

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES

Novembro de 2023

LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA



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: PJZZU XWF3V K3D26 8NEJB

CONTATO

CURITIBA - PR

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

MARINGÁ - PR

Tel.: (44) 3226-2968 | (44) 9 9127-2968
Av. Mauá, nº 2720, Sala 04,
Ed. Villagio Di Itália, Zona 03
CEP: 87050-020

SÃO PAULO - SP

Tel.: (11) 3135-6549 | (11) 98797-8850
Av. Paulista, nº 302 - 9º Andar
Ed. José Martins Borges - Bela Vista
CEP: 01310-000

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

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Cianorte – Estado do Paraná.

Dr. Fernando Bueno da Graça

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.

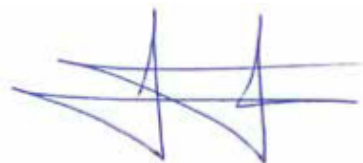
O presente relatório reúne e sintetiza as informações referentes ao mês de **novembro de 2023**, da Recuperanda **Loteadora San Rafael LTDA**, disponibilizadas por meio do escritório contábil denominado **Atos e Fatos Contabilidade e Assessoria**, representado pelo contador Fábio Diosti—CRC/PR 051747/O, devendo-se fazer a ressalva de que tais informações apresentadas possuem caráter provisório, visto que ainda podem sofrer alterações até o final do exercício contábil.

As análises e observações apresentadas no presente relatório estão embasadas em informações contábeis, financeiras e operacionais apresentadas pela Recuperanda, sob as penas do art. 171 da Lei 11.101/2005, bem como nas informações coletadas pela Administradora Judicial por meio da realização de inspeções periódicas nas instalações da empresa, de informações prestadas pelos credores e terceiros interessados, e ainda da análise da movimentação processual.

Referido relatório possui o objetivo de demonstrar ao juízo, aos credores e demais interessados um resumo dos principais fatos ocorridos no período sob análise, primando sempre pela transparência, objetividade e ampla divulgação das informações pertinentes ao processo de recuperação judicial. Este relatório e demais documentos relacionados a presente recuperação judicial estão disponíveis para consulta no **Processo nº 0006751-08.2019.8.16.0069** e no site www.marquesadmjudicial.com.br.

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

Curitiba/PR, 31 de janeiro de 2024.



M. MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

ADMINISTRADORA JUDICIAL

CNPJ Nº 07.166.865/0001-71 | OAB/PR Nº 6.195

Profissional Responsável: MARCIO ROBERTO MARQUES

OAB/PR nº 65.066 | OAB/SP nº 459.319



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	4
2. ATIVIDADES DA RECUPERANDA	6
3. INFORMAÇÕES OPERACIONAIS	8
4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS	13
5. ENDIVIDAMENTO	31
6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	39
7. INFORMAÇÕES PROCESSUAIS	43
8. GLOSSÁRIO	54
9. ANEXOS	56



1. SUMÁRIO EXECUTIVO



Sumário Executivo

Assunto	Observações
Atividades da Recuperanda	Com a baixa das hipotecas e consequentemente liberada a comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Royal Garden, restam à Recuperanda as dificuldades inerentes ao ramo de atividade. Na busca pela superação da crise, a Recuperanda facilitou/possibilitou as negociações com seus clientes diluindo a entrada ou eximindo o seu pagamento, aceitando, ainda, realizar permutas por outros bens de menor valor como forma de recebimento de seus clientes.
Informações Operacionais	Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, em novembro/23, não houve quaisquer modificações em comparação ao mês anterior, bem como no quadro de colaboradores, findando o mês em apreço com 01 (um) colaborador ativo.
Informações Financeiras	Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em Créditos (-1,92%), Imobilizado (-0,21%), Obrigações Tributárias (-23,16%), Cheques a Compensar (-29,96%) e Resultado de Ex. Futuros (-2,03%). Em relação ao resultado, nota-se que a queda na Receita Operacional Bruta (-78,37%) e o aumento nas Despesas Operacionais (97,58%) culminaram na apuração de Prejuízo no Exercício, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.
Endividamento	Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de R\$ 18.920.312,00. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de R\$ 15.762.924,02. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de R\$ 15.722.564,34, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em novembro/23, débitos tributários em R\$ 50.485,04.
Plano de Recuperação Judicial	A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretende adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial e do Quadro Geral de Credores, bem como a concessão da Recuperação Judicial da empresa, a Classe I - Créditos Trabalhistas já foram integralmente pagos, os créditos de Classe IV - ME / EPP estão em fase de pagamento e, as demais classes, ainda em período de carência.
Informações Processuais	No período em apreço a Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal da Administração Judicial referente ao mês de agosto e setembro de 2023. Ademais, houve o pedido de encerramento da RJ tendo em vista findado o prazo de dois anos.



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

Com a baixa da hipoteca e consequentemente liberada a comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Royal Garden, restam à Recuperanda as dificuldades inerentes ao ramo de atividade. Na busca pela superação da crise, a Recuperanda facilitou/possibilitou as negociações com seus clientes diluindo a entrada ou eximindo o seu pagamento, aceitando, ainda, realizar permutas por outros bens de menor valor como forma de recebimento de seus clientes.

2.1 HISTÓRICO DA RECUPERANDA

A Recuperanda “Loteadora San Rafael” deu início em suas atividades na data de 13 de julho de 1998, atuando no ramo de construção civil, e desde então, afirma que edificou uma série de prédios que servem de moradia e/ou comércio, lançou loteamentos residenciais e presta serviços a terceiros por meio de seus maquinários, beneficiando boa parte do Estado do Paraná.

2.2 RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

A Recuperanda aduz que foi enredada em perigoso ciclo, realizando vendas em escala vertiginosa para proporcionar maior margem de lucros, havendo alto fluxo monetário e, consequentemente, créditos amarrados às vendas. Não obstante, o mercado imobiliário não atendeu às expectativas e as vendas de unidades residenciais e lotes urbanos sofreram retração continuada, seja pela expectativa econômica e diminuição do crédito imobiliário, ou ainda, pelo diminuto poder de compra da população. Com o fim de alavancar o número de vendas, a Recuperanda realizou premissa a contratação de maior número de funcionários, investimentos em veículos, maquinários, mobiliários, equipamentos e toda a estrutura operacional necessária, fomentada pelas indústrias e apoiada pelas instituições financeiras. A fim de enfrentar a crise evidente, a opção encontrada pela Recuperanda foi baixar a margem de lucro ao nível mínimo, chegando a aceitar até mesmo pagamentos por meio de permutas de bens de maior volatilidade (veículos e afins) e, diante disso, iniciou o declínio financeiro da empresa, causando danos irreversíveis. Ademais, com o elevado estoque de unidades mobiliárias e poucos serviços prestados com seus maquinários, as pendências financeiras ficaram exorbitantes e o desequilíbrio foi alicerçado em empréstimos bancários/comerciais, com taxas acima da real capacidade de endividamento da empresa.

Nas visitas realizadas no período foi possível constatar *in loco* que a Recuperanda vem realizando suas atividades normalmente, inclusive nos setores produtivos da empresa.

