



## LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

### RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES Janeiro de 2020



## CONTATO

### CURITIBA - PR

Tel.: (41) 3206-2754 / (41) 99189-2968  
Av. Cândido de Abreu, 776, Sala 1306  
Edifício World Business, Centro Cívico  
CEP: 80530-000

### MARINGÁ - PR

Tel.: (44) 3226-2968 / (44) 9 9127-2968  
Av. João Paulino Vieira Filho, 625, Sala 906  
Edifício New Tower Plaza, Torre II, Zona 01  
CEP: 87020-015

[www.marquesadmjudicial.com.br](http://www.marquesadmjudicial.com.br)

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



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

### Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Cianorte – Estado do Paraná.

Dra. Sâmya 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 Janeiro 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](http://www.marquesadmjudicial.com.br).

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

Maringá/PR, 28 de fevereiro 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 n° 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



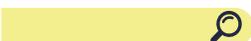


# 1. SUMÁRIO EXECUTIVO



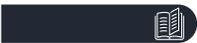
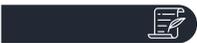
## Sumário Executivo

Assunto	Observações
Atividades da Recuperanda	Haja vista a crise econômico financeira enfrentada pela Recuperanda, a mesma defronta algumas dificuldades causada pela desaceleração na economia no ramo da construção civil, assim como, pela impossibilidade dos clientes realizarem financiamentos para aquisição das unidades disponíveis para venda, visto que o nome dos sócios da Recuperanda se encontram inscritos em 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, assim como, possibilitou realizar permuta por bens de menor valor; 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	A Recuperanda apresentou variação de <b>51,3%</b> no sub grupo de <b>Créditos</b> , relativo a transferência do Longo para o <b>Curto Prazo</b> . Da mesma forma, verifica-se uma redução de 19,17% no <b>Longo Prazo</b> referente a valores a receber transferidos para o Curto Prazo. Destarte, no mês sob análise, houve um aumento de aproximadamente <b>43%</b> na conta de <b>Fornecedores</b> , relativo a aquisições a prazo, refletindo no aumento de <b>R\$ 24,1 mil</b> em relação ao mês anterior. Insta salientar que as obrigações tributárias recuaram 15,64% no mês de janeiro/2020 em relação ao mês anterior, reflexo da apuração trimestral de CSLL e IRPJ ocorrida em dezembro/2019. Outrossim, avaliando as Deduções da Receita Bruta, verificamos um aumento na ordem de 385% se comparado com o mês de dezembro/2019 e, quando comparado com a variação da Receita Bruta (2,1%), verificamos que não mantém relação direta com o faturamento em decorrência ao registro de Rescisões Contratuais na ordem de R\$ 55,8 mil, refletindo numa elevação de mais de 16 mil % se comparado com o mês anterior. No que tange às <b>Despesas Operacionais</b> , a Recuperanda obteve redução de <b>40,5%</b> em janeiro/2020, tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de <b>Despesa Financeira (132,7%)</b> e a redução de <b>84,6%</b> constatada no subgrupo de <b>Despesas Tributárias</b> , em consequência principalmente do aumento de <b>Descontos Concedidos</b> na ordem de <b>245%</b> no grupo de <b>Despesas Financeiras</b> e a não apuração da CSLL e IRPJ trimestrais, devido somente no mês de março/2020. Por fim, verifica-se que a Recuperanda apresentou aumento de mais de 7 mil % no <b>Grupo de Outras Despesas Operacionais</b> em decorrência do aumento de <b>80,1 mil mil % nas Despesas Diversas</b> .



## Sumário Executivo

<b>Endividamento</b>	No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. <b>1.92</b> a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de <b>R\$18.984.884,65 (dezoito milhões, novecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)</b> . 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 <b>R\$15.762.924,02 (quinze milhões, setecentos e sessenta e dois mil, novecentos e vinte e quatro reais e dois centavos)</b> . Outrossim, insta mencionar que o referido Quadro Geral de Credores ainda não se encontra consolidado.
<b>Plano de Recuperação Judicial</b>	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.
<b>Informações Processuais</b>	Em 30/01/2020 (mov. 114.1), o Ministério Público apresentou seu parecer, ponderando acerca da necessidade de realização de AGC, bem como, anuindo com a prorrogação do stay period. Ademais, a Recuperanda informou o pagamento de crédito pertencente à Caixa Econômica Federal, por avalista do contrato originário do crédito, requerendo, portando, a exclusão deste do QGC (mov. 117.1).
<b>Atividades da Administradora Judicial</b>	Em 22/01/2020, esta Administradora Judicial promoveu o requerimento de homologação do Quadro Geral de Credores, nos termos constantes no art. 14 da LFRJ.





## 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 causada pela desaceleração na economia no ramo da construção civil, assim como, pela impossibilidade dos clientes realizarem financiamentos para aquisição das unidades disponíveis para venda. 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, conseqüentemente, 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.

### 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:

- Desaceleração da economia principalmente no ramo da construção civil, enfrentando severa retração no mercado que perdura por aproximadamente 04 (quatro) anos;
- 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.



### 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

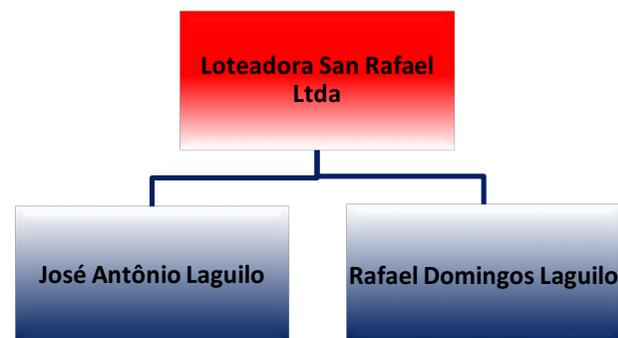
Em janeiro de 2020, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição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

