.018,72	-65.059,76	20,4%	
DESPESAS FINANCEIRAS	-29.970,52	-7.247,16	-75,8%	d
DESPESAS TRIBUTARIAS	-11.210,29	-14.810,06	32,1%	
RECEITAS FINANCEIRAS	8.305,41	6.336,01	-23,7%	
(=) LUCRO OPERACIONAL LIQUIDO	82.102,95	81.609,99	-0,6%	
DESPESAS DIVERSAS	-36.825,87	-7.506,08	-79,6%	e
RESULTADO ANTES DA CS E IR	45.277,08	74.103,91	63,7%	
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	0,00	-100,0%	
PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	0,00	0,00	-100,0%	
(=) LUCRO LIQUIDO DO EXERCICIO	45.277,08	74.103,91	63,7%	

Notas:

- a) A Recuperanda apresentou redução no Imobilizado de 1,11% reflexo da contabilização da depreciação mensal, porém sem redução nos valores originais dos bens.
- b) As **Outras Obrigações** elevaram 87,57% no mês de fevereiro/2020 em relação ao mês anterior e, conforme justificativa do contador responsável, Sr. Fábio Diosti, justifica-se devido à:
- a) Provisão de "**honorários a pagar**" relativo a competência fevereiro/2020 com vencimento em março/2020, refletindo num aumento de **R\$ 13 mil**;
- b) Provisão do valor de **R\$ 33,57 mil** relativo a "**Rescisões Contratuais a Pagar**", ressaltando que estas rescisões são parceladas junto aos clientes;
- c) Provisão de "IPTU a pagar" relativo ao ano de 2020, refletindo num aumento de R\$ 22,52 mil;
- d) Outros valores provisionados referente a pequenos valores.



Informações Financeiras

No período sob análise, ocorreu a elevação de 87,57% nas Outras Obrigações, em razão da provisão de "honorários a pagar", Provisão de valores referentes à "rescisões contratuais a pagar" e pela provisão de "IPTU a pagar". Outrossim, as Despesas Operacionais obtiveram redução de 7% em fevereiro/2020, tendo como principal fator a redução relativo às Despesas Financeiras (75,8%). Ainda, a Recuperanda apresentou redução de 79,6% no grupo de Despesas Diversas.

- c) As **Despesas Operacionais** obtiveram redução de 7% em fevereiro/2020, tendo como principal fator a redução nas **Despesa Financeira (75,8%)** em decorrência a redução nas despesas com Descontos Concedidos que finalizou o mês com um saldo de R\$ 3.560,65 contra R\$ 24.410,86 no mês anterior (nota d)
- d) Idem anterior.
- e) A Recuperanda apresentou redução de **79,6%** no Grupo de **Despesas Diversas** em decorrência da redução de despesa de **Garantia de Mão-de-obra** que em janeiro de 2020 foi de **R\$ 32.360,05** e neste mês houve o registro de somente **R\$ 2.889,44**.

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:

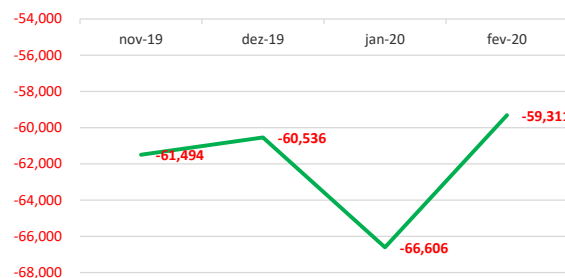
Índices de Liquidez					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jan-20	Índice	fev-20	Índice
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	17.207.340,08	-66,606	17.364.750,04	-59,311
	Passivo Circulante	-258.343,83		-292.775,63	
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	1.426.948,38	-5,523	1.585.260,65	-5,415
	Passivo Circulante	-258.343,83		-292.775,63	
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	29.095.340,20	-1,097	29.071.875,70	-1,100
	Passivo Circulante + Não Circulante	-26.526.902,92		-26.429.334,51	