2.3 MEDIDAS ADOTADAS PARA A SUPERAÇÃO DA CRISE

Medidas adotadas:

As principais medidas imediatas que vêm sendo adotadas para a superação da crise informadas pela Recuperanda são:

- Facilitação das negociações com possibilidade de diluição da entrada;
- Possibilidade de venda de terrenos sem entrada;
- Possibilidade de permuta de bens do estoque por imóveis de menor valor, com o intuito de dar mais rotatividade aos estoques.

Principais dificuldades enfrentadas:

As principais dificuldades enfrentadas pela Recuperanda no período foram:

- Como houve a baixa das hipotecas e consequentemente liberadas a comercialização dos Edifícios Tamisa Eco Residence e Royal Garden, restam à empresa Recuperanda as dificuldades inerentes ao ramo de atividade.



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

Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, em novembro/23, não houve quaisquer modificações em comparação ao mês anterior, bem como no quadro de colaboradores, findando o mês em apreço com 01 (um) colaborador ativo.

3.1 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

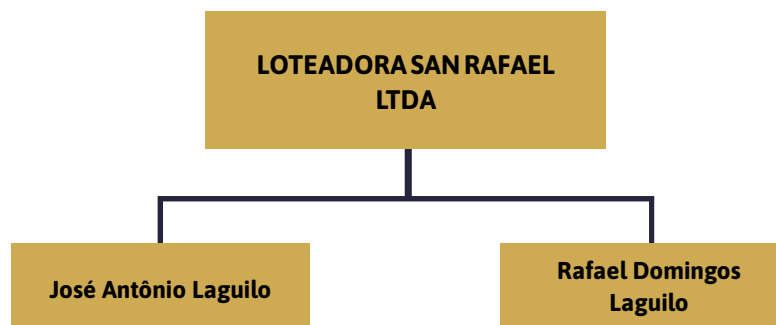
Em novembro de 2023, não foram registradas mudanças na estrutura societária da Recuperanda, tais como: aportes de capital, investimentos em outras sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das empresas. A seguir, apresenta-se um quadro demonstrativo da composição 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 do Recuperanda.

A Recuperanda Loteadora San Rafael LTDA possui a seguinte estrutura societária:



Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda.

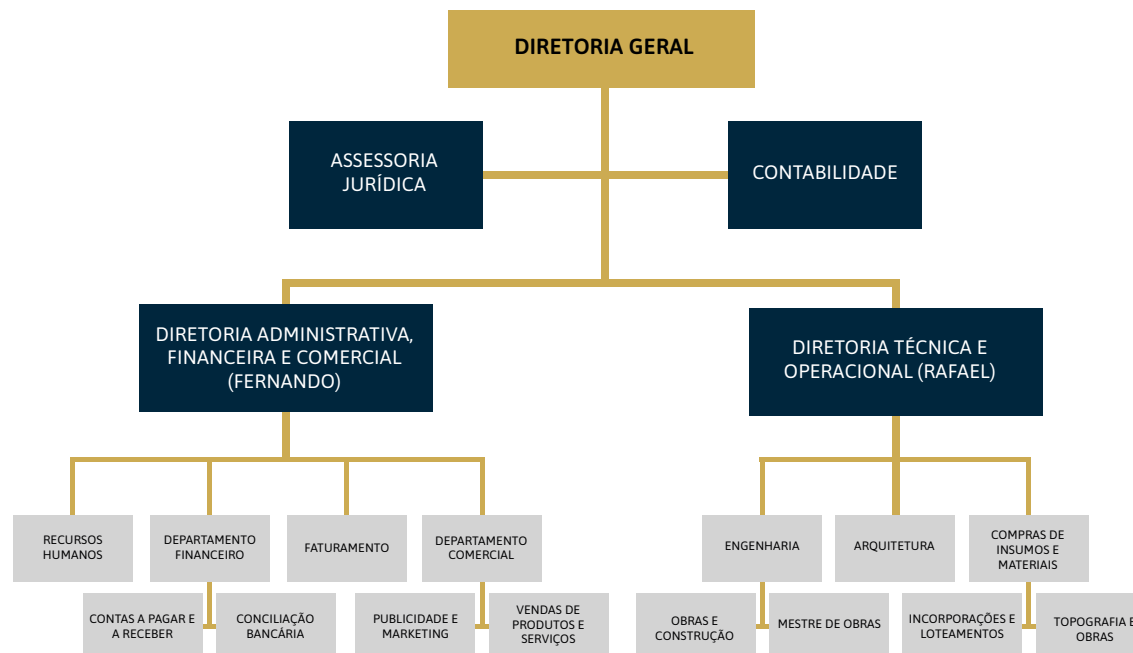


Informações Operacionais

Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, em novembro/23, não houve quaisquer modificações em comparação ao mês anterior, bem como no quadro de colaboradores, findando o mês em apreço com 01 (um) colaborador ativo.

3.2 ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

No que tange a estrutura organizacional, a Recuperanda apresentou na pg. 92 do PRJ juntado aos autos no mov. 80 o organograma da empresa, segue *infra*:



Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda.

3.3 UNIDADES DE NEGÓCIO

A Loteadora San Rafael Ltda 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

Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, em novembro/23, não houve quaisquer modificações em comparação ao mês anterior, bem como no quadro de colaboradores, findando o mês em apreço com 01 (um) colaborador 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	14.018.302/0001-00
CIAPAV CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA	22.227.825/0001-08
EVANDRO TRINDADE	12.471.174/0001-11
INVIOLEVEL CIANORTE LTDA	04.514.651/0001-50
ISGCJ TRANSPORTES EIRELI - 36360	27.857.700/0001-53
ITELLIS SERVIÇOS E SOLUÇÕES	21.527.786/0001-70
M A D LAGUILO E CIA LTDA 2002	05.021.012/0001-16
PHB DE OLIVEIRA E CIA LTDA	22.274.861/0001-09
RADIO VALE VERDE LTDA	78.684.081/0001-83

Fonte: Informações obtidas com a Recuperanda

Os principais CLIENTES da Recuperanda no período foram:

Conforme informado pela Recuperanda, não ocorreram vendas no período.



Informações Operacionais

Em relação a estrutura societária e organizacional da Recuperanda, em novembro/23, não houve quaisquer modificações em comparação ao mês anterior, bem como no quadro de colaboradores, findando o mês em apreço com 01 (um) colaborador ativo.