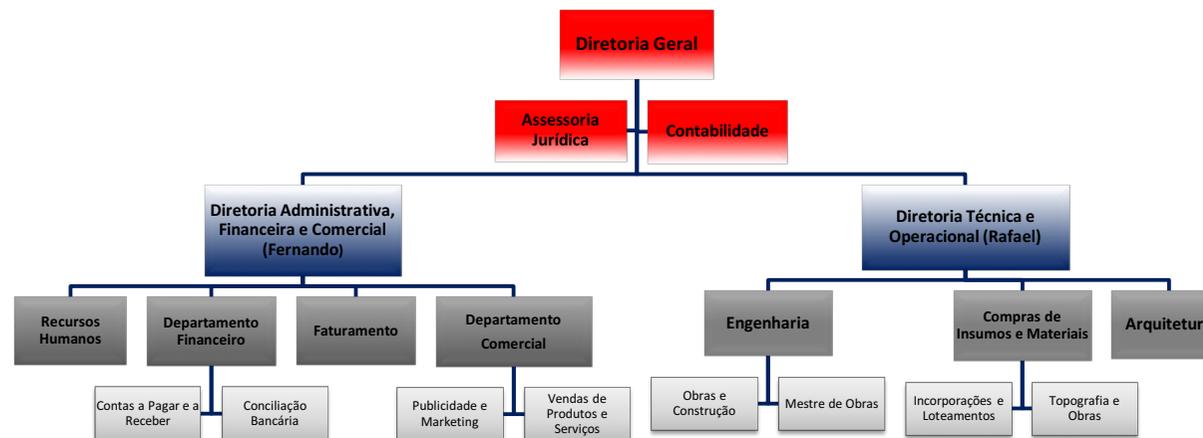


## Informações Operacionais

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:

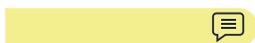
Razão Social	CNPJ	Localidade
Loteadora San Rafael Ltda	02.763.049/0001-21	Cianorte/PR

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
Brassoft Tecnologia da Informação LTDA	14.018.302/0001-00
Gráfica e Editora Arantes LTDA	02.879.083/0001-66
PHB de Oliveira e Cia LTDA	22.274.861/0001-09

Os principais CLIENTES da Recuperanda são:

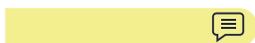
Razão Social / Nome	CNPJ / CPF
Franciele Vidal	051.413.319-89
Arleno Lúcio Machado	389.038.819-15
Cláudio Celio da Silva	022.142.579-93
José Nilson Figueredo	548.112.109-30
Lademir Freddi Júnior	184.516.218-80

A Recuperanda informou que não foram realizadas vendas no período sob análise.



## 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.

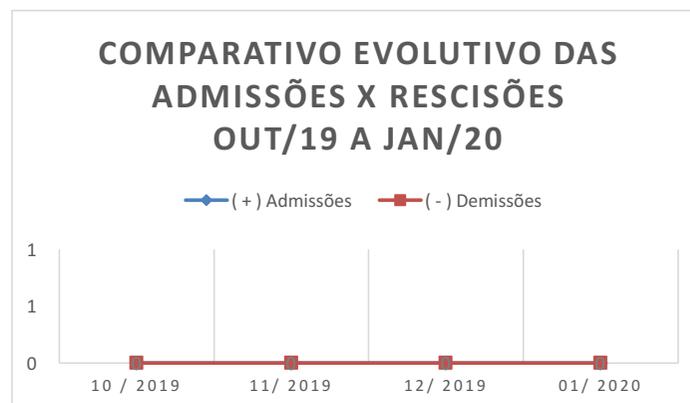


### 3.5 COLABORADORES

FUNCIONÁRIOS	12/2019	01/2020
Quantidade Inicial	01	01
( + ) Admissões	0	0
( - ) Demissões	0	0
Total de Funcionários	01	01
<b>Varição</b>		<b>0,00%</b>

Fonte: Loteadora SAN RAFAEL Dezembro/2019 / Janeiro de 2020.

A Recuperanda apresentou a posição do quadro de funcionários referente aos meses de dezembro de 2019 e janeiro de 2020, não apresentando 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, houve um aumento de aproximadamente 43% na conta de Fornecedores refletindo num aumento de R\$ 24,1 mil em relação ao mês anterior. Ainda, quanto à Despesas Operacionais, a Recuperanda obteve redução de 40,5% tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de Despesa Financeira (132,7%) e a redução de 84,6% constatada no subgrupo de Despesas Tributárias.

### 4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

Apresenta-se a posição patrimonial da Recuperanda dos meses de dezembro de 2019 e janeiro de 2020. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	dez-19	jan-20	Variação	Ref.
<b>ATIVO</b>				
<b>Circulante</b>				
Disponível	1.316.833,78	1.426.948,38	8,36%	
Créditos	3.855.092,59	5.832.905,91	51,30%	<b>a</b>
	<b>15.107.498,38</b>	<b>17.207.340,08</b>	<b>13,90%</b>	
<b>Não Circulante</b>				
Realizável a Longo Prazo	11.160.149,37	9.020.516,57	-19,17%	<b>b</b>
Investimentos	924.997,20	924.997,20	0,00%	
Imobilizado	1.963.984,53	1.942.486,35	-1,09%	
	<b>14.049.131,10</b>	<b>11.888.000,12</b>	<b>-15,38%</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>29.156.629,48</b>	<b>29.095.340,20</b>	<b>-0,2%</b>	

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	dez-19	jan-20	Variação	Ref.
<b>PASSIVO</b>				
<b>Circulante</b>				
Fornecedores	-55.615,28	-79.730,32	43,36%	<b>c</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	-51,26	0,00	-100,00%	
Obrigações Tributárias	-112.426,34	-94.839,83	-15,64%	<b>d</b>
Cheques a Compensar	-7.943,06	-4.975,27	-37,36%	
Outras Obrigações a Pagar	-73.439,24	-78.798,41	7,30%	
	<b>-249.564,03</b>	<b>-258.343,83</b>	<b>3,52%</b>	
<b>Não Circulante</b>				
Obrigações a Longo Prazo	-18.960.224,56	-18.962.125,05	0,01%	
	<b>-26.383.905,25</b>	<b>-26.268.559,09</b>	<b>-0,44%</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>				
Capital Social	-780.000,00	-780.000,00	0,00%	
Lucros ou Prejuízos Acumulados	-1.743.160,20	-1.788.437,28	2,60%	
	<b>-2.523.160,20</b>	<b>-2.568.437,28</b>	<b>1,79%</b>	
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>-29.156.629,48</b>	<b>-29.095.340,20</b>	<b>-0,2%</b>	



## Informações Financeiras

No período sob análise, houve um aumento de aproximadamente 43% na conta de Fornecedores refletindo num aumento de R\$ 24,1 mil em relação ao mês anterior. Ainda, quanto à Despesas Operacionais, a Recuperanda obteve redução de 40,5% tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de Despesa Financeira (132,7%) e a redução de 84,6% constatada no subgrupo de Despesas Tributárias.

