

ANEXO I

LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO

PARECER FINAL

A partir do diagnóstico e das análises realizadas do desempenho operacional, administrativo, econômico e financeiro da empresa LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA., os resultados obtidos permitiram avaliar os principais problemas e dificuldades enfrentadas pela empresa. Dentre estes podem ser destacados:

- Forte retração no mercado imobiliário regional, que impactou negativamente a demanda por imóveis (apartamentos novos e terrenos);
- Formação de estoques indesejados (apartamentos novos e terrenos), em razão da acentuada queda nas vendas dos bens comercializados pela Empresa;
- Restrições impostas à Recuperanda e a seus sócios (SPC e Serasa), que impedem a efetivação dos procedimentos de transmissão do direito de propriedade dos bens imóveis que comercializam;
- Desembolsos elevados para a conclusão das obras, que acarretou comprometimento de seu capital de giro;
- Aumento da Inadimplência de clientes;
- Desencaixes recorrentes no fluxo de caixa, em razão das dificuldades para comercializar os bens em estoque;
- Aumento do Endividamento;
- Custos e encargos financeiros elevados;



- Contingências impostas pelas garantias contratuais (alienação fiduciárias), que restringem as possibilidades de comercialização dos estoques da empresa;
- Crise econômica nacional, marcada pela elevação do desemprego, da taxa de juros, do déficit fiscal nominal e instabilidade cambial, que afetaram as decisões de consumo e investimento dos agentes econômicos.

Os estudos indicaram que a empresa somente conseguirá superar esta situação de **insustentabilidade financeira** se conseguir reduzir drasticamente seus encargos com pagamento das parcelas decorrentes de financiamentos e renegociações de dívidas. Para tanto, terá que romper com a ciranda financeira a que está submetida, o que somente será possível a partir de um parcelamento de longo prazo, com razoável período de carência.

A empresa não apresenta problemas de ordem operacional ou administrativo. Possui um quadro pessoal capacitado e com boa formação técnica. Sua estrutura em termos de máquinas e equipamentos é adequada para prestar serviços a terceiros, o que, atualmente, vem se constituindo no principal objeto operacional da empresa. O sistema de informações gerenciais e apropriação de custos propiciam excelentes instrumentos de gestão, que são utilizados de forma eficiente pela direção.

A partir da recomposição de seu portfólio, com a substituição de atividades que proporcionam margem operacional bruta reduzida, por novos empreendimentos, como os Loteamentos, que possibilitam a obtenção de margem operacional satisfatória, a empresa conseguirá readquirir sua capacidade de auferir lucro líquido, em montante compatível as necessidades de amortização de todo o seu endividamento.

Corroborando, ainda, com a avaliação acima, o fato da empresa possuir significativos valores a receber, que lhe asseguram um fluxo de receitas importante para os primeiros anos de recuperação.



Ainda, outro fato importante, que favorece o cenário de médio prazo, é o estoque de unidades imobiliárias que possui, em empreendimentos que se encontram prontos para serem comercializados. Ao todo a empresa possui 80 imóveis em condições de comercialização imediata.

O desempenho econômico poderá ser fortalecido com a formação de capital giro mínimo, necessário para financiar todo o seu ciclo operacional. Esta capitalização irá melhorar o poder de compra da empresa, o que resultará em aumentos em sua margem operacional bruta. Tal performance poderá ser obtida em decorrência do equacionamento dos problemas financeiros atualmente enfrentados pela empresa. Sem a necessidade de rolar diariamente seu endividamento, ela terá condições de comprar matérias primas e insumos em melhores condições.

Com a implementação do planejamento econômico financeiro proposto e a aceitação por parte dos credores da proposta de carência e parcelamento apresentada, a Recuperanda adquirirá capacidade de pagamento condizente com as necessidades de amortização de seu endividamento, bem como constituir capital de giro suficiente para financiar todo o seu ciclo operacional, garantindo, assim, sua sustentabilidade financeira.

No planejamento proposto a empresa alcançara, em médio prazo, crescimento anual sustentável de **3,0%aa**, o que lhe permitirá gerar novos empregos, ampliando sua contribuição para o desenvolvimento econômico e social região em que estão inseridas.

Ainda, outro fato importante, que favorece o cenário de médio prazo, são as perspectivas para a economia brasileira a partir do segundo semestre do ano de 2020.

A partir de tais encaminhamentos, pode-se inferir com ampla margem de segurança, que o plano de recuperação judicial e de reestruturação econômico-financeiro, ora apresentado, dota a empresa LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA., de condições para atuar com níveis de eficiência operacional, que lhe assegurarão viabilidade econômica e sustentabilidade financeira, capaz de gerar os resultados necessários ao saneamento de seu endividamento.



Finalmente, merece registro, a possibilidade de mais uma alternativa de viabilidade de operação e saneamento financeiro da empresa. Conforme disposto no Inciso XI, do artigo 50, Lei 11.101/2005, que prevê as possibilidades de fusão, associação, arrendamento, etc..

Maringá, 14 de setembro de 2019



NEIO LÚCIO PERES GUALDA
ECONOMISTA – CORECON-PR 2838