3.5 COLABORADORES

A Recuperanda apresentou a posição do quadro de colaboradores referente ao mês de novembro de 2023, não demonstrando variação em relação a competência anterior, conforme tabela e gráfico seguintes:

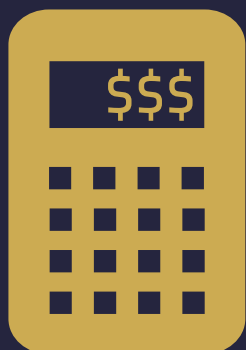
Colaboradores	Out-23	Nov-23
Quantidade Inicial	1	1
(+) Admissões	0	0
(-) Demissões	0	0
Quantidade Final	1	1
Variação	0,00%	

Fonte: Loteadora San Rafael Ltda – Novembro de 2023



4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

- 4.1 BALANÇO PATRIMONIAL
- 4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EXERCÍCIO
- 4.3 ATIVO IMOBILIZADO
- 4.4 ÍNDICES FINANCEIROS



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

4.1 BALANÇO PATRIMONIAL

Apresenta-se a posição patrimonial consolidada da Recuperanda no mês de novembro de 2023, demonstrando as variações horizontais e verticais em relação a competência anterior e saldo final do Ativo e Passivo, respectivamente, e ressaltando as principais variações ocorridas no período, conforme exposto abaixo:

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	Out-23	Nov-23	AH	AV	Ref.
ATIVO					
Circulante					
Disponível	1.901.996,45	1.865.798,21	-1,90%	7,67%	
Créditos	5.633.791,79	5.525.570,32	-1,92%	22,73%	a
Imóveis a Comercializar e Estoques	5.274.343,86	5.274.343,86	0,00%	21,69%	
Despesas Antecipadas	47.355,69	47.355,69	0,00%	0,19%	
	12.857.487,79	12.713.068,08	-1,12%	52,29%	
Não Circulante					
Realizável a Longo Prazo	7.793.237,80	7.793.237,80	0,00%	32,05%	
Investimentos	909.397,14	909.397,14	0,00%	3,74%	
Imobilizado	2.770.717,09	2.764.978,15	-0,21%	11,37%	b
Intangível	133.018,51	133.018,51	0,00%	0,55%	
	11.606.370,54	11.600.631,60	-0,05%	47,71%	
TOTAL DO ATIVO	24.463.858,33	24.313.699,68	-0,61%	100,00%	

Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

GRUPO PATRIMONIAL (valores em R\$)	Out-23	Nov-23	AH	AV	Ref.
PASSIVO					
Circulante					
Fornecedores	-42.451,02	-44.531,16	4,90%	0,18%	
Obrigações Tributárias	-65.701,31	-50.485,04	-23,16%	0,21%	c
Cheques a Compensar	-120.125,61	-84.131,92	-29,96%	0,35%	d
Banco Conta Garantida	-331,54	0,00	-100,00%	0,00%	
Outras Obrigações a Pagar	-46.006,73	-42.818,74	-6,93%	0,18%	
	-274.616,21	-221.966,86	-19,17%	0,91%	
Não Circulante					
Obrigações a Longo Prazo	-16.234.897,36	-16.201.191,88	-0,21%	66,63%	
Resultado de Exercícios Futuros	-3.033.158,35	-2.971.575,98	-2,03%	12,22%	e
	-19.268.055,71	-19.172.767,86	-0,49%	78,86%	
Patrimônio Líquido					
Capital Social	-780.000,00	-780.000,00	0,00%	3,21%	
Reservas de Capital	30.138,93	30.138,93	0,00%	-0,12%	
Lucros ou Prejuízos Acumulados	-4.171.325,34	-4.169.103,89	-0,05%	17,15%	
	-4.921.186,41	-4.918.964,96	-0,05%	20,23%	
TOTAL DO PASSIVO	-24.463.858,33	-24.313.699,68	-0,61%	100,00%	

Notas:

a) A Recuperanda apresentou variação de **-1,92%** em **Créditos**, ocorrendo mediante a queda nos subgrupos **Crédito p/ Venda de Imóveis e Terrenos (-3,74%)**, em suma na conta de **Crédito por Venda de Imóveis (-1,17%)**, que registrou **R\$ 101.296,18** a menos que no mês anterior, e **Outros Créditos (-0,14%)**, mais especificamente em **Adiantamento a**



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

Fornecedores pelo recebimento de **R\$ 4.042,21** no mês em apreço;

b) A redução de **0,21%** em **Imobilizado** deriva da queda em **Imobilizado em Andamento**, mais especificamente em **Consórcios**, no montante de **R\$ 5.738,94**, findando o exercício com **R\$ 445.154,26** comparado a **R\$ 450.893,20** anteriormente;

c) Em **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, houve o pagamento de alguns impostos classificados como **Obrigações Normais**, que findou com o saldo de **R\$ 45.399,53** em comparação a **R\$ 60.615,80** no mês anterior;

d) Nota-se a redução de **R\$ 35.993,63** em **Cheques a Compensar (-29,96%)**, mais especificamente, em cheques a serem compensados junto a **Cooperativa Sicoob Metropolitano (-31,25%)**;

e) A variação de **-2,03%** em **Resultado de Exercícios Futuros** derivou da queda em **Receita Diferida de Imóveis Vendidos e Locados**, que registrou **R\$ 8.787.636,30** comparado a **R\$ 8.891.815,56** na competência anterior, reduzindo assim o montante de **R\$ 104.179,26**.



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EXERCÍCIO

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) consolidada, foi fornecida pela Recuperanda referente ao mês de novembro de 2023. Assim como no Balanço Patrimonial, demonstra-se as variações horizontais e verticais em relação a competência anterior e receita obtida, respectivamente, além do exposto, destaca-se a seguir as principais variações ocorridas no período:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Out-23	Nov-23	AH	AV	Ref.
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	492.525,39	106.529,94	-78,37%	100,00%	
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-18.033,54	-3.914,15	-78,30%	-3,67%	
IMPOSTOS INC. SOBRE VENDAS	-18.033,54	-3.914,15	-78,30%	-3,67%	a
RESCISOES CONTRATUAIS	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
DEVOLUÇÕES DE VALORES RECEBIDOS	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	474.491,85	102.615,79	-78,37%	96,33%	
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	-219.120,10	-42.596,89	-80,56%	-39,99%	a
(=) LUCRO BRUTO	255.371,75	60.018,90	-76,50%	56,34%	
(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS	-31.207,48	-61.658,70	97,58%	-57,88%	
DESPESAS COMERCIAIS	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-37.087,03	-60.434,46	62,95%	-56,73%	b
DESPESAS FINANCEIRAS	-707,53	-750,00	6,00%	-0,70%	
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	0,00	-1.181,30	Erro	-1,11%	c
RECEITAS FINANCEIRAS	6.587,08	707,06	-89,27%	0,66%	
(=) RESULTADO OPERACIONAL	224.164,27	-1.639,80	-100,73%	-1,54%	
DESPESAS DIVERSAS	-912,06	-581,65	-36,23%	-0,55%	
(=) RESULTADO ANTES DO IR E CS	223.252,21	-2.221,45	-101,00%	-2,09%	
IRPJ LUCRO PRESUMIDO	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
CSLL LUCRO PRESUMIDO	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
(=) LUCRO/PREJ. LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	223.252,21	-2.221,45	-101,00%	-2,09%	

Notas:

a) Verifica-se que a queda em **Deduções da Receita Bruta (-78,30%)** e no **Custo das Mercadorias Vendidas (-80,56%)** ocorre diretamente proporcional a redução na **Receita Operacional Bruta** de **78,37%**;