## 4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EXERCÍCIO

No período sob análise, houve um aumento de aproximadamente 43% na conta de Fornecedores refletindo num aumento de R\$ 24,1 mil em relação ao mês anterior. Ainda, quanto à Despesas Operacionais, a Recuperanda obteve redução de 40,5% tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de Despesa Financeira (132,7%) e a redução de 84,6% constatada no subgrupo de Despesas Tributárias.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	dez/19	jan/20	Variação	Ref.
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	373.630,57	381.337,34	2,1%	
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-13.962,37	-67.743,84	385,2%	e
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS	-13.625,21	-11.879,49	-12,8%	
RESCISÕES CONTRATUAIS	-337,16	-55.864,35	16469,1%	
(=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA	359.668,20	313.593,50	-12,8%	
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	-173.938,46	-144.596,43	-16,9%	
(=) LUCRO BRUTO	185.729,74	168.997,07	-9,0%	
(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS	-145.971,09	-86.894,12	-40,5%	f
DESPESAS COMERCIAIS	0,00	0,00	-100,0%	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-67.478,34	-54.018,72	-19,9%	
DESPESAS FINANCEIRAS	-12.877,99	-29.970,52	132,7%	g
DESPESAS TRIBUTARIAS	-72.812,81	-11.210,29	-84,6%	h
RECEITAS FINANCEIRAS	7.198,05	8.305,41	15,4%	
(=) LUCRO OPERACIONAL LIQUIDO	39.758,65	82.102,95	106,5%	
DESPESAS DIVERSAS	-515,33	-36.825,87	7046,1%	i
RESULTADO ANTES DA CS E IR	39.243,32	45.277,08	15,4%	
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	0,00	-100,0%	
PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	0,00	0,00	-100,0%	
(=) LUCRO LIQUIDO DO EXERCÍCIO	39.243,32	45.277,08	15,4%	

### Notas:

- A Recuperanda apresentou variação de **51,3%** no sub grupo de **Créditos**, relativo a transferência do **Longo** para o **Curto Prazo**;
- Da mesma forma verifica-se uma redução de **19,17%** no **Longo Prazo** referente a valores a receber transferidos para o **Curto Prazo** conforme nota anterior;
- Em janeiro/2020 houve um aumento de aproximadamente **43%** na conta de **Fornecedores**, relativo a aquisições a prazo, refletindo no aumento de **R\$ 24,1 mil** em relação ao mês anterior, findando com um saldo a pagar de **R\$ 79.730,32**.
- As **Obrigações Tributárias** recuaram **15,64%** no mês de janeiro/2020 em relação ao mês anterior, reflexo da apuração trimestral de **CSLL** e **IRPJ** ocorrida em dezembro/2019.
- Avaliando as **Deduções da Receita Bruta**, verificamos um aumento na ordem de **385%** se comparado com o mês de dezembro/2019 e, quando comparado com a variação da **Receita Bruta (2,1%)**, verificamos que não mantém relação direta com o faturamento em decorrência ao registro de **Rescisões Contratuais** na ordem de **R\$ 55,8 mil**, refletindo numa elevação de mais de **16 mil %** se comparado com o mês anterior, devendo, portanto, ser melhor avaliado pela Recuperanda a fim de eliminar tais fatos, contribuindo para a melhora do resultado operacional.



## Informações Financeiras

No período sob análise, houve um aumento de aproximadamente 43% na conta de Fornecedores refletindo num aumento de R\$ 24,1 mil em relação ao mês anterior. Ainda, quanto à Despesas Operacionais, a Recuperanda obteve redução de 40,5% tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de Despesa Financeira (132,7%) e a redução de 84,6% constatada no subgrupo de Despesas Tributárias.

- f) As **Despesas Operacionais** obtiveram redução de **40,5%** em janeiro/2020, tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de **Despesa Financeira (132,7%)** e a redução de **84,6%** constatada no subgrupo de **Despesas Tributárias**, em consequência principalmente do aumento de **Descontos Concedidos** na ordem de **245%** no grupo de **Despesas Financeiras** e a não apuração da **CSLL e IRPJ** trimestrais, devido somente no mês de março/2020 (notas g e h)
- g) Idem anterior.
- h) Idem anterior.
- i) A Recuperanda apresentou aumento de mais de **7 mil %** no Grupo de **Outras Despesas Operacionais** em decorrência do aumento de **80,1 mil %** nas **Despesas Diversas**, referente ao pagamento de despesa de **Garantia de Mão-de-obra** no valor de **R\$ 32.360,05**.