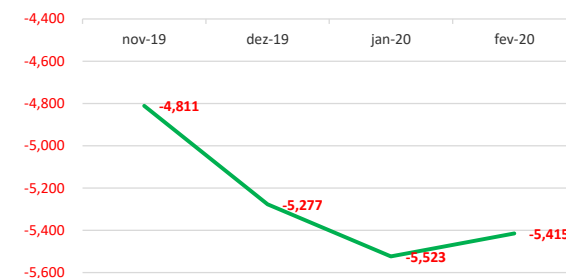
Informações Financeiras

No período sob análise, ocorreu a elevação de 87,57% nas Outras Obrigações, em razão da provisão de "honorários a pagar", Provisão de valores referentes à "rescisões contratuais a pagar" e pela provisão de "IPTU a pagar". Outrossim, as Despesas Operacionais obtiveram redução de 7% em fevereiro/2020, tendo como principal fator a redução relativo às Despesas Financeiras (75,8%). Ainda, a Recuperanda apresentou redução de 79,6% no grupo de Despesas Diversas.

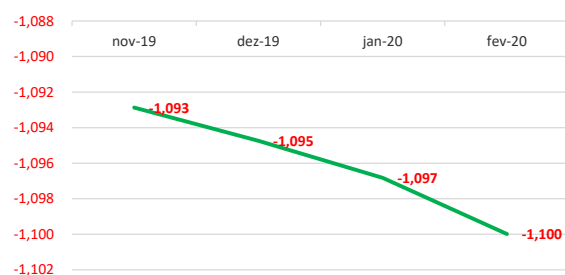
Liquidez Corrente



Liquidez Imediata



Liquidez Geral



A Recuperanda apresentou redução nos índices de **Liquidez Corrente (11%)** e **Liquidez Imediata (2%)** e elevação no índice de **Liquidez Geral (0,3%)**.



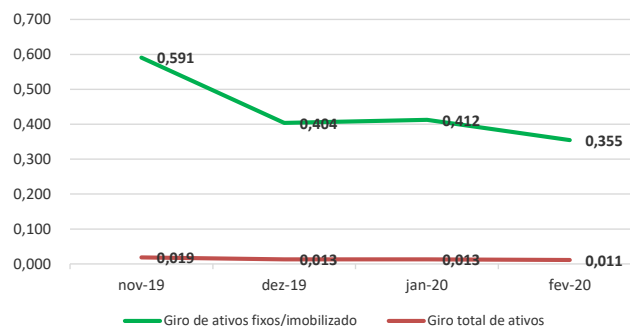
Informações Financeiras

No período sob análise, ocorreu a elevação de 87,57% nas Outras Obrigações, em razão da provisão de "honorários a pagar", Provisão de valores referentes à "rescisões contratuais a pagar" e pela provisão de "IPTU a pagar". Outrossim, as Despesas Operacionais obtiveram redução de 7% em fevereiro/2020, tendo como principal fator a redução relativo às Despesas Financeiras (75,8%). Ainda, a Recuperanda apresentou redução de 79,6% no grupo de Despesas Diversas.

Índice de gestão de ativo

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jan-20	Índice	fev-20	Índice
Índice de giro de ativos fixos/imobilizado	Receitas	381.337,34	0,412	327.916,50	0,355
	Ativo Imobilizado	924.997,20		924.997,20	
Índice de giro total de ativos	Receitas	381.337,34	0,013	327.916,50	0,011
	Ativo	29.095.340,20		29.071.875,70	

Índice de Gestão de Ativo



Similar aos índices anteriores, os índices de Gestão do Ativo apresentaram redução no mês de fevereiro/2020 quando comparado com o mês anterior, conforme apresentado a seguir: **Giro de Ativos Fixos/Imobilizado (14%)** e **Giro Total de Ativos (13,9%)**.



