



2º RMA – Relatório Mensal de Atividades

LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA

Agosto de 2019

Processo: **0006751-08.2019.8.16.0069**





SUMÁRIO

CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES 3

1. ATIVIDADES DA ADMINISTRADORA JUDICIAL..... 4

2. ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL 5

3. ATIVIDADES DA RECUPERANDA..... 6

PRINCIPAIS FORNECEDORES 7

PRINCIPAIS CLIENTES 8

MEDIDAS IMEDIATAS ADOTADAS PARA A SUPERAÇÃO DA CRISE..... 8

4. QUADRO DE FUNCIONÁRIOS 10

5. BALANÇO PATRIMONIAL 11

6. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO..... 13

7. ÍNDICES FINANCEIROS 15

8. CRONOGRAMA PROCESSUAL..... 21

ANEXO I – FOTOS DA INSPEÇÃO FÍSICA..... 23

ANEXO II – ÍNDICES FINANCEIROS 26

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5D4 5S582 3Q3HC 6UBLD

CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES

2º RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES

REFERÊNCIA: MÊS 08 / 2019

Processo de Recuperação Judicial nº 0006751-08.2019.8.16.0069

Recuperandas: Loteadora San Rafael Ltda

Administradora Judicial: M. MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

Representante Legal e Profissional Responsável: MARCIO ROBERTO MARQUES

Preliminarmente, cumpre informar que a apresentação do relatório mensal das atividades do devedor ao juiz, para a devida juntada nos autos de recuperação judicial, faz parte do rol de deveres do administrador judicial, nos termos do art. 22, inc. II, alínea “c” da Lei 11.101/2005.

O presente relatório reúne e sintetiza as informações referentes ao **mês de AGOSTO de 2019**, disponibilizadas pela Recuperanda 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.

Página 3 | 30

marcio@marquesadmjudicial.com.br | www.marquesadmjudicial.com.br

Av. João Paulino Vieira Filho, nº 625, Sala 906, Edifício New Tower Plaza - Torre II

Zona 01 - Maringá/PR - CEP: 87020-015 | (44) 3226.2968 / (44) 9 9712.4544



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5D4 5S582 3Q3HC 6UBLD

1. ATIVIDADES DA ADMINISTRADORA JUDICIAL

O administrador judicial é um auxiliar da justiça detentor da confiança do juiz, que presta compromisso perante o juízo, e ao assumir suas funções se compromete a exercer bem e fielmente, sem dolo ou malícia, o cargo que lhe fora confiado. Na recuperação judicial, pode-se afirmar que o principal dever do administrador judicial consiste na fiscalização das atividades do devedor e do cumprimento do plano de recuperação judicial. Contudo a Lei 11.101/2005 ainda relaciona uma série de outras atribuições a este profissional ao longo do processo de recuperação judicial.

Desta forma, apresenta-se as principais atividades desenvolvidas por esta Administradora Judicial no período sob análise:

- 23/08/2019 – Manifestação Administradora Judicial – Informa que promoveu a notificação a todos os credores constantes na relação apresentada pela Recuperanda, via correspondência e e-mail (mov. 71.1);
- 30/08/2019 – Reiterou a cobrança à Recuperanda quanto à apresentação até a data de 16/09/2019, dos demonstrativos contábeis das empresas - para a elaboração do presente Relatório Mensal de Atividades;
- Mês 08/2019 – Elaboração de Relatório Mensal de Atividades da Recuperanda;
- Mês 08/2019 - Manifestação nos autos de Recuperação Judicial, sempre que necessário ou requerido pelo Juízo, bem como nos casos previstos na Lei;
- Mês 08/2019 – Realização de atendimento à Recuperanda e aos credores, por telefone, e-mail ou no escritório da Administradora Judicial, promovendo orientações sobre os procedimentos pertinentes ao processo de recuperação judicial.

Esta Administradora Judicial informa que possui como procedimento habitual a realização de visitas periódicas às instalações da Recuperanda, reunindo-se com os representantes legais, os gestores e os consultores das empresas, visando a verificação de suas atividades *in loco*. Desta forma, age com toda a cautela e prudência para cumprir suas atribuições de fiscalização das atividades do devedor, previstas no art. 22, II, da Lei 11.101/2005.



2. ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL

As empresas ajuizaram seu pedido de recuperação judicial no dia 07/06/2019 e seu processamento deferido em data de 08/07/2019, pela decisão de mov. 29.1. Apresenta-se na sequência, as principais movimentações processuais ocorridas no período sob análise:

- Manifestação Recuperanda – Requerimento de concessão de tutela provisória a fim de fossem sobrestados todos os atos expropriatórios decorrentes dos contratos garantidos por alienação fiduciária durante o stay period, retirada das restrições havidas em nome da Recuperanda e seus sócios dos órgãos de proteção ao crédito. Subsidiariamente, requereu a determinação às instituições bancárias de que permitam a venda e transferência dos imóveis que compõem o estoque da Recuperanda e estão alienados fiduciariamente, mesmo diante das restrições apontadas, e os valores obtidos nas vendas de tais imóveis, serão depositados em Juízo para o adimplemento dos Credores (mov. 54.1);
- Manifestação Recuperanda – Juntada de documentos complementares ao pedido retro mencionado (mov. 55.1)
- Expedição de Ofício à Fazenda Nacional a fim de notificá-la sobre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial (mov. 56);
- Expedição de Ofício à Fazenda do Estado Do Paraná a fim de notificá-la sobre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial (mov. 57);
- Expedição de Ofício à Fazenda Municipal de Cianorte a fim de notificá-la sobre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial (mov. 58);
- Juntada de Certidão que informa a ausência de apresentação de contratos de alienação fiduciária referente aos maquinários da Recuperanda (mov. 60);
- Expedição do “EDITAL DE INTIMAÇÃO DE CREDITORES, TERCEIROS E INTERESSADOS ACERCA DO DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL COM PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS PARA HABILITAÇÕES OU



DIVERGÊNCIAS DE CRÉDITOS, NOS TERMOS DO ART. 52, § 1º DA LEI nº 11.101/2005. RECUPERAÇÃO JUDICIAL –LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA (CNPJ/MF Nº 02.763.049/0001-21)” (mov. 62);

- Ato Ordinatório que determina que a Recuperanda promova e comprove nos autos a publicação do referido edital em jornal local (mov. 63);
- Resposta ao Ofício expedido ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Cianorte, informando que as Execuções Extrajudiciais de contratos que possuem alienação fiduciária como garantia, seguirão seu rito até que haja decisão que determine sua suspensão (mov. 67);
- Juntada de Certidão comunicando que o Edital de Intimação que trata o art. 52, §1º da Lei 11.101/2005 foi publicado junto ao Diário Oficial de Justiça no dia 21/08/2019 (veiculado em 20/08/2019), bem como, fora afixado em mural da Secretaria (mov. 69);
- Manifestação Recuperanda – Comprovação de publicação no dia 23/08/2019, do edital que trata o art. 52, §1º da Lei 11.101/2005 no Jornal Tribuna de Cianorte (mov. 74).



3. ATIVIDADES DA RECUPERANDA

Sobre a 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.

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.



PRINCIPAIS FORNECEDORES

Os principais fornecedores da Recuperanda no período foram:

- 1) A. M. Apolonio Papelaria LTda;
- 2) Ciatintas Comércio de Tintas Ltda;
- 3) Eletroluz Materiais Elétricos e Hidráulicos;
- 4) Mahal Comércio de Materiais;
- 5) PHB de Oliveira e Cia Ltda;
- 6) Vioto, Rocha e Cia Ltda;
- 7) M G de Campos e Campos Ltda;
- 8) Passolongo e Rodrigues Ltda;
- 9) A A Delmonico de Araujo e Cia Ltda;
- 10) A M V Cioni Marmoraria Ltda.

PRINCIPAIS CLIENTES

Os principais clientes da Recuperanda no período foram:

- 1) José Nilson Figueredo;
- 2) Lademir Freddi Júnior;
- 3) Simone Raquel Bernardo;
- 4) Marcelo Beline Martins;
- 5) Harry Sidnei de Carvalho;
- 6) Jacinto Augusto Domingos dos Santos;
- 7) Fabio Diosti;
- 8) Luiz Carlos Bernabe;



9) Ilda Fassini Garcia;

10) Eva Barrim;

MEDIDAS IMEDIATAS ADOTADAS PARA A SUPERAÇÃO DA CRISE

Medidas adotadas:

As principais medidas imediatas adotadas para a superação da crise informadas pela Recuperanda consistem em ações de reestruturação organizacional, sendo:

- Reavaliação de todos os procedimentos internos operacionais e construtivos;
- 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;
- Estudo de viabilidade de empreendimentos e clientes em potencial;
- Readequação das tabelas de preços.