### 4.3 ÍNDICES FINANCEIROS

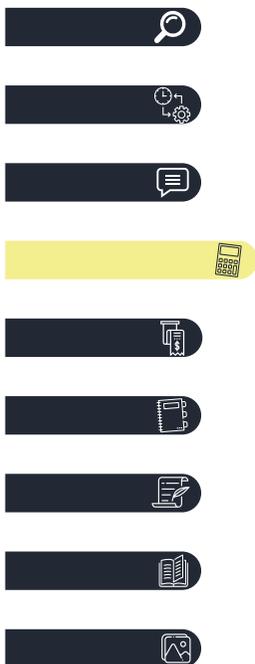
Apresentamos os índices obtidos com base nos demonstrativos contábeis apresentados pelo escritório responsável pela contabilidade da Recuperanda. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

Índices de Liquidez					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	dez-19	Índice	jan-20	Índice
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	15.107.498,38	-60,536	17.207.340,08	-66,606
	Passivo Circulante	-249.564,03		-258.343,83	
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	1.316.833,78	-5,277	1.426.948,38	-5,523
	Passivo Circulante	-249.564,03		-258.343,83	
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	29.156.629,48	-1,095	29.095.340,20	-1,097
	Passivo Circulante + Não Circulante	-26.633.469,28		-26.526.902,92	

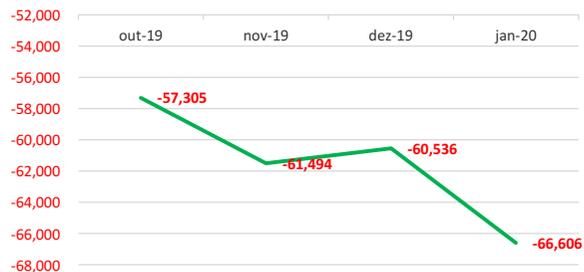


## Informações Financeiras

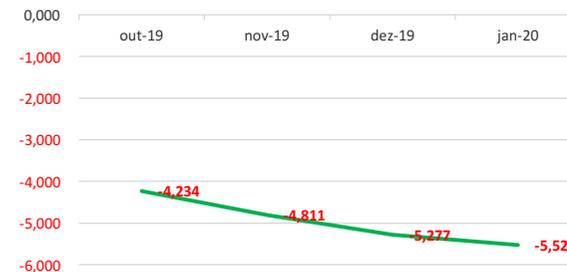
No período sob análise, houve um aumento de aproximadamente 43% na conta de Fornecedores refletindo num aumento de R\$ 24,1 mil em relação ao mês anterior. Ainda, quanto à Despesas Operacionais, a Recuperanda obteve redução de 40,5% tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de Despesa Financeira (132,7%) e a redução de 84,6% constatada no subgrupo de Despesas Tributárias.



### Liquidez Corrente



### Liquidez Imediata



### Liquidez Geral



A Recuperanda apresentou aumento em todos os índices no mês de janeiro/2020, sendo: **Liquidez Corrente (10%)**, **Liquidez Geral (0,2%)** e **Liquidez Imediata (4,7%)** demonstrando uma sensível melhora na liquidez se comparado com o mês anterior.

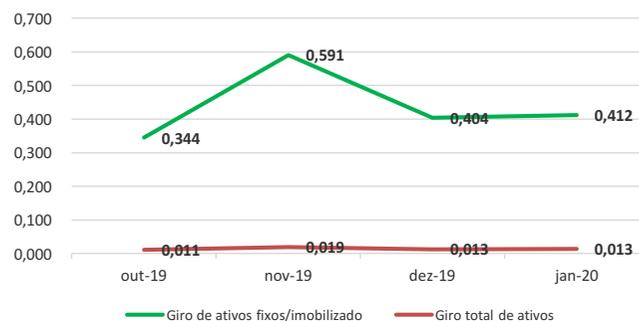


## Informações Financeiras

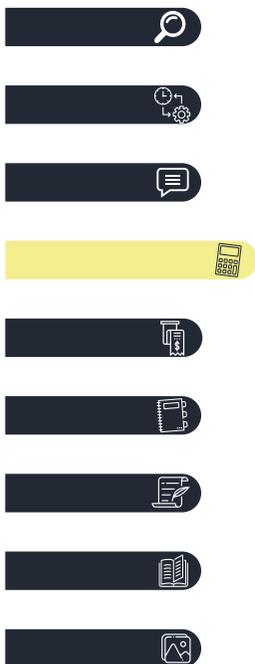
No período sob análise, houve um aumento de aproximadamente 43% na conta de Fornecedores refletindo num aumento de R\$ 24,1 mil em relação ao mês anterior. Ainda, quanto à Despesas Operacionais, a Recuperanda obteve redução de 40,5% tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de Despesa Financeira (132,7%) e a redução de 84,6% constatada no subgrupo de Despesas Tributárias.

Índice de gestão de ativo					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	dez-19	Índice	jan-20	Índice
Índice de giro de ativos fixos/imobilizado	Receitas	373.630,57	0,404	381.337,34	0,412
	Ativo Imobilizado	924.997,20		924.997,20	
Índice de giro total de ativos	Receitas	373.630,57	0,013	381.337,34	0,013
	Ativo	29.156.629,48		29.095.340,20	

Índice de Gestão de Ativo



Similar aos índices anteriores, os índices de Gestão do Ativo apresentaram aumento no mês de janeiro/2020 quando comparado com o mês anterior, conforme apresentado a seguir: **Giro de Ativos Fixos/Imobilizado (2,1%)** e **Giro Total de Ativos (2,3%)**.

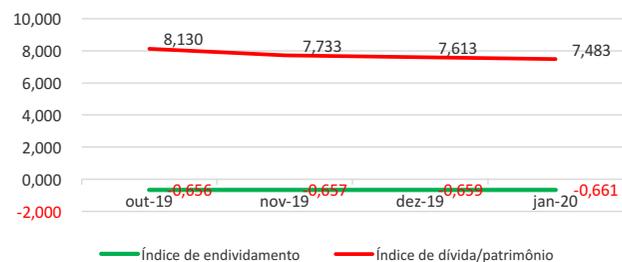


## Informações Financeiras

No período sob análise, houve um aumento de aproximadamente 43% na conta de Fornecedores refletindo num aumento de R\$ 24,1 mil em relação ao mês anterior. Ainda, quanto à Despesas Operacionais, a Recuperanda obteve redução de 40,5% tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de Despesa Financeira (132,7%) e a redução de 84,6% constatada no subgrupo de Despesas Tributárias.

Índice de gestão de dívida					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	dez-19	Índice	jan-20	Índice
Índice de endividamento	Passivo Circulante + ELP	-19.209.788,59	-0,659	-19.220.468,88	-0,661
	Ativo	29.156.629,48		29.095.340,20	
Índice de dívida/patrimônio	Passivo Circulante + ELP	-19.209.788,59	7,613	-19.220.468,88	7,483
	Patrimônio Líquido	-2.523.160,20		-2.568.437,28	

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 dezembro/2019 e janeiro/2020, verifica-se um aumento de **0,3%** se comparado ao mês anterior.