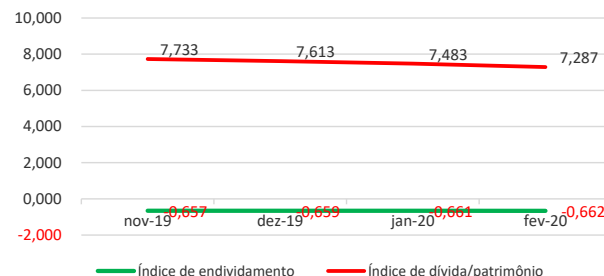
Informações Financeiras

No período sob análise, ocorreu a elevação de 87,57% nas Outras Obrigações, em razão da provisão de "honorários a pagar", Provisão de valores referentes à "rescisões contratuais a pagar" e pela provisão de "IPTU a pagar". Outrossim, as Despesas Operacionais obtiveram redução de 7% em fevereiro/2020, tendo como principal fator a redução relativo às Despesas Financeiras (75,8%). Ainda, a Recuperanda apresentou redução de 79,6% no grupo de Despesas Diversas.

Índice de gestão de dívida

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jan-20	Índice	fev-20	Índice
Índice de endividamento	Passivo Circulante + ELP	-19.220.468,88	-0,661	-19.256.659,10	-0,662
	Ativo	29.095.340,20		29.071.875,70	
Índice de dívida/patrimônio	Passivo Circulante + ELP	-19.220.468,88	7,483	-19.256.659,10	7,287
	Patrimônio Líquido	-2.568.437,28		-2.642.541,19	

Índice de Gestão de Dívida



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 janeiro e fevereiro/2020, verifica-se um aumento de **0,3%** se comparado ao mês anterior.

O Índice de **Dívida/Patrimônio**, apresentou no período redução de **2,6%**, demonstrando redução do passivo da Recuperanda em relação ao seu Patrimônio Líquido.



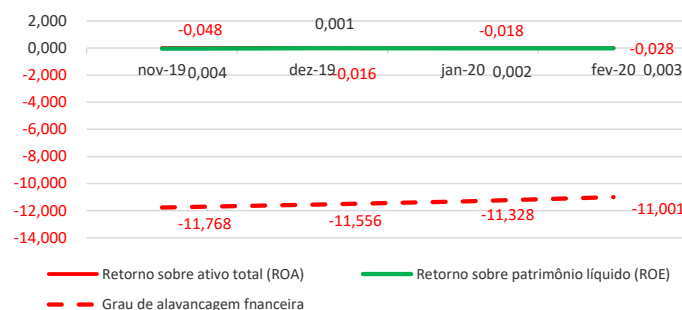
Informações Financeiras

No período sob análise, ocorreu a elevação de 87,57% nas Outras Obrigações, em razão da provisão de "honorários a pagar", Provisão de valores referentes à "rescisões contratuais a pagar" e pela provisão de "IPTU a pagar". Outrossim, as Despesas Operacionais obtiveram redução de 7% em fevereiro/2020, tendo como principal fator a redução relativo às Despesas Financeiras (75,8%). Ainda, a Recuperanda apresentou redução de 79,6% no grupo de Despesas Diversas.

Índice de lucratividade e rentabilidade

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jan-20	Índice	fev-20	Índice
Margem de lucro líquido	Lucro Líquido	45.277,08	0,119	74.103,91	0,226
	Receita de Vendas	381.337,34		327.916,50	
Margem de lucro operacional	Lucro Operacional	313.593,50	0,822	254.114,16	0,775
	Receita de Vendas	381.337,34		327.916,50	
Margem de lucro bruto	Lucro Bruto	168.997,07	2,058	162.390,96	1,990
	Receita Operacional Líquida	82.102,95		81.609,99	
Índice de receita operacional/total de ativos	Lucro Operacional	313.593,50	0,011	254.114,16	0,009
	Ativo	29.095.340,20		29.071.875,70	
Retorno sobre ativo total (ROA)	Lucro Líquido	45.277,08	0,002	74.103,91	0,003
	Ativo	29.095.340,20		29.071.875,70	
Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)	Lucro Líquido	45.277,08	-0,018	74.103,91	-0,028
	Patrimônio Líquido	-2.568.437,28		-2.642.541,19	
Grau de alavancagem financeira	ROE	-0,018	-11,328	-0,028	-11,001
	ROA	0,002		0,003	

Índice de Lucratividade e Rentabilidade



Avaliando os índices de lucratividade e rentabilidade da Recuperanda, verificamos que a exemplo dos meses anteriores, em fevereiro/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