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

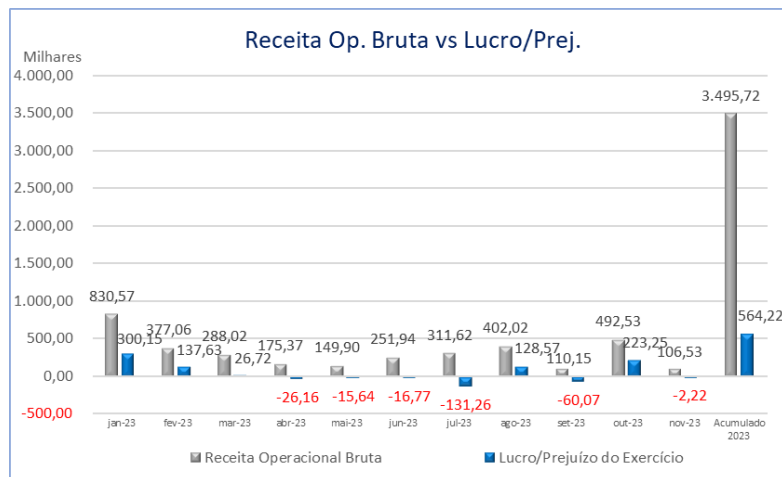
b) O aumento de **62,95%** nas **Despesas Administrativas** deriva do registro de **Material de Escritório**, no montante de **R\$ 3.066,41**, ausente anteriormente, e do acréscimo em **Manutenção e Reparo de Imóveis (2250,17%)** e **Honorários Contábeis (100%)**, que demonstraram o aumento de **R\$ 7.875,61** e **R\$ 13.890,00** superior a competência anterior, respectivamente;

c) No mês em apreço nota-se a contabilização de **R\$ 1.181,30** em **Despesas Tributárias**, este montante se refere a despesa com **Impostos, Taxas e Tributos Diversos**.



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.



No gráfico acima, demonstra-se a evolução da Receita Operacional Bruta em comparação ao Lucro/Prejuízo do Exercício. Até o presente momento nota-se que a Recuperanda apurou prejuízo constante desde abril/23, havendo, como exceção, Lucro nos exercícios de agosto e outubro/23.



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

4.3 ATIVO IMOBILIZADO

Com o objetivo de complementar as informações apresentadas no item anterior, apresenta-se a seguir a posição do Imobilizado da Recuperanda em **30/11/2023**, demonstrada de forma analítica:

ATIVO IMOBILIZADO – LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA EM 30/11/2023

GRUPO	DESCRIÇÃO	SALDO ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO ATUAL
BENS E DIREITOS EM OPERAÇÃO OU ANDAMENTO	Bens Em Operação	4.415.631,17	0,00	0,00	4.415.631,17
	Imobilizado Em Andamento	450.893,20	0,00	-5.738,94	445.154,26
	Intangível	199.291,35	0,00	0,00	199.291,35
Total Bens e Direitos em Uso		5.065.815,72	0,00	-5.738,94	5.060.076,78
(-) DEPRECIACÕES E AMORTIZAÇÕES	(-) Depreciação Bens Em Operação	-2.095.807,28	0,00	0,00	-2.095.807,28
	(-) Amortização Intangível	-66.272,84	0,00	0,00	-66.272,84
Total Depreciações e Amortizações		-2.162.080,12	0,00	0,00	-2.162.080,12
Total do Ativo Imobilizado		2.903.735,60	0,00	-5.738,94	2.897.996,66

Fonte: Balancete contábil apresentado pela Recuperanda referente a data base de 30/11/2023.



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

4.4 ÍNDICES FINANCEIROS

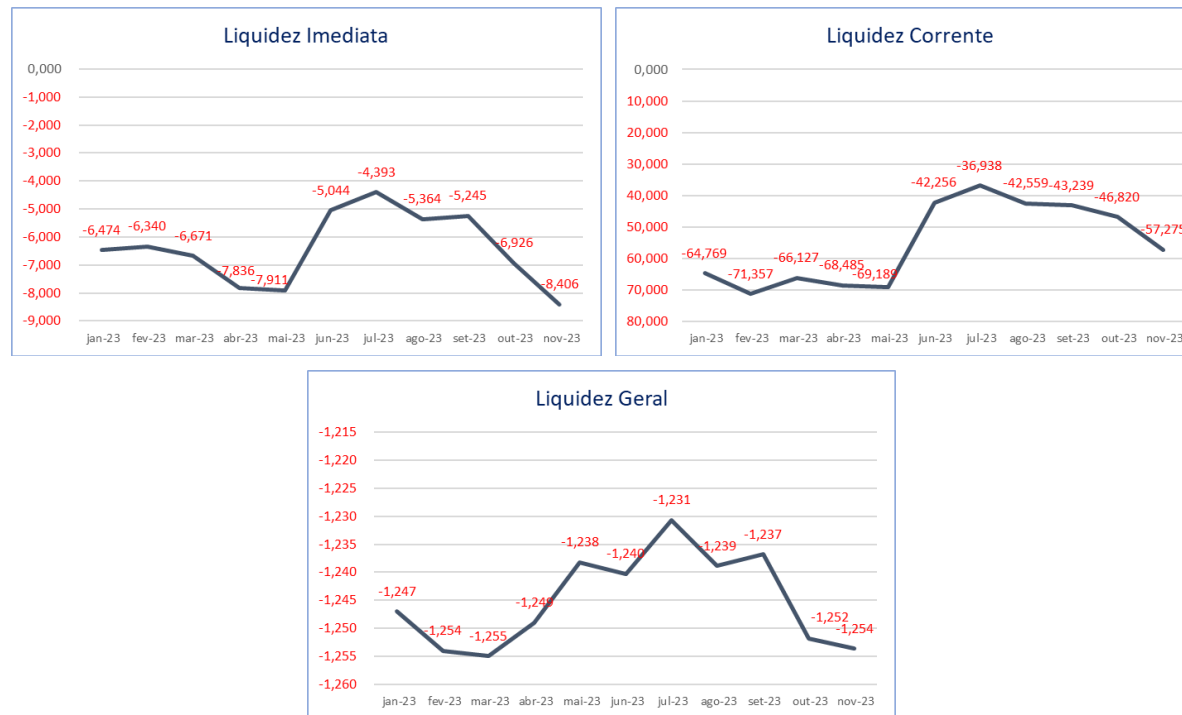
Apresenta-se os índices obtidos com base nos demonstrativos contábeis apresentados pelo escritório responsável pela contabilidade da Recuperanda. Destacam-se, a seguir, as principais variações ocorridas no período:

Índices de Liquidez						
Indicador Financeiro	Fórmula	Out-23	Índice	Nov-23	Índice	VH
Liquidez Imediata	Ativo Disponível	1.901.996,45	-6,926	1.865.798,21	-8,406	21,36%
	Passivo Circulante	-274.616,21		-221.966,86		
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	12.857.487,79	-46,820	12.713.068,08	-57,275	22,33%
	Passivo Circulante	-274.616,21		-221.966,86		
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Não Circulante	24.463.858,33	-1,252	24.313.699,68	-1,254	0,14%
	Passivo Circulante + Não Circulante	-19.542.671,92		-19.394.734,72		



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.



Os **Índices de Liquidez** representam a capacidade de solvência das empresas, demonstrada através da **Liquidez Imediata, Corrente e Geral**, que apontam a utilização do ativo de prazo imediato, curto e longo, respectivamente, para liquidar as dívidas de prazo correspondente.