O Índice de **Dívida/Patrimônio**, apresentou no período redução de **1,7%**, demonstrando redução do passivo da Recuperanda em relação ao seu Patrimônio Líquido.



## Informações Financeiras

No período sob análise, houve um aumento de aproximadamente 43% na conta de Fornecedores refletindo num aumento de R\$ 24,1 mil em relação ao mês anterior. Ainda, quanto à Despesas Operacionais, a Recuperanda obteve redução de 40,5% tendo como principal fator o aumento verificado no subgrupo de Despesa Financeira (132,7%) e a redução de 84,6% constatada no subgrupo de Despesas Tributárias.

### Índice de lucratividade e rentabilidade

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	dez-19	Índice	jan-20	Índice
Margem de lucro líquido	Lucro Líquido	39.243,32	0,105	45.277,08	0,119
	Receita de Vendas	373.630,57		381.337,34	
Margem de lucro operacional	Lucro Operacional	359.668,20	0,963	313.593,50	0,822
	Receita de Vendas	373.630,57		381.337,34	
Margem de lucro bruto	Lucro Bruto	185.729,74	4,671	168.997,07	2,058
	Receita Operacional Líquida	39.758,65		82.102,95	
Índice de receita operacional/total de ativos	Lucro Operacional	359.668,20	0,012	313.593,50	0,011
	Ativo	29.156.629,48		29.095.340,20	
Retorno sobre ativo total (ROA)	Lucro Líquido	39.243,32	0,001	45.277,08	0,002
	Ativo	29.156.629,48		29.095.340,20	
Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)	Lucro Líquido	39.243,32	-0,016	45.277,08	-0,018
	Patrimônio Líquido	-2.523.160,20		-2.568.437,28	
Grau de alavancagem financeira	ROE	-0,016	-11,556	-0,018	-11,328
	ROA	0,001		0,002	

### Índice de Lucratividade e Rentabilidade



Avaliando os índices de lucratividade e rentabilidade da Recuperanda, verificamos que a exemplo dos meses anteriores, em dezembro/2019 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.

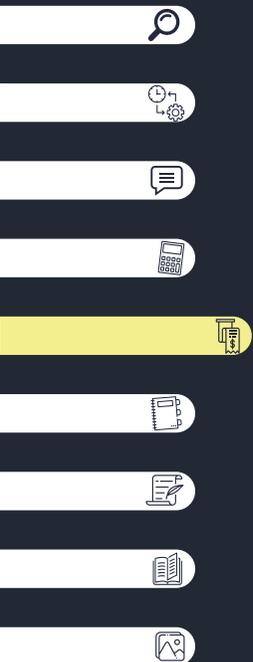
Com base neste resultado, é salutar mencionar a necessidade de a Recuperanda buscar a melhora dos seus resultados com vistas ao cumprimento do planejamento de RJ inicial dentro dos prazos estipulados.





## 5.1 CREDORES SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

# 5. ENDIVIDAMENTO



## Endividamento

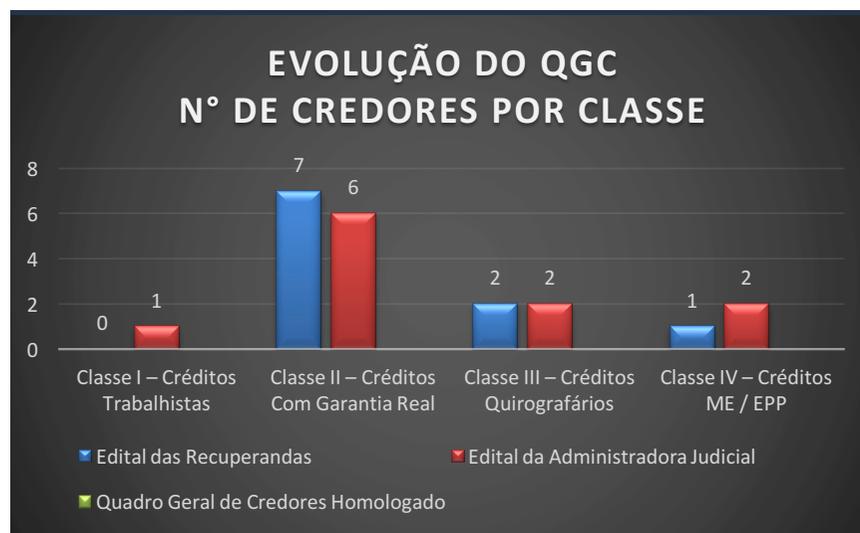
No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92 a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de R\$18.984.884,65. Ademais, no mov. 92 a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores elaborada nos termos do art.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

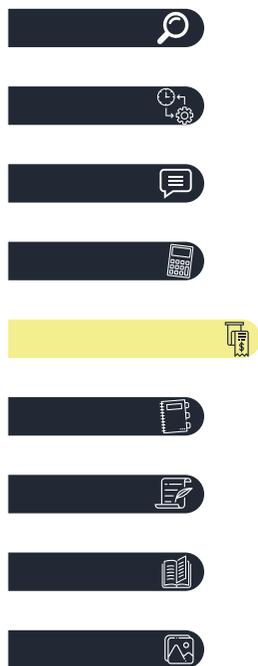
No momento da distribuição do pedido de Recuperação Judicial, a Recuperanda apresentou sua relação nominal de credores ao mov. 1.92, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante total de **R\$18.984.884,65 (dezoito milhões, novecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro 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 <span style="color: blue;">▲</span>	
		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
<b>Total</b>		<b>10</b>	<b>18.984.884,65</b>	<b>11</b>	<b>15.762.924,02</b>	<b>1</b>	<b>3.221.960,63</b>

Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial

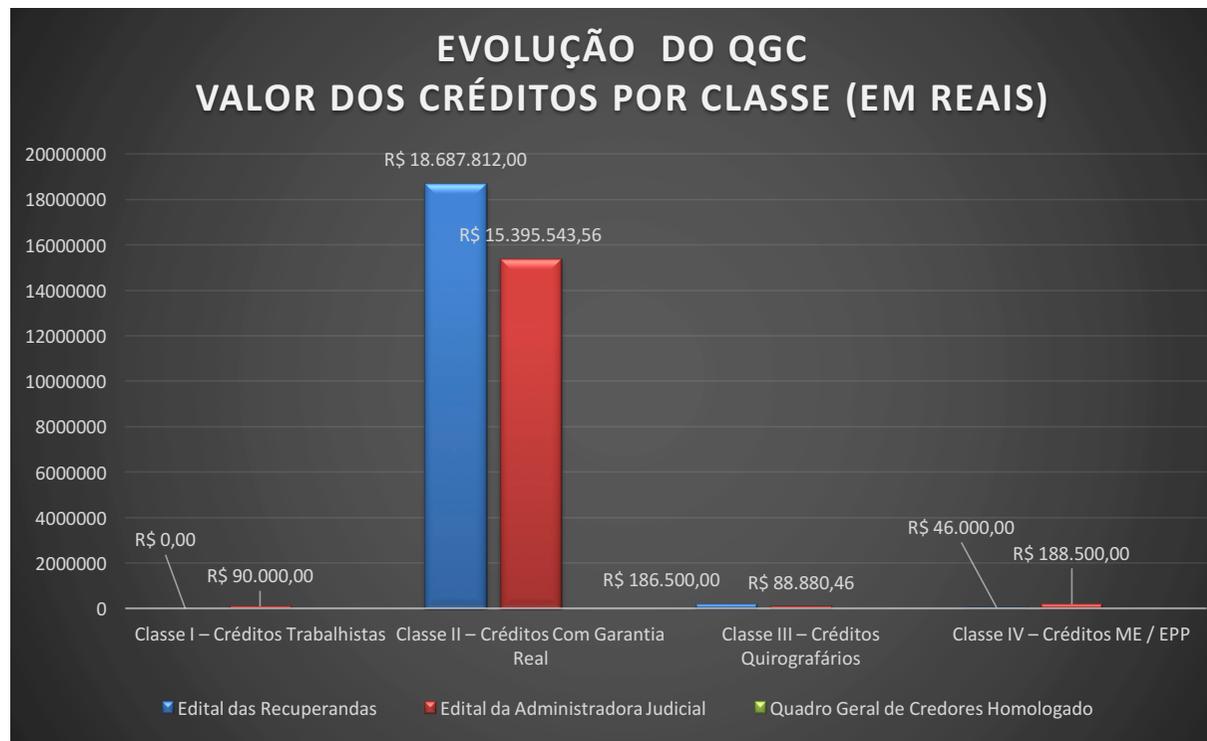


Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.

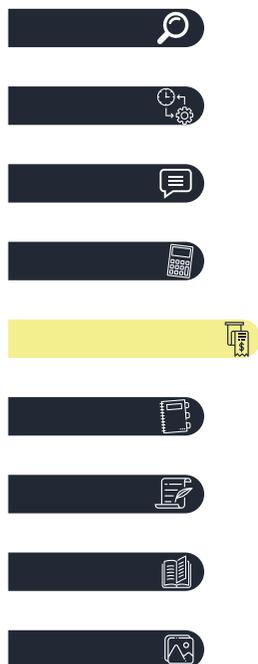


## Endividamento

No que tange aos credores concursais, a Recuperanda apresentou ao mov. 1.92 a relação nominal de credores, em consonância ao art. 51, III LFRJ, na qual perfaz o montante 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.

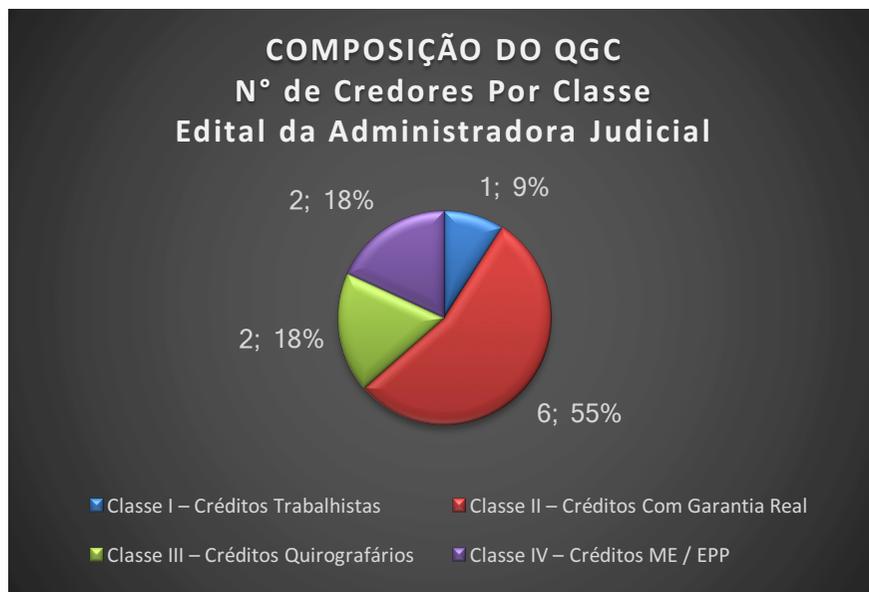
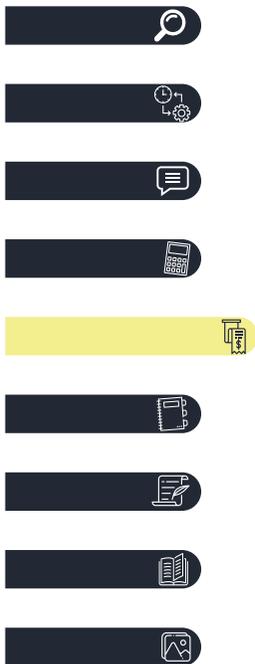


Fonte: Edital da Recuperanda e Edital da Administradora Judicial.