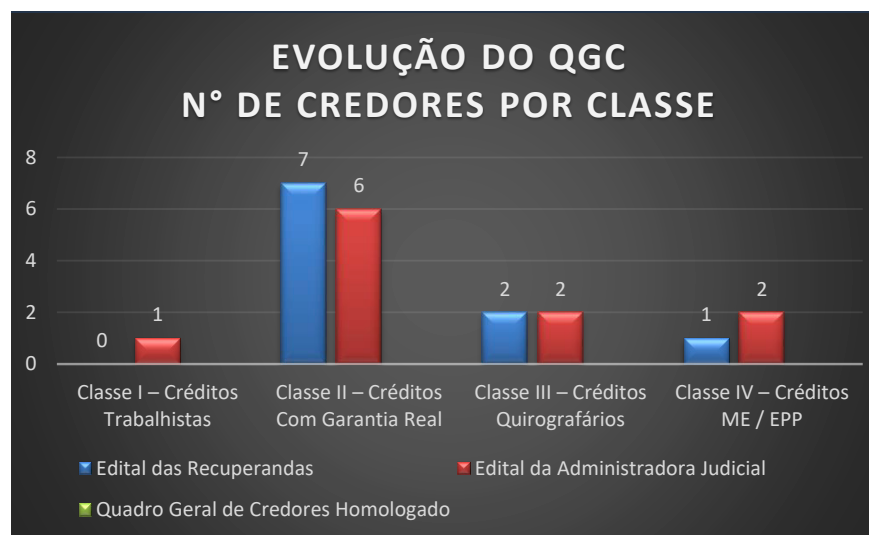
No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92 a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de R\$18.984.884,65. Ademais, no mov. 92 a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores elaborada nos termos do art. 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)**. A seguir, apresenta-se a composição do crédito concursal das duas relações por classe de credores:

Classe	Moeda	Edital das Recuperandas		Edital da Administradora Judicial		Variação Δ	
		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

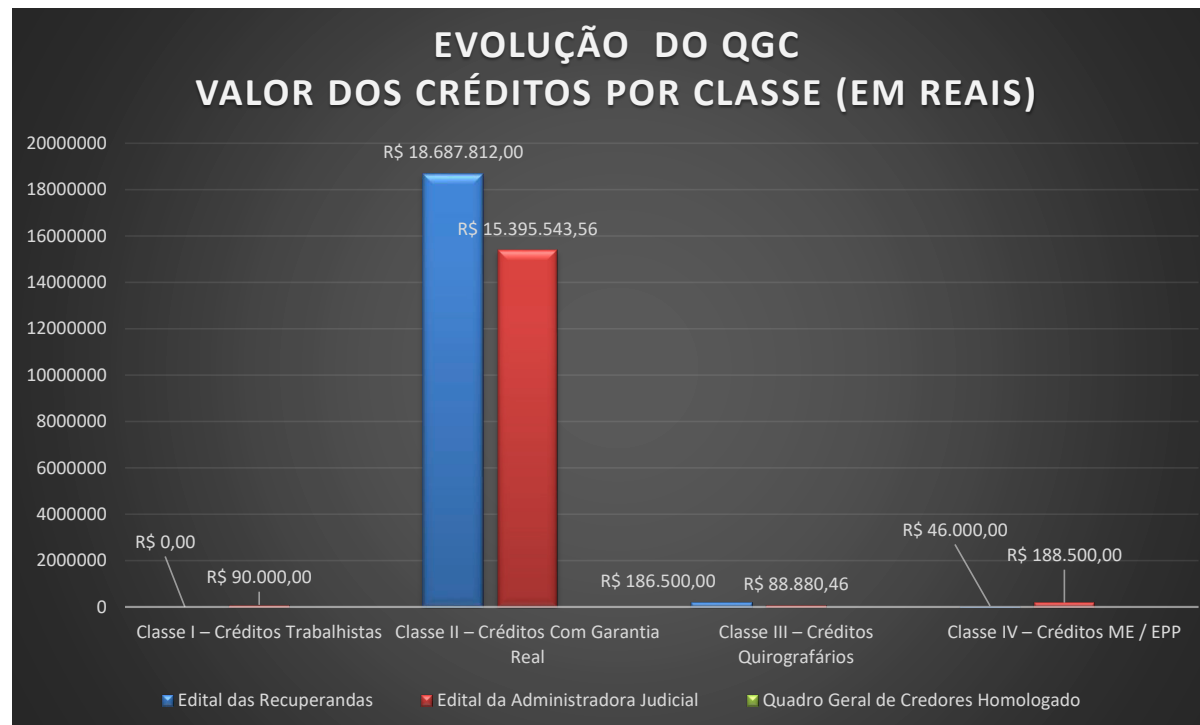


Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.