Principais dificuldades enfrentadas:

- Desaceleração da economia principalmente no ramo da construção civil, enfrentando severa retração no mercado que perdura por aproximadamente 04 (quatro) anos;
- A impossibilidade dos clientes em efetuar o financiamento das unidades postas à venda, devido ao fato de a empresa Recuperanda encontrar-se inscrita nos órgãos de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA entre outros, o que impossibilitando assim, negociações junto as instituições bancárias.

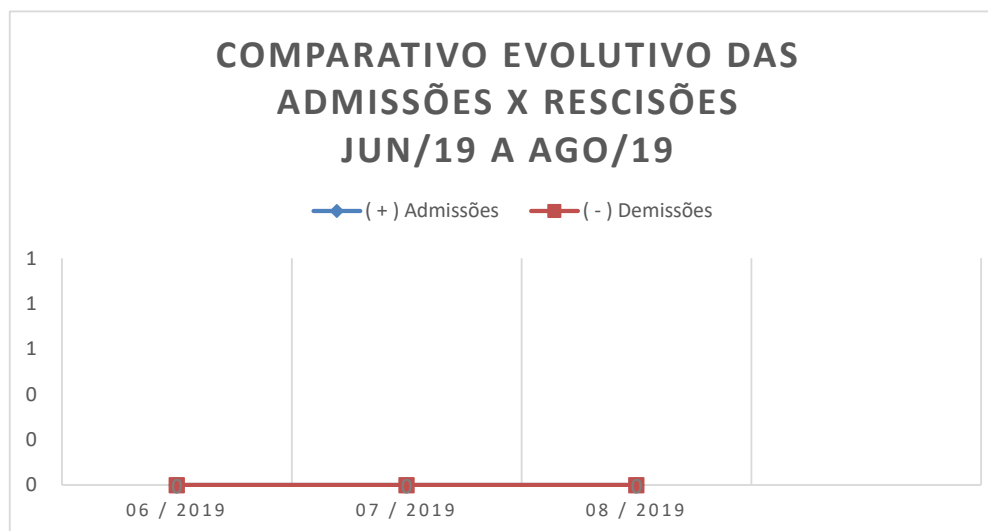


4. QUADRO DE FUNCIONÁRIOS

FUNCIONÁRIOS	07/2019	08/2019
Quantidade Inicial	01	01
(+) Admissões	0	0
(-) Demissões	0	0
Total de Funcionários	01	01
Variação		0%

Fonte: LOTEADORA SAN RAFAL – Agosto de 2019.

A Recuperanda apresentou a posição do quadro de funcionários referente ao mês de agosto de 2019, não apresentando variação no seu quadro funcional, conforme apresentado no gráfico seguinte:



5. BALANÇO PATRIMONIAL

Apresenta-se a posição patrimonial da Recuperanda em agosto/2019. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	jul-19	ago-19	Variação	Ref.
ATIVO				
Circulante				
Disponível	711.650,54	831.585,82	16,85%	
Créditos	4.566.242,76	4.668.947,34	2,25%	
	16.192.377,34	15.655.455,12	-3,32%	
Não Circulante				
Realizável a Longo Prazo	10.009.077,46	10.591.608,69	5,82%	
Investimentos	924.780,54	924.780,54	0,00%	
Imobilizado	2.071.475,38	2.049.977,21	-1,04%	a
	13.005.333,38	13.566.366,44	4,31%	
TOTAL DO ATIVO	29.197.710,72	29.221.821,56	0,1%	



GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	jul-19	ago-19	Variação	Ref.
PASSIVO				
Circulante				
Fornecedores	-18.746,11	-72.906,59	288,92%	b
Obrigações Sociais e Trabalhistas	-329,99	-238,19	-27,82%	
Obrigações Tributárias	-158.897,89	-131.880,43	-17,00%	
Cheques a Compensar	-5.113,12	-7.019,23	37,28%	
Outras Obrigações a Pagar	-72.176,27	-55.167,69	-23,57%	
	-255.263,38	-267.212,13	4,68%	
Não Circulante				
Obrigações a Longo Prazo	-18.944.907,36	-18.948.936,73	0,02%	
	-26.810.239,29	-26.706.305,60	-0,39%	
Patrimônio Líquido				
Capital Social	-780.000,00	-780.000,00	0,00%	
Lucros ou Prejuízos Acumulados	-1.352.208,05	-1.468.303,83	8,59%	
	-2.132.208,05	-2.248.303,83	5,44%	
TOTAL DO PASSIVO	-29.197.710,72	-29.221.821,56	0,1%	



6. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), foi elaborada com base no balancete mensal fornecido pela Recuperanda, para o mês de agosto de 2019. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	jul/19	ago/19	Variação	Ref.
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	453.712,84	379.949,94	-16,3%	
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-16.329,18	-14.315,01	-12,3%	
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS	-16.329,18	-14.315,01	-12,3%	
RESCISOES CONTRATUAIS	0,00	0,00	0,0%	
(=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA	437.383,66	365.634,93	-16,4%	
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	-77.500,65	-99.062,36	27,8%	
(=) LUCRO BRUTO	359.883,01	266.572,57	-25,9%	
(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS	-98.013,22	-141.807,62	44,7%	c
DESPESAS COMERCIAIS	0,00	0,00	0,0%	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-83.104,02	-112.935,36	35,9%	
DESPESAS FINANCEIRAS	-12.841,59	-27.012,18	110,3%	
DESPESAS TRIBUTARIAS	-7.345,81	-7.315,41	-0,4%	
RECEITAS FINANCEIRAS	5.278,20	5.455,33	3,4%	
(=) LUCRO OPERACIONAL LIQUIDO	261.869,79	124.764,95	-52,4%	
DESPESAS DIVERSAS	-1.807,93	-8.669,17	379,5%	d
DESPESAS DIVERSAS	-1.807,93	-8.669,17	379,5%	
RESULTADO ANTES DA CS E IR	260.061,86	116.095,78	-55,4%	
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	0,00	0,0%	
PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	0,00	0,00	0,0%	
(=) LUCRO LIQUIDO DO EXERCICIO	260.061,86	116.095,78	-55,4%	



Notas:

- a)** A Recuperanda apresentou redução **Imobilizado Operacional** na ordem de **1,04%** relativo a contabilização da **Depreciação** mensal, contudo sem reflexo nos valores originais dos bens.
- b)** A Recuperanda apresentou elevação de aproximadamente **289%** na rubrica **Fornecedores** se comparado com o mês de julho/2019, finalizando o mês com um saldo de **R\$ 72,9 mil** contra **R\$ 18,7 mil** do mês anterior.
- c)** A Recuperanda apresentou aumento de aproximadamente **45%** nas **Despesas Operacionais** afetado, principalmente, pelos subgrupos de **Despesas Administrativas** que apresentou elevação de **35,9%** e **Despesas Financeiras** que apresentou elevação de **110%** se comparado com o mês anterior.
- d)** Da mesma forma que os comentários anteriores, verifica-se um aumento de aproximadamente **380%** nas **Despesas Diversas**, apresentando um saldo de **R\$ 8,6 mil** contra **R\$ 1,8 mil** do mês de julho/2019.



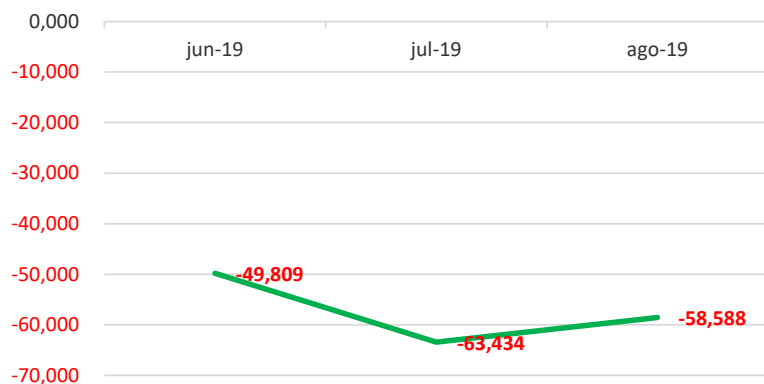
7. ÍNDICES FINANCEIROS

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:

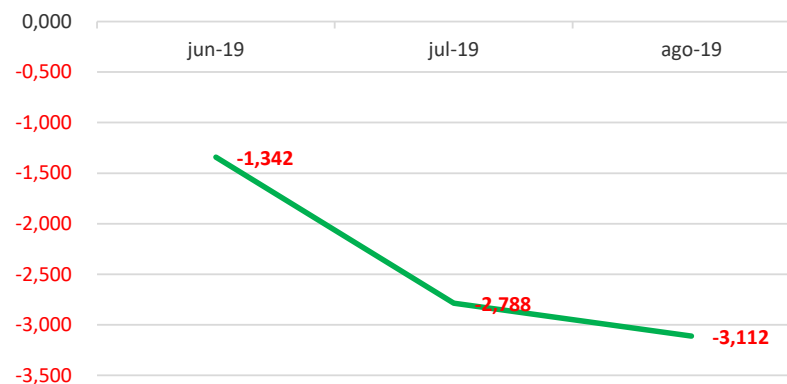
Índices de Liquidez					
INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-19	Índice	ago-19	Índice
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	16.192.377,34	-63,434	15.655.455,12	-58,588
	Passivo Circulante	-255.263,38		-267.212,13	
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	711.650,54	-2,788	831.585,82	-3,112
	Passivo Circulante	-255.263,38		-267.212,13	
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	29.197.710,72	-1,079	29.221.821,56	-1,083
	Passivo Circulante + Não Circulante	-27.065.502,67		-26.973.517,73	



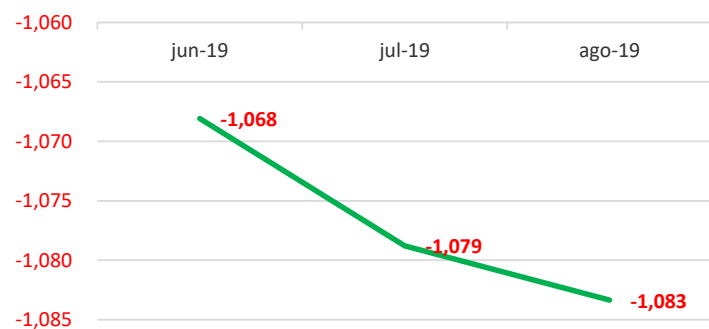
Liquidez Corrente



Liquidez Imediata



Liquidez Geral



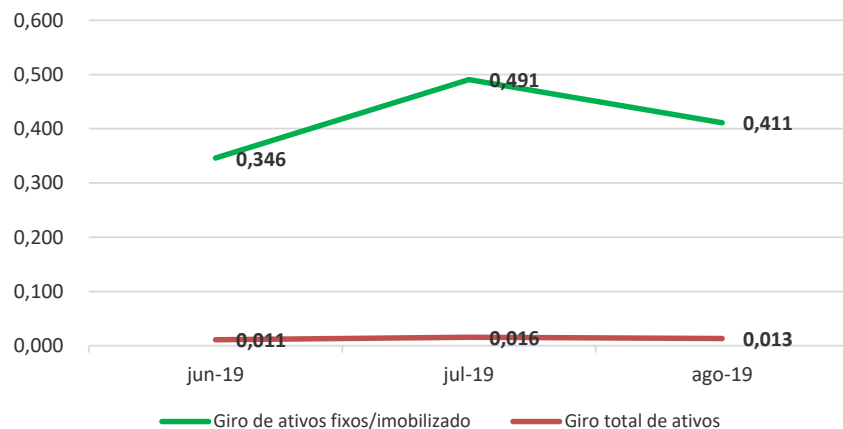
Em agosto/2019 a Recuperanda elevação nos índices de **Liquidez Geral (0,4%)** e **Líquides Imediata (11,6)** e redução no índice de **Líquides Corrente (7,6%)**, se comparado com o mês de julho/2019.