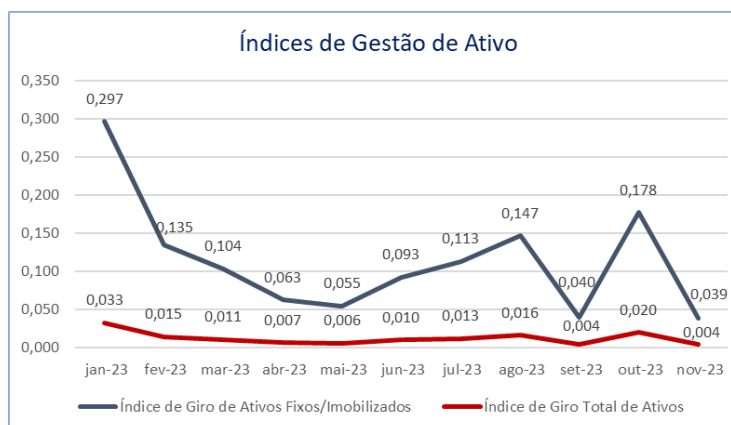
Deste modo, ao auferir o resultado maior que 1, o índice demonstra capacidade de solvência, menor que 1, a incapacidade de quitar as dívidas através de seu ativo, e igual a 1, equilíbrio financeiro.

Conforme análise aos índices supra, verifica-se que os resultados constam como negativos devido ao passivo ser demonstrado como negativo. Apesar do exposto, a Recuperanda apresenta capacidade de solvência, tendo em vista que seus ativos conseguem liquidar os passivos de prazo correspondente.

Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

Índices de Gestão de Ativo						
Indicador Financeiro	Fórmula	Out-23	Índice	Nov-23	Índice	VH
Índice de Giro de Ativos Fixos/ Imobilizados	Receitas	492.525,39	0,178	106.529,94	0,039	-78,33%
	Ativo Imobilizado	2.770.717,09		2.764.978,15		
Índice de Giro Total de Ativos	Receitas	492.525,39	0,020	106.529,94	0,004	-78,24%
	Ativo	24.463.858,33		24.313.699,68		



Os **Índices de Gestão de Ativo** demonstram o quanto a empresa gera de receitas através de seus ativos Imobilizados ou totais, conforme o indicador de **Giro de Ativos Fixos** ou **Giro Total de Ativos**, respectivamente, medindo assim, a eficiência no uso dos ativos mencionados e seu crescimento proporcional as receitas obtidas.

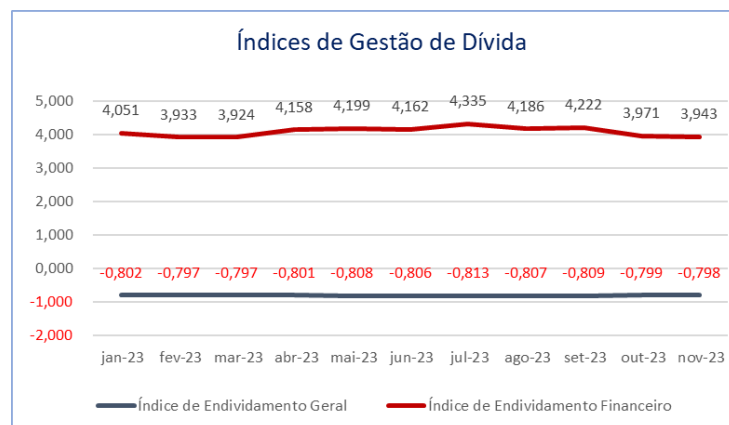
Verifica-se que, concomitante a redução nos índices decorrente da queda das receitas, a Recuperanda ainda não possui receitas suficientes para ultrapassar o montante de seus ativos Imobilizados e totais.



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

Índices de Gestão de Dívida						
Indicador Financeiro	Fórmula	Out-23	Índice	Nov-23	Índice	VH
Índice de Endividamento Geral	Passivo Circulante + Não Circulante	-19.542.671,92	-0,799	-19.394.734,72	-0,798	-0,14%
	Ativo	24.463.858,33		24.313.699,68		
Índice de Endividamento Financeiro	Passivo Circulante + Não Circulante	-19.542.671,92	3,971	-19.394.734,72	3,943	-0,71%
	Patrimônio Líquido	-4.921.186,41		-4.918.964,96		



Os **Índices de Gestão de Dívida** apontam a capacidade de liquidação do passivo (dívida com terceiros) através do ativo e patrimônio líquido, conforme o indicador de **Endividamento Geral** e **Financeiro**, respectivamente, quanto maior for seu resultado, mais endividada a empresa se encontra.

Em análise aos índices supra, é possível verificar que a Recuperanda possui capacidade de liquidação das dívidas através do ativo, mas não através do patrimônio líquido. Ressalta-se ainda que a queda nos índices ocorreu mediante a redução das dívidas.

Informações Financeiras

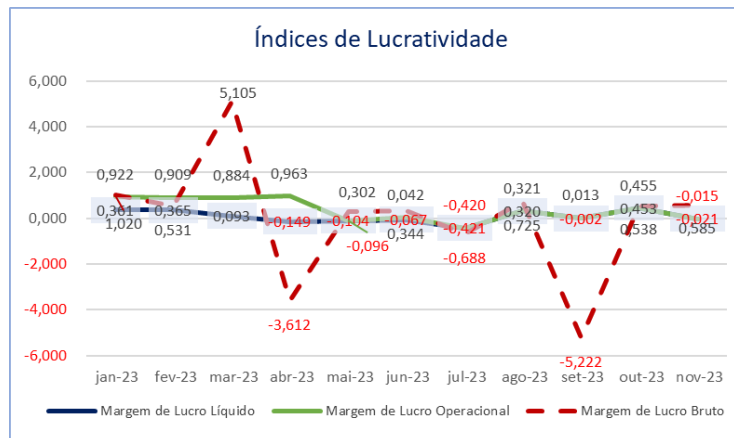
Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

Índices de Lucratividade						
Indicador Financeiro	Fórmula	Out-23	Índice	Nov-23	Índice	VH
Margem de Lucro Líquido	Lucro/Prejuízo Líquido	223.252,21	0,453	-2.221,45	-0,021	-104,60%
	Receita de Vendas	492.525,39		106.529,94		
Margem de Lucro Operacional	Lucro Operacional	224.164,27	0,455	-1.639,80	-0,015	-103,38%
	Receita de Vendas	492.525,39		106.529,94		
Margem de Lucro Bruto	Lucro Bruto	255.371,75	0,538	60.018,90	0,585	8,68%
	Receita Operacional Líquida	474.491,85		102.615,79		



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.



Os **Índices de Lucratividade** apresentam a capacidade operacional da empresa de gerar lucros a partir de suas receitas, deste modo, demonstram se a empresa está sendo lucrativa em suas operações. Quanto maior o resultado do índice, melhor.

Avaliando os Índices de Lucratividade e realizando uma comparação a competência anterior, nota-se, em novembro/23, a obtenção de resultados negativos mediante a apuração de Prejuízo no Exercício.