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.

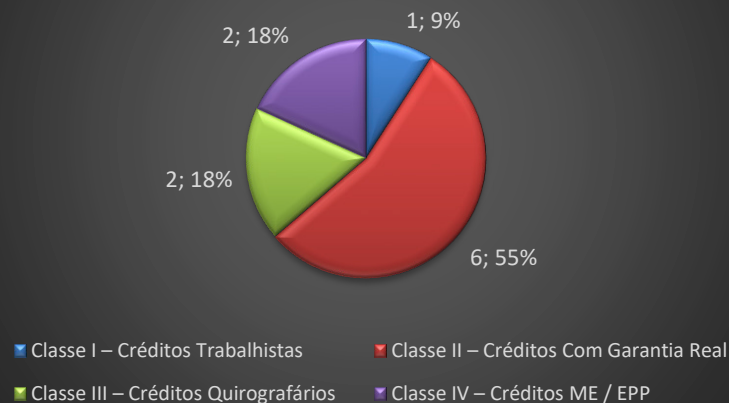


Endividamento

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

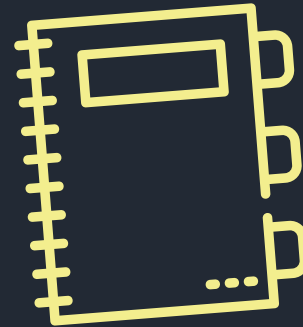


COMPOSIÇÃO DO QGC Valor dos Créditos Por Classe (Em reais) Edital da Administradora Judicial



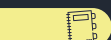
Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.





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;
- 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 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 mov. 118.1, fora certificado nos autos o decurso de prazo para apresentação de Impugnação ao Quadro Geral de Credores, assim como, para apresentação de Objeção ao Plano de Recuperação Judicial. Ademais, esta Administradora Judicial procedeu com a juntada do 5º e 6º Relatórios Mensais de Atividades da Recuperanda – RMA de competência dos meses de 11/2019 e 12/2019, respectivamente.

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.
05/02/2020	Certidão atestando decurso de prazo para apresentar Impugnações ao Quadro Geral de Credores, assim como, apresentar Objeções ao Plano de Recuperação Judicial.	118.1
12/02/2020	Manifestação Administradora Judicial de requerimento de designação de Assembleia Geral de Credores e juntada do 5º e 6º RMA, de competência dos meses 11/2019 e 12/2019, respectivamente.	120.1

Além dos autos de Recuperação Judicial, tramitam neste Juízo ou instâncias superiores, envolvendo a Recuperanda outras ações relacionadas, sendo:

Processo	Partes	Situação
Agravo de Instrumento nº 0063417-42.2019.8.16.0000	Loteadora San Rafael Ltda X Caixa Econômica Federal e Embracn Administradora de Consórcio Ltda	Interposição de Agravo de Instrumento pela Recuperanda em face de Decisão que negou a suspensão dos atos executivos em face de bens essenciais à Recuperanda (mov. 86.1 dos autos principais), alegando a essencialidade destes para a superação da crise, visto que os bens em comento integram o ativo circulante e fazem parte de seu estoque, como também, ser incabível, in casu, a especificação da essencialidade de cada bem, requerendo, por fim, a antecipação da tutela com o fim de suspender os efeitos da decisão agravada. Na decisão monocrática do Desembargador Relator do Recurso sobre o pedido liminar supramencionado (mov. 5.1), o mesmo indeferiu os requerimentos da Agravante, visto que esta não apontou de forma especificada a essencialidade dos bens, se limitando a expor informações de conhecimento geral. Não obstante, a Caixa Econômica Federal apresentou contrarrazões (mov. 19.1), alegando que o assunto em discussão no presente Recurso já se encontrava preclusa, bem como, que a Agravante não comprovou a essencialidade específica dos bens em comento. Recurso ainda pende de julgamento. Ainda, o parquet se pronunciou no mov. 25.1, pelo não conhecimento do recurso em comento, por entender que a questão recorrida já se encontra preclusa, razão pela qual o Desembargador Relator determinou, ao mov. 28.1, a intimação da Recorrente para se manifestar acerca da preclusão arguida.