Índice de gestão de ativo

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-19	Índice	ago-19	Índice
Índice de giro de ativos fixos/imobilizado	Receitas	453.712,84	0,491	379.949,94	0,411
	Ativo Imobilizado	924.780,54		924.780,54	
Índice de giro total de ativos	Receitas	453.712,84	0,016	379.949,94	0,013
	Ativo	29.197.710,72		29.221.821,56	

Índice de Gestão de Ativo



A Recuperanda apresentou redução nos índices de **Giro de Ativos Fixos** e **Giro Total de Ativos** na ordem de **16,3%** em ambos os índices, demonstrando uma piora neste indicadores quando comparado com o mês anterior.

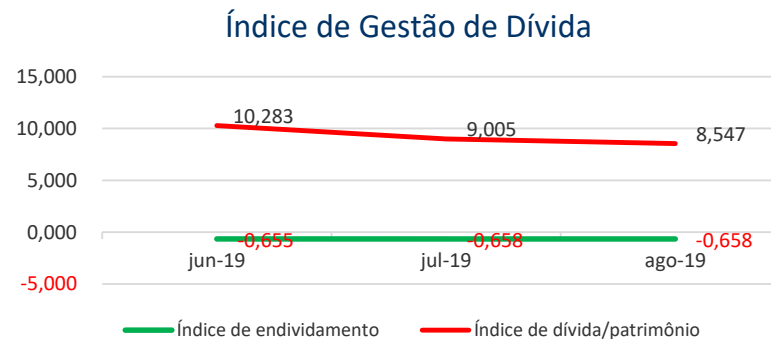


Índice de gestão de dívida

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-19	Índice	ago-19	Índice
Índice de endividamento	Passivo Circulante + ELP	-19.200.170,74	-0,658	-19.216.148,86	-0,658
	Ativo	29.197.710,72		29.221.821,56	
Índice de dívida/patrimônio	Passivo Circulante + ELP	-19.200.170,74	9,005	-19.216.148,86	8,547
	Patrimônio Líquido	-2.132.208,05		-2.248.303,83	

No último mês a Recuperanda apresentou índices de Gestão da Dívida com resultados ruins, contudo peculiares a situação de empresas em RJ.

Verifica-se que há uma tendência de piora nos índices de Endividamento ao longo do tempo e, quando comparado os meses de julho/2019 e agosto/2019, verifica-se que essa tendência se mantém, pois os indicadores de **Endividamento** e **Dívida/Patrimônio** apresentam variação similar ao mês anterior.



Índice de lucratividade e rentabilidade

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	jul-19	Índice	ago-19	Índice
Margem de lucro líquido	Lucro Líquido	260.061,86	0,573	116.095,78	0,306
	Receita de Vendas	453.712,84		379.949,94	
Margem de lucro operacional	Lucro Operacional	437.383,66	0,964	365.634,93	0,962
	Receita de Vendas	453.712,84		379.949,94	
Margem de lucro bruto	Lucro Bruto	359.883,01	1,374	266.572,57	2,137
	Receita Operacional Líquida	261.869,79		124.764,95	
Índice de receita operacional/total de ativos	Lucro Operacional	437.383,66	0,015	365.634,93	0,013
	Ativo	29.197.710,72		29.221.821,56	
Retorno sobre ativo total (ROA)	Lucro Líquido	260.061,86	0,009	116.095,78	0,004
	Ativo	29.197.710,72		29.221.821,56	
Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)	Lucro Líquido	260.061,86	-0,122	116.095,78	-0,052
	Patrimônio Líquido	-2.132.208,05		-2.248.303,83	
Grau de alavancagem financeira	ROE	-0,122	-13,694	-0,052	-12,997
	ROA	0,009		0,004	



Índice de Lucratividade e Rentabilidade



Avaliando os índices de lucratividade e rentabilidade da Recuperanda, verificamos que a exemplo dos mês anterior, em agosto/2019 os resultados apresentados não são bons, demonstrando resultados negativos para praticamente todos os índices.

Com base neste resultado, é salutar mencionar a necessidade da Recuperanda buscar a melhora dos seus resultados com vista a obtenção do planejamento de RJ inicial e dentro dos prazos estipulados.