Informações Financeiras

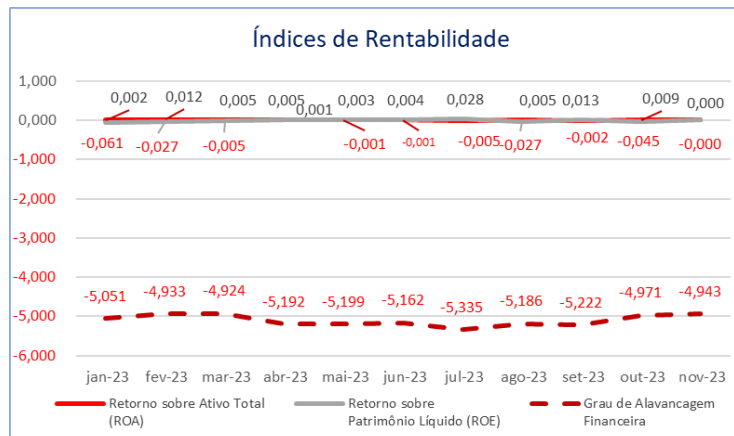
Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

Índices de Rentabilidade						
Indicador Financeiro	Fórmula	Out-23	Índice	Nov-23	Índice	VH
Retorno sobre Ativo Total (ROA)	Lucro/Prejuízo Líquido	223.252,21	0,009	-2.221,45	-0,000	-101,00%
	Ativo	24.463.858,33		24.313.699,68		
Retorno sobre Patrimônio Líquido (ROE)	Lucro/Prejuízo Líquido	223.252,21	-0,045	-2.221,45	0,000	-101,00%
	Patrimônio Líquido	-4.921.186,41		-4.918.964,96		
Grau de Alavancagem Financeira	ROE	-0,045	-4,971	0,000	-4,943	-0,57%
	ROA	0,009		-0,000		



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.



O **Retorno Sobre o Ativo**, em inglês, Return on Asset – ROA, evidencia a obtenção de lucro/prejuízo em relação aos investimentos (ativos) realizados na empresa, deste modo a rentabilidade do negócio é proporcional ao capital investido na atividade.

O **Retorno Sobre o Patrimônio Líquido**, em inglês, Return on Equity – ROE, demonstra o lucro/prejuízo alcançado pela empresa na gestão dos recursos próprios (patrimônio líquido), evidenciando o retorno obtido pelos acionistas.

O **Grau de Alavancagem Financeira** é um indicador que aponta o grau de risco do qual a empresa está submetida, ou seja, quanto mais dívidas a empresa contrai, maior é o grau de alavancagem.

Em análise aos índices, verifica-se que, no mês em apreço, *não* houve retorno sobre os ativos e patrimônio líquido da Recuperanda, tendo em vista que fora apurado prejuízo.

Ressalta-se que o índice ROE se encontra positivo devido ao PL demonstrar saldo negativo e a Recuperanda ter apurado prejuízo.



Informações Financeiras

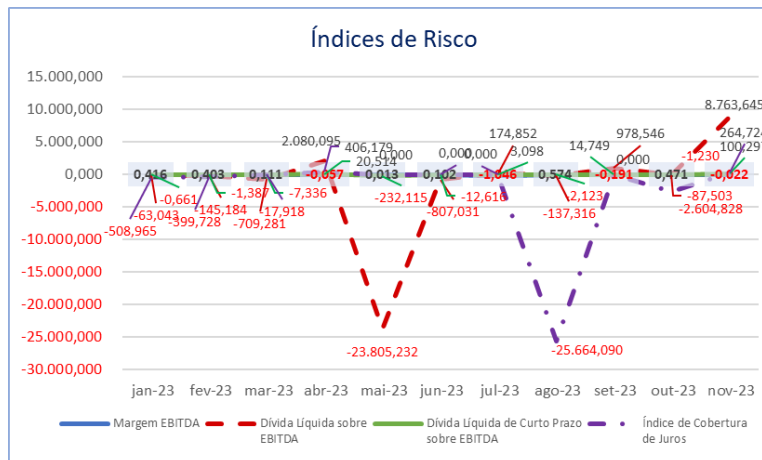
Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.

Índices de Risco						
Indicador Financeiro	Fórmula	Out-23	Índice	Nov-23	Índice	VH
Margem EBITDA	EBITDA	223.337,95	0,471	-2.213,09	-0,022	-104,58%
	Receita Líquida	474.491,85		102.615,79		
Dívida Líquida sobre EBITDA	Dívida Líquida	-19.542.671,92	-87,503	-19.394.734,72	8.763,645	-10115,29%
	EBITDA	223.337,95		-2.213,09		
Dívida Líquida de Curto Prazo sobre EBITDA	Dívida Líquida de Curto Prazo	-274.616,21	-1,230	-221.966,86	100,297	-8256,91%
	EBITDA	223.337,95		-2.213,09		
Índice de Cobertura de Juros	EBIT	223.337,95	-2.604,828	-2.213,09	264,724	-110,16%
	Juros Passivos	-85,74		-8,36		



Informações Financeiras

Referente a posição patrimonial da Recuperanda, em novembro/23, destaca-se a redução em **Créditos (-1,92%)**, **Imobilizado (-0,21%)**, **Obrigações Tributárias (-23,16%)**, **Cheques a Compensar (-29,96%)** e **Resultado de Ex. Futuros (-2,03%)**. Em relação ao resultado, nota-se que a queda na **Receita Operacional Bruta (-78,37%)** e o aumento nas **Despesas Operacionais (97,58%)** culminaram na apuração de **Prejuízo no Exercício**, refletindo negativamente nos indicadores financeiros.



A **Margem EBITDA**, em português, Margem LAJIDA (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização), é resultante do EBITDA em relação a Receita obtida no período, em suma, ela fornece uma visão clara da lucratividade operacional da empresa. Quanto maior, melhor.

Os **Índices de Dívida Líquida** (curto e longo prazo) sobre EBITDA relaciona as dívidas contraídas pela empresa em relação ao EBITDA, diante disto, os índices demonstram o quanto a empresa precisa aumentar sua lucratividade operacional para conseguir quitar suas dívidas. Quanto menor, melhor.

O **Índice de Cobertura de Juros** relaciona o EBIT, em português, LAJIR (lucro antes de juros e tributos) com as Despesas com Juros, ele mensura a capacidade da empresa em honrar com o pagamento dos juros passivos. Quanto maior, melhor.

Na competência de novembro/23 nota-se que a maioria dos índices apresentaram resultados positivos, estes em decorrência da demonstração dos passivos em valores negativos e obtenção de Prejuízo no Exercício. Além disto, ressalta-se que a Recuperanda possui um grau elevado de endividamento, a ser superado no decorrer da Recuperação Judicial.

5. ENDIVIDAMENTO

5.1 CREDORES SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

5.2 CREDORES NÃO SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL



Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em novembro/23, débitos tributários em **R\$ 50.485,04**.