Informações Processuais

No mov. 118.1, fora certificado nos autos o decurso de prazo para apresentação de Impugnação ao Quadro Geral de Credores, assim como, para apresentação de Objeção ao Plano de Recuperação Judicial. Ademais, esta Administradora Judicial procedeu com a juntada do 5º e 6º Relatórios Mensais de Atividades da Recuperanda – RMA de competência dos meses de 11/2019 e 12/2019, respectivamente.



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)		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
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

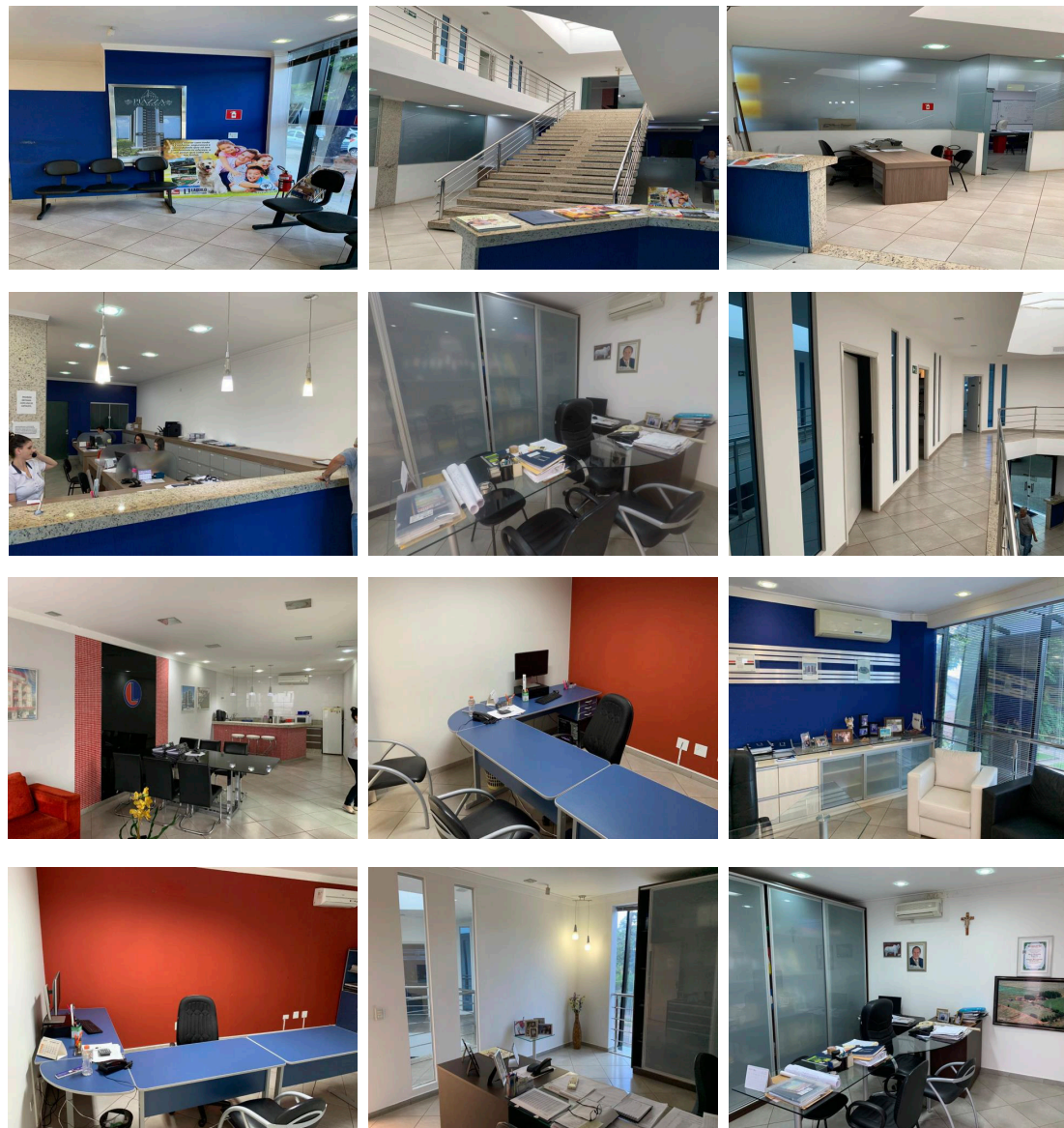


Processo de Recuperação Judicial nº 0006751-08.2019.8.16.0069
Recuperanda: Loteadora San Rafael Ltda. Administradora Judicial: M. Marques Sociedade Individual de Advocacia | Representante Legal e Profissional Responsável: Marcio Roberto Marques

Anexo I

Fotos de inspeção física

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



Anexo II

ÍNDICES FINANCEIROS

Índice de Gestão de Ativo

INDICADORES FINANCEIROS		FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	Passivo Circulante	Como podemos notar através da fórmula, seu cálculo é feito a partir dos direitos de curto prazo da empresa, como caixa, estoques, contas a receber e as dívidas de curto prazo, como empréstimos e financiamentos. Se o resultado do índice de liquidez corrente for > 1 , significa que a empresa possui meios de honrar com suas obrigações de curto prazo, demonstrando uma folga no disponível. Se o resultado for $= 1$, significa que os direitos e obrigações de curto prazo são iguais. Já se o resultado for < 1 , a empresa poderá apresentar problemas, pois suas disponibilidades são insuficientes para honrar com suas obrigações de curto prazo.
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.			
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	Passivo Circulante	Como podemos notar através da fórmula, o índice de liquidez imediata exclui os estoques e contas a receber, tornando-se um índice de solvência de curtíssimo prazo da empresa. Sua interpretação é a mesma das anteriores, onde um índice acima de 1 é bom e abaixo de 1 é ruim.
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.			
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	Passivo Circulante + Não Circulante	Ele indica que a cada R\$ 1 que a empresa tem de dívida, o quanto ela possui de direitos e haveres no ativo circulante e no realizável a longo prazo.