8. CRONOGRAMA PROCESSUAL

Segue o resumo dos principais movimentos ocorridos no processo de Recuperação Judicial no período:

12/08/2019 – Mov. 54.1 – Manifestação Recuperanda – Requerimento de concessão de tutela provisória a fim de fossem sobrestados todos os atos expropriatórios decorrentes dos contratos garantidos por alienação fiduciária durante o *stay period*, retirada das restrições havidas em nome da Recuperanda e seus sócios dos órgãos de proteção ao crédito. Subsidiariamente, requereu a determinação às instituições bancárias de que permitam a venda e transferência dos imóveis que compõem o estoque da Recuperanda e estão alienados fiduciariamente, mesmo diante das restrições apontadas, e os valores obtidos nas vendas de tais imóveis, serão depositados em Juízo para o adimplemento dos Credores;

14/08/2019 – Mov. 55.1 – Manifestação Recuperanda – Juntada de documentos complementares ao pedido retro mencionado;

16/08/2019 – Mov. 56 – Expedição de Ofício à Fazenda Nacional a fim de notificá-la sobre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial;

16/08/2019 – Mov. 57 – Expedição de Ofício à Fazenda do Estado do Paraná a fim de notificá-la sobre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial;

16/08/2019 – Mov. 58 – Expedição de Ofício à Fazenda Municipal de Cianorte a fim de notificá-la sobre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial;

16/08/2019 – Mov. 60 – Juntada de Certidão que informa a ausência de apresentação de contratos de alienação fiduciária referente aos maquinários da Recuperanda;

16/08/2019 – Mov. 62 – Expedição de “EDITAL DE INTIMAÇÃO DE CREDITORES, TERCEIROS E INTERESSADOS ACERCA DO DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL COM PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS PARA HABILITAÇÕES OU DIVERGÊNCIAS DE CRÉDITOS, NOS TERMOS DO ART. 52, § 1º DA LEI nº 11.101/2005. RECUPERAÇÃO JUDICIAL – LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA (CNPJ/MF Nº 02.763.049/0001-21)”;

16/08/2019 – Mov. 63 – Ato Ordinatório que determina que a Recuperanda promova e comprove nos autos a publicação do referido edital em jornal local;



20/08/2019 – Mov. 67 – Resposta ao Ofício expedido ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Cianorte, informando que as Execuções Extrajudiciais de contratos que possuem alienação fiduciária como garantia, seguirão seu rito até que haja decisão que determine sua suspensão;

22/08/2019 – Mov. 69 – Juntada de Certidão comunicando que o Edital de Intimação que trata o art. 52, §1º da Lei 11.101/2005 foi publicado junto ao Diário Oficial de Justiça no dia 21/08/2019 (veiculado em 20/08/2019), bem como, fora afixado em mural da Secretaria;

23/08/2019 – Mov. 71.1 – Manifestação Administradora Judicial – Informa que promoveu a notificação a todos os credores constantes na relação apresentada pela Recuperanda, via correspondência e e-mail;

27/08/2019 – Mov. 74 – Manifestação Recuperanda – Comprovação de publicação no dia 23/08/2019, do edital que trata o art. 52, §1º da Lei 11.101/2005 no Jornal Tribuna de Cianorte.

Fonte: Processo nº 0006751-08.2019.8.16.0069

Apresenta-se a seguir, as próximas providências e eventos futuros no processo de Recuperação Judicial:

- Abertura de prazo para apresentação de Habilitações e Divergências de Créditos pelos Credores, nos moldes do art. 52, §1º da Lei 11.101/2005;
- Apresentação do Plano de Recuperação Judicial pela Recuperanda;

Sendo o que se cumpria reportar, apresenta-se este relatório das atividades do devedor.

Por fim, este administrador judicial permanece à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas remanescentes.

Maringá/PR, 22 de outubro de 2019.

M. MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

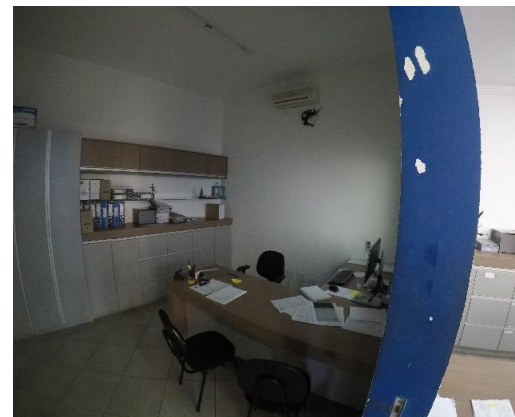
ADMINISTRADORA JUDICIAL

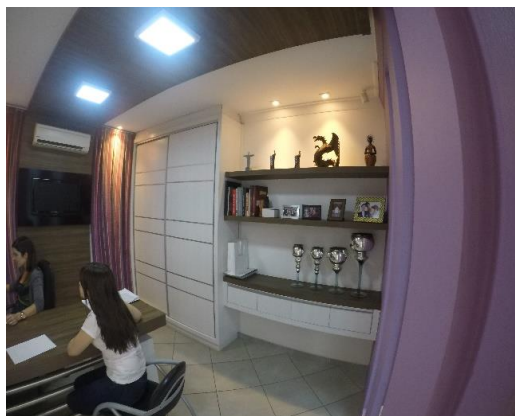
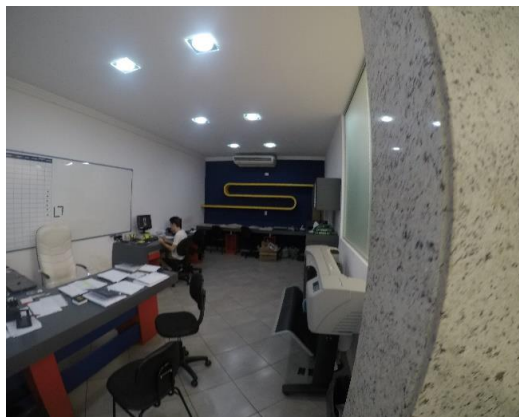
Responsável: MARCIO ROBERTO MARQUES

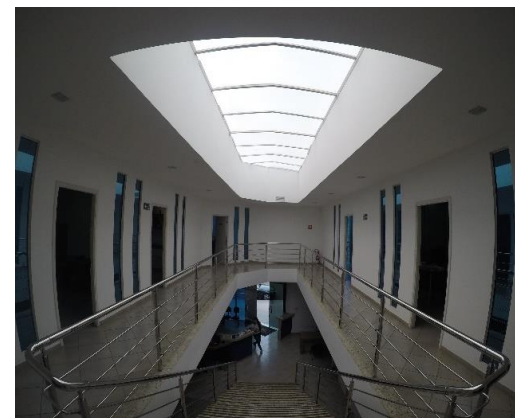
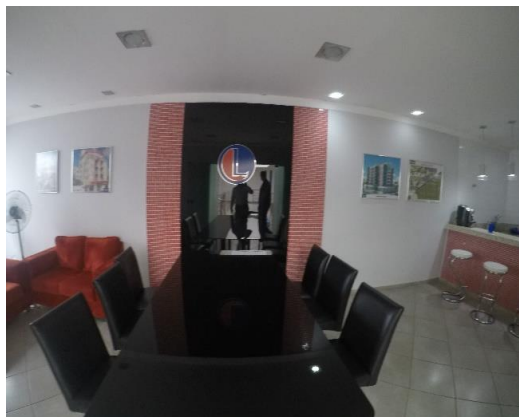
OAB/PR - nº 65.066



ANEXO I – FOTOS DA INSPEÇÃO FÍSICA







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, 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.
	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

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Índice de giro de ativos fixos/imobilizado	Receitas	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	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.
	Ativo	
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 Dívida

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.		



INDICADORES FINANCEIROS		FÓRMULA	INTERPRETAÇÃO
Índice de Lucratividade e Rentabilidade	Margem de lucro líquido	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.		
	Margem de lucro operacional	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.		
Margem de lucro bruto	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		
A margem de lucro bruto identifica a rentabilidade das vendas, após a dedução das despesas sobre vendas, como impostos sobre vendas, devoluções, abatimentos, custo dos produtos vendidos, entre outros.			



Índice de receita operacional/total de ativos	Lucro Operacional	-
	Ativo	
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	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.		
Retorno sobre patrimônio líquido (ROE)	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.		
Grau de alavancagem financeira	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.		