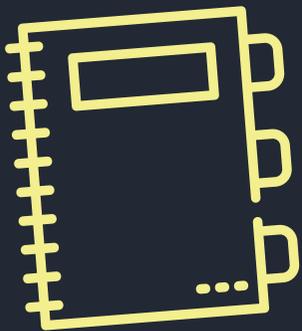
## Endividamento

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.



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, 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:

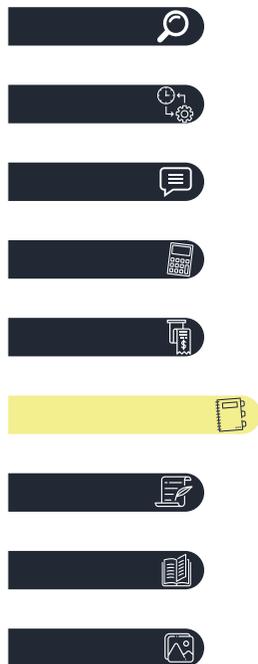
- 1ª fase: reestruturação estratégica;
- 2ª fase: crescimento sustentável.
- Reorganização de custos.

### 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

Quanto ao andamento processual, insta salientar que esta Administradora Judicial promoveu o requerimento de homologação do Quadro Geral de Credores, nos termos constantes no art. 14 da LFRJ. Ainda, o Ministério Público apresentou seu parecer, ponderando acerca da necessidade de realização de AGC, bem como, anuindo com a prorrogação do stay period. Ademais, a Recuperanda informou o pagamento de crédito pertencente à Caixa Econômica Federal, por avalista do contrato originário do crédito, requerendo, portando, a exclusão deste do QGC.

### 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.
22/01/2020	Requerimento da Administradora Judicial de homologação do Quadro Geral de Credores, nos moldes do art. 14 da LFRJ	113.1
30/01/2020	Parecer do Representante Ministerial ponderando acerca da necessidade de realização de AGC, bem como, anuindo com a prorrogação do stay period	114.1
31/01/2020	Recuperanda informa a realização do pagamento do contrato nº 059003000020710 pelo Avalista, crédito este habilitado na Relação de Credores pertencente ao credor Caixa Econômica Federal, razão pela qual requer sua exclusão	117.1

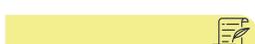
Além dos autos de Recuperação Judicial, tramitam neste Juízo ou instâncias superiores, envolvendo a Recuperanda outras ações relacionadas, sendo:

Processo	Partes	Situação
Agravo de Instrumento nº 0063417-42.2019.8.16.0000	Loteadora San Rafael Ltda X Caixa Econômica Federal e Embracôn 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 pendente de julgamento. bem como, que a Agravante não comprovou a essencialidade específica dos bens em comento. Recurso ainda pendente de julgamento.



## Informações Processuais

Quanto ao andamento processual, insta salientar que esta Administradora Judicial promoveu o requerimento de homologação do Quadro Geral de Credores, nos termos constantes no art. 14 da LFRJ. Ainda, o Ministério Público apresentou seu parecer, ponderando acerca da necessidade de realização de AGC, bem como, anuindo com a prorrogação do stay period. Ademais, a Recuperanda informou o pagamento de crédito pertencente à Caixa Econômica Federal, por avalista do contrato originário do crédito, requerendo, portando, a exclusão deste do QGC.