O índice de liquidez geral é um indicador de solvência tanto de curto prazo quanto de longo prazo.			



Anexo II

ÍNDICES FINANCEIROS

Índice de Gestão de Ativo

INDICADORES FINANCEIROS		FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Índice de giro de ativos fixos/ imobilizado	Receitas	Ativo Imobilizado	O índice de giro do ativo imobilizado indica quanto à empresa vendeu para cada R\$ 1,00 de investimento total. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que a empresa é eficiente em usar seus ativos permanentes para gerar receita.
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.			
Índice de giro total de ativos	Receitas	Ativos	Quanto maior for esse índice, melhor, pois indicará que a empresa utiliza bem o total de seus ativos, trazendo maior retorno sobre o capital investido. Em outras palavras, se a empresa apresentar um índice alto, ou maior do que a média do setor significará que ela gerou um volume suficiente de negócios, dado seu investimento total em ativos. Este é um índice muito importante, uma vez que indica se as operações, e consequentemente as receitas, foram ou não financeiramente eficientes. Caso a companhia apresente um índice baixo, ela terá que aumentar suas vendas e vender alguns ativos.
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.			



Anexo II

ÍNDICES FINANCEIROS

Índice de Gestão de Ativo

INDICADORES FINANCEIROS		FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Índice de endividamento	Passivo Circulante + ELP	Ativo	O resultado da conta acima indicará quantos % de capital de terceiros a empresa possui. Quanto maior seu valor, maior a participação de capital de terceiros no financiamento das operações corporativas. Logo, os credores preferem índices de endividamento baixos, pois quanto menor for, maior será a proteção contra prejuízos em caso de falência da companhia.
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.			
Índice de dívida/patrimônio	Passivo Circulante + ELP	Patrimônio Líquido	Quanto maior o índice, pior. Quanto mais alto ele for, maior será a participação de capital de terceiros na empresa, e, consequentemente, maior será a dívida da empresa.
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.			



Anexo II

ÍNDICES FINANCEIROS

Índice de Lucratividade e Rentabilidade

INDICADORES FINANCEIROS		FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Índice de dívida/patrimônio	Lucro Líquido	Receita de Vendas	A margem líquida indica o percentual de ganho da companhia sobre suas vendas, após a dedução de todas as despesas, inclusive despesas com juros e imposto de renda. Por exemplo, a margem de lucro líquido de uma empresa pode ser de 9%. Mas para sabermos se essa margem está boa ou não, temos que comparar com outras empresas do mesmo ramo. Se esse valor for maior, temos uma empresa com vantagem competitiva perante seus concorrentes. Entretanto, se estiver abaixo, a empresa pode estar operando com ineficiência ou ter altas despesas com juros.
A margem de lucro líquido, também chamado de margem de lucro sobre as vendas ou simplesmente margem líquida mede o percentual de lucro líquido que a empresa conseguiu obter em relação ao seu faturamento. Ela é demonstrada em percentual.			
Margem de lucro operacional	Lucro Operacional	Receita de Vendas	Esse índice demonstra o ganho da empresa com suas operações, desconsiderando as despesas financeiras e impostos, sendo possível identificar se o problema da margem líquida está realmente ou não nas operações da companhia.
A margem de lucro operacional identifica o desempenho das operações de uma empresa antes do impacto das despesas com juros e imposto de renda, isto é, ela mede a eficiência operacional da companhia, identificando o quanto das receitas líquidas vieram das vendas e serviços de suas atividades operacionais.			
Margem de lucro bruto	Lucro Bruto	Receita Operacional Líquida	A margem de lucro bruto indica o quanto a empresa está ganhando como resultado direto de suas atividades operacionais. Quanto maior for a margem bruta, maior será a rentabilidade das vendas.
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.			



Anexo II

ÍNDICES FINANCEIROS

Índice de Lucratividade e Rentabilidade

INDICADORES FINANCEIROS		FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Índice de receita operacional/ total de ativos	Lucro Operacional	Ativo	A margem de lucro bruto indica o quanto a empresa está ganhando como resultado direto de suas atividades operacionais. Quanto maior for a margem bruta, maior será a rentabilidade das vendas.
O índice de receita operacional mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia antes dos impostos e alavancagem.			
Retorno sobre ativo total (ROA)	Lucro Líquido	Ativo	Quanto maior for o rendimento da empresa sobre o total dos ativos, melhor, e quanto mais capitalizada a empresa for, menor será o ROA. Se uma empresa apresentar um baixo índice de retorno sobre o ativo total, sua capacidade de geração de receita operacional será insuficiente, ou ela está pagando altas despesas com juros. Para uma melhor interpretação do ROA, será necessário comparar com períodos passados, a fim de ver a evolução da empresa ao longo do tempo. Além disso, comparar o ROA com outras empresas do setor é fundamental a fim de descobrir se essa empresa apresenta uma vantagem competitiva perante seus concorrentes.
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.			
Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)	Lucro Líquido	Patrimônio Líquido	O ROE também é considerado um índice muito importante, pois ele mede a capacidade de uma empresa de agregar valor a ela mesma utilizando recursos próprios, fazendo com que ela cresça usando somente aquilo que ela já tem. Assim como o ROA, é importante verificar a evolução do índice ao longo do tempo, além de comparar com o índice de outras empresas.
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.			
Grau de alavancagem financeira	ROE	ROA	Se o resultado for igual a 1, a alavancagem será zero, isto é, não há capital de terceiros na companhia, indicando um risco financeiro baixo. Se o resultado for maior do que 1, a alavancagem financeira será considerada boa, pois o retorno do ativo total será maior do que a remuneração paga ao capital de terceiros. Se o resultado for menor do que 1, a situação da empresa poderá ser ruim, indicando riscos financeiros e muita participação de capital de terceiros na companhia.
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.			





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. 126.2 - Assinado digitalmente por Marcio Roberto Marques
31/03/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: RMA 02/2020