## 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



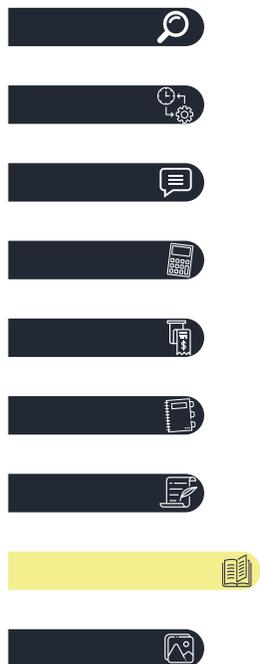


## 8. GLOSSÁRIO



## Glossário

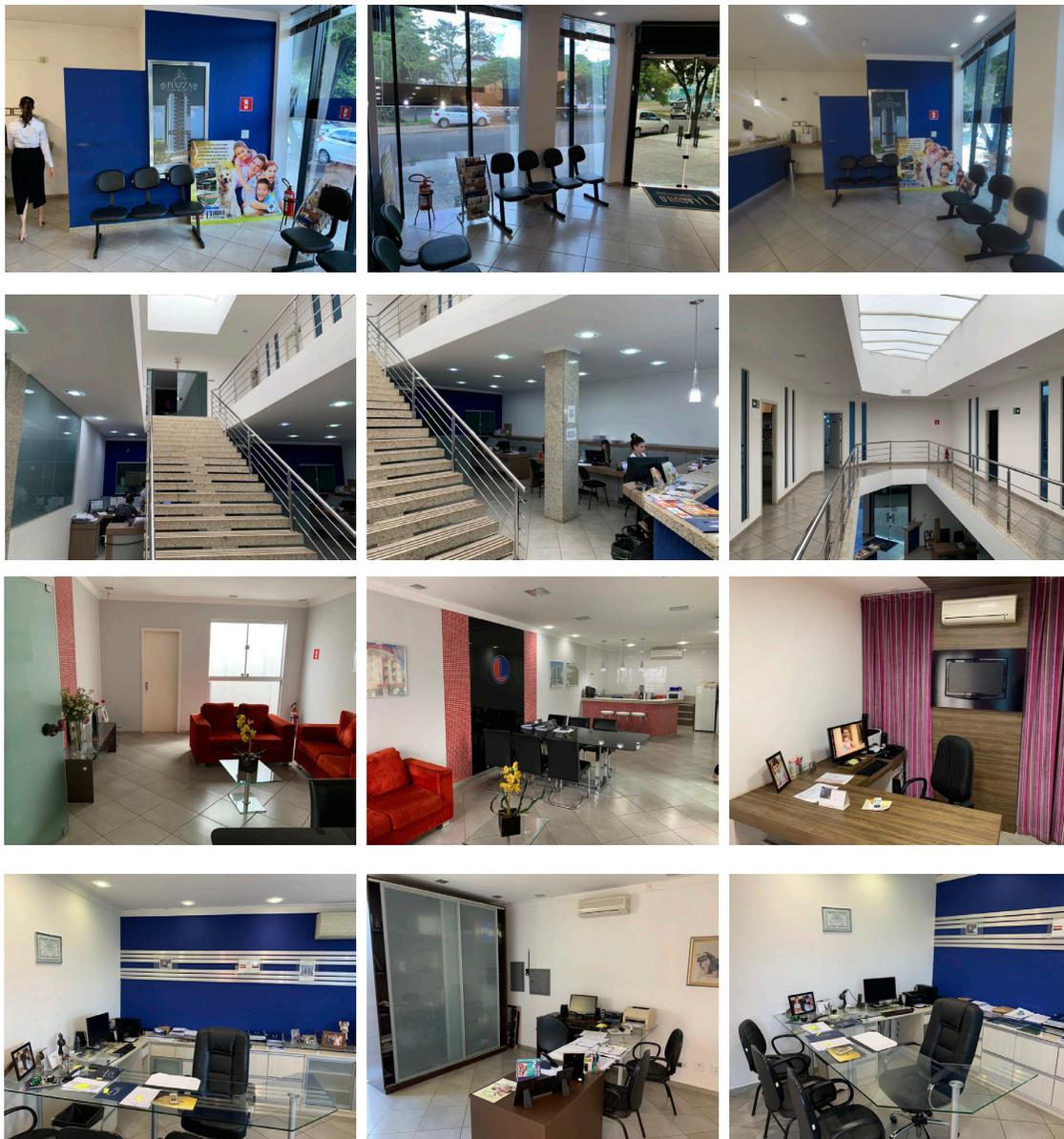
AGC – Assembleia Geral de Credores  
AI – Agravo de Instrumento  
AJ – Administradora Judicial  
ART. – Artigo  
CCB – Cédula de Crédito Bancário  
DJE – Diário de Justiça Eletrônico  
DES – Desembargador (a)  
DRE – Demonstração de Resultado do Exercício  
ED – Embargos de Declaração  
EIRELI - Empresa 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 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

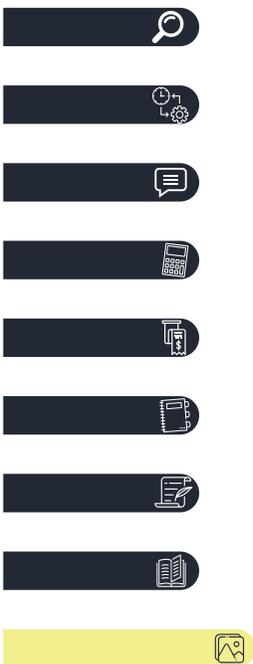




### Anexo I

#### Fotos de inspeção física

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



## Anexo II ÍNDICES FINANCEIROS

INDICADORES FINANCEIROS		FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Liquidez Corrente	Ativo 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.
	Passivo Circulante		
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		Como podemos notar através da fórmula, o índice de liquidez imediata exclui os estoques e contas a receber, tomando-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.
	Passivo Circulante		
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		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.
	Passivo Circulante + Não Circulante		
O índice de liquidez geral é um indicador de solvência tanto de curto prazo quanto de longo prazo.			

Índice de Gestão de Ativo



**Anexo II**  
**ÍNDICES FINANCEIROS**

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.
	Ativo Imobilizado		
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.
	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.			

Índice de Gestão de Ativo



**Anexo II**  
**ÍNDICES FINANCEIROS**

INDICADORES FINANCEIROS		FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Índice de endividamento		Passivo Circulante + ELP	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.
		Ativo	
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	Quanto maior o índice, pior. Quanto mais alto ele for, maior será a participação de capital de terceiros na empresa, e, conseqüentemente, maior será a dívida da empresa.
		Patrimônio Líquido	
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.			

Índice de Gestão de Ativo



**Anexo II**  
**ÍNDICES FINANCEIROS**

INDICADORES FINANCEIROS		FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
<b>Índice de dívida/patrimônio</b>		Lucro Líquido	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.
		Receita de Vendas	
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.			
<b>Margem de lucro operacional</b>		Lucro Operacional	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.
		Receita de Vendas	
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.			
<b>Margem de lucro bruto</b>		Lucro Bruto	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.
		Receita Operacional Líquida	
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.			

Índice de Lucratividade e Rentabilidade



## Anexo II

### ÍNDICES FINANCEIROS

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Índice de Lucratividade e Rentabilidade	Lucro Operacional	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.
	Ativo	
O índice de receita operacional mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia antes dos impostos e alavancagem.		
	Lucro Líquido	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.
	Ativo	
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.		
	Lucro 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.
	Patrimônio Líquido	
O retorno sobre o patrimônio líquido (em inglês, Return n Equity – ROE), indica quanto de prêmio os acionistas e proprietários estão obtendo em relação aos seus investimentos na empresa, isto é, o patrimônio líquido.		
	ROE	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.
	ROA	
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  
Professional Responsável: **MARCIO ROBERTO MARQUES**  
OAB/PR nº 65.066

**CURITIBA – PR**

Tel.: (41) 3206-2754 / (41) 9 9189-2968  
Av. Cândido de Abreu, 776, Sala 1306,  
Edifício World Business, Centro Cívico,  
CEP: 80530-000

**MARINGÁ - PR**

Tel.: (44) 3226-2968 / (44) 9 9127-2968  
Av. João Paulino Vieira Filho, 625, Sala 906,  
Edifício New Tower Plaza, Torre II, Zona 01,  
CEP: 87020-015

[www.marquesadmjudicial.com.br](http://www.marquesadmjudicial.com.br)

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

Processo de Recuperação Judicial nº 00675-1/2019.8.16.0089  
Recuperranda: 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. 121.2 - Assinado digitalmente por Marcio Roberto Marques  
04/03/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: RMA 1/2020