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)**, considerando o passivo tributário e, desconsiderando os débitos extraconcursais tributários, a relação perfaz o valor de **R\$ 18.920.312,00 (dezoito milhões, novecentos e vinte mil, trezentos e doze reais)**. 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)**. Destarte, houve sub-rogação de crédito na Classe III – Créditos Quirografários, com valor inferior ao anteriormente habilitado, resultando no montante de **R\$ 15.722.564,34 (quinze milhões, setecentos e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)**, o qual, devidamente apresentada a relação retificada ao juízo, restou homologado na decisão de mov. 301. A seguir, apresenta-se a composição do crédito concursal das duas relações por classe de credores, atualizado:

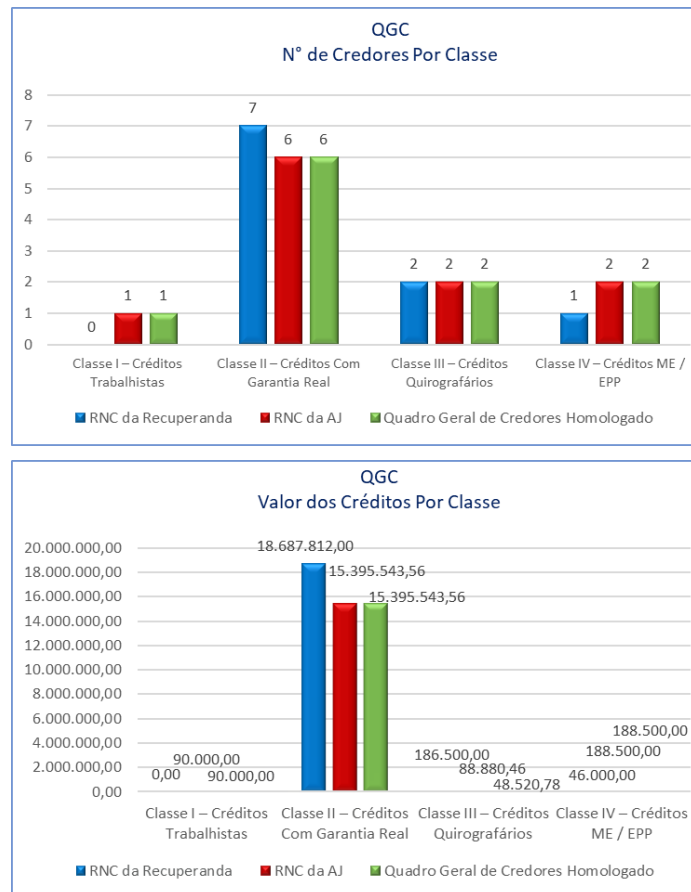
Classe	Moeda	RNC da Recuperanda		RNC da AJ (art. 7º, §2º, LFRJ)		Quadro Geral de Credores Homologado	
		Nº de Credores	Valor	Nº de Credores	Valor	Nº de Credores	Valor
Classe I – Créditos Trabalhistas	BRL	-	-	1	90.000,00	1	90.000,00
Classe II – Créditos Com Garantia Real	BRL	7	18.687.812,00	6	15.395.544	6	15.395.544
Classe III – Créditos Quirografários	BRL	2	186.500,00	2	88.880,46	2	48.520,78
Classe IV – Créditos ME / EPP	BRL	1	46.000,00	2	188.500,00	2	188.500,00
Total		10	18.920.312,00	11	15.762.924,02	11	15.722.564,34

Fonte: Relação Nominal de Credores da Recuperanda (mov. 1.92), Relação Nominal de Credores da Administradora Judicial (mov. 92) e Quadro Geral de Credores Homologado (mov. 301).



Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em novembro/23, débitos tributários em **R\$ 50.485,04**.

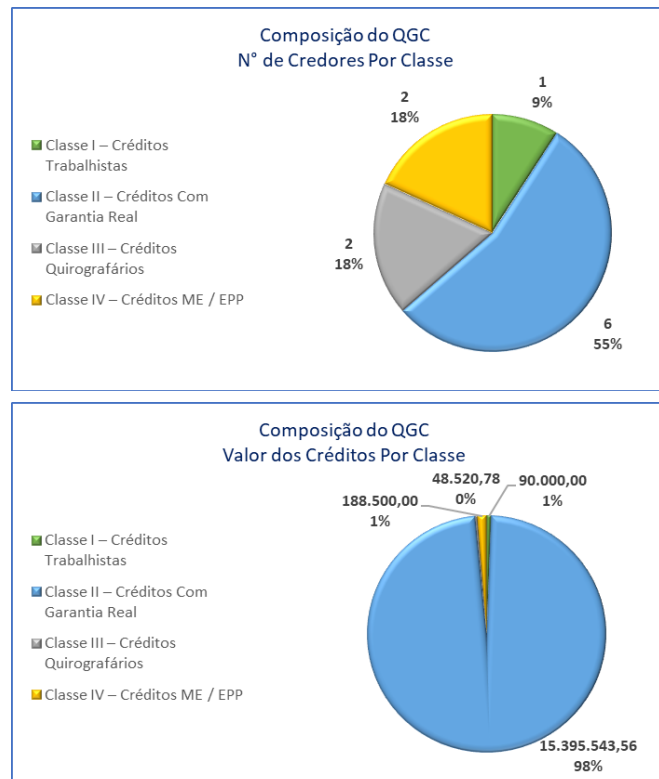


Fonte: Relação Nominal de Credores da Recuperanda (mov. 1.92), Relação Nominal de Credores da Administradora Judicial (mov. 92) e Quadro Geral de Credores Homologado (mov. 301).



Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em novembro/23, débitos tributários em **R\$ 50.485,04**.



Fonte: Quadro Geral de Credores Homologado (mov. 301).

Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em novembro/23, débitos tributários em **R\$ 50.485,04**.

5.2 CREDORES NÃO SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Em contato direto pela Administradora Judicial com a Recuperanda, foi solicitada a relação de credores não concursais para elaboração do presente Relatório Mensal de Atividades. A seguir, apresenta-se a composição do crédito extraconcursal da relação por natureza dos créditos:

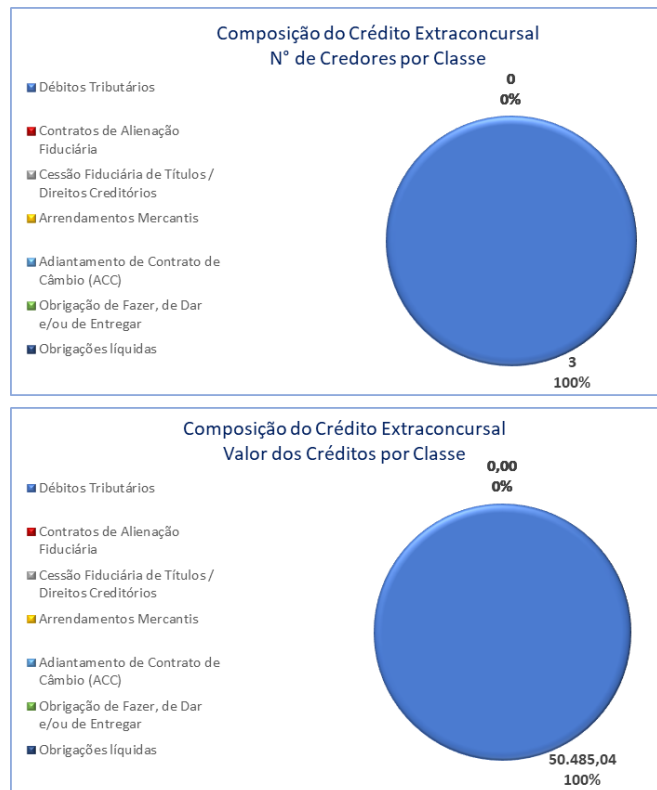
Natureza do Crédito Extraconcursal	Moeda	Nº de Credores	Valor
Débitos Tributários	BRL	3	50.485,04
Contratos de Alienação Fiduciária	BRL	-	0,00
Cessão Fiduciária de Títulos / Direitos Creditórios	BRL	-	0,00
Arrendamentos Mercantis	BRL	-	0,00
Adiantamento de Contrato de Câmbio (ACC)	BRL	-	0,00
Obrigação de Fazer, de Dar e/ou de Entregar	BRL	-	0,00
Obrigações líquidas	BRL	-	0,00
Total		3	50.485,04

Fonte: Informações fornecidas pela Recuperanda - 30/11/2023.



Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em novembro/23, débitos tributários em **R\$ 50.485,04**.



Fonte: Informações apresentadas pela Recuperanda.

Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em novembro/23, débitos tributários em **R\$ 50.485,04**.

4.2.1 Débitos Tributários

Apresenta-se a seguir a posição dos Débitos Tributários da Loteadora San Rafael Ltda existentes em **30/11/2023**:

GRUPO	DESCRIÇÃO	VALOR
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	IPTU	2.327,20
	ISSQN Retido	83,19
	Taxa do Detran	0,00
	IRRF A Recolher	33,50
	PIS S/Faturamento a Recolher	2.052,87
	COFINS S/Faturamento a Recolher	9.564,76
	IRPJ A Recolher	3.313,04
	CSLL A Recolher	1.192,78
	CSLL, PIS E COFINS Retidos a Recolher	44,97
	INSS Retido	26.787,22
	Parcelamento Previdenciário	5.085,51
Total de Débitos Tributários		50.485,04

Fonte: Informações fornecidas pela Recuperanda - 30/11/2023.



Endividamento

Referente aos créditos concursais, a Recuperanda apresentou relação nominal de credores (mov. 1.92), nos termos do art. 51, III LFRJ, no montante de **R\$ 18.920.312,00**. Ademais, no mov. 92, a Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores, elaborada nos termos do art. 7º, §2º, da LFRJ, no importe de **R\$ 15.762.924,02**. Diante da sub-rogação de crédito na Classe III, restou apresentada nova relação no montante de **R\$ 15.722.564,34**, homologado pelo juízo no mov. 301. Relativo aos créditos extraconcursais, a Recuperanda evidenciou em novembro/23, débitos tributários em **R\$ 50.485,04**.

4.2.2 Contratos de alienação fiduciária

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

4.2.3 Cessão fiduciária de títulos/direitos creditórios

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

4.2.4 Arrendamentos mercantis

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

4.2.5 Adiantamento de contrato de câmbio (ACC)

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

4.2.6 Obrigação de fazer, obrigação de dar e obrigação de entregar

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

4.2.7 Obrigações ilíquidas

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.

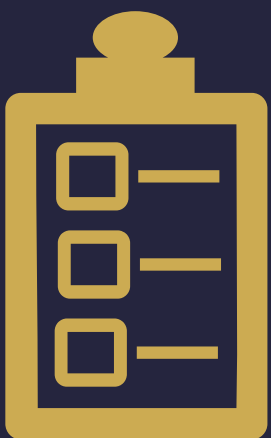
4.2.8 Créditos pós ajuizamento da RJ (fiscal, trabalhista e outros)

A empresa Recuperanda informou que nada consta para esse item.



6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- 6.1 MEIOS DE RECUPERAÇÃO
- 6.2 PROPOSTA DE PAGAMENTO
- 6.3 REALIZAÇÃO DE PAGAMENTOS



Plano de Recuperação Judicial

A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretende adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial e do Quadro Geral de Credores, bem como a concessão da Recuperação Judicial da empresa, a Classe I - Créditos Trabalhistas já foram integralmente pagos, os créditos de Classe IV - ME / EPP estão em fase de pagamento e, as demais classes, ainda em período de carência.

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 sequência 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	-	Após a homologação do Plano de Recuperação Judicial, conforme disposto no parágrafo único do Art. 54 da Lei 11.101/2005.	12 meses com valores iguais e consecutivos	-	-
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 07/06/2019, 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.



Plano de Recuperação Judicial

A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretende adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial e do Quadro Geral de Credores, bem como a concessão da Recuperação Judicial da empresa, a Classe I - Créditos Trabalhistas já foram integralmente pagos, os créditos de Classe IV - ME / EPP estão em fase de pagamento e, as demais classes, ainda em período de carência.

Classe	Subclasse	Carência (exceto a Parcela Inicial)	Prazo para Pagamento	Correção Monetária	Deságio
Classe III Créditos Quirografários	-	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 07/06/2019, 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)



Plano de Recuperação Judicial

A Recuperanda apresentou em seu PRJ, ao mov. 80, os meios de recuperação que pretende adotar visando o soerguimento da empresa, sendo estes: a reestruturação estratégica, crescimento sustentável e reorganização de custos. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial e do Quadro Geral de Credores, bem como a concessão da Recuperação Judicial da empresa, a Classe I - Créditos Trabalhistas já foram integralmente pagos, os créditos de Classe IV - ME / EPP estão em fase de pagamento e, as demais classes, ainda em período de carência.

6.3 REALIZAÇÃO DE PAGAMENTOS

Classe	Subclasse	Valor Total (em reais)	Valor Liquidado (em reais)	Prazo para Pagamento	Venc. (PRJ)	% de Liquidação Classe
Classe I Créditos Trabalhistas	-	90.000,00	60.000,00	Pagamento em 12 meses após a homologação do plano.	29/01/2021	100%
Classe II Créditos Com Garantia Real	-	6.158.217,42	2.891.783,33	Pagamento em 144 meses, incluindo o período de carência de 24 meses, com 120 parcelas após o trânsito em julgado da decisão que homologou o plano.	28/04/2023	42,08%
Classe III Créditos Quirografários	-	19.408,31	1.132,32	Pagamento em 144 meses, incluindo o período de carência de 24 meses, com 120 parcelas após o trânsito em julgado da decisão que homologou o plano.	28/04/2023	6,67%
Classe IV Créditos ME / EPP	-	75.400,00	23.876,54	Pagamento em 72 meses, incluindo o período de carência de 12 meses, com 60 parcelas após o trânsito em julgado da decisão que homologou o plano.	29/04/2022	33,33%

Nota 1: A Recuperanda realizou o pagamento da Classe I - Créditos Trabalhistas, em sua integralidade, à vista, tendo sido enviado à essa Administradora Judicial o Termo de Quitação devidamente assinado pelo credor, com a anuência do valor pago de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Nota 2: A Recuperanda realizou o pagamento integral do crédito do Credor Caixa Econômica Federal habilitado na Classe II - Créditos com Garantia Real, conforme depreende-se do comprovante de entrega de alvará acostado ao mov. 557 dos autos de Recuperação Judicial.



7. INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

- 7.1 DADOS PROCESSUAIS
- 7.2 ANDAMENTO PROCESSUAL
- 7.3 RECURSOS
- 7.4 INCIDENTES PROCESSUAIS
- 7.5 CRONOGRAMA PROCESSUAL



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

7.1 DADOS PROCESSUAIS

Nos termos da Recomendação nº 72, apresenta-se na sequência um apontamento sobre a duração dos prazos processuais, considerando-se em dias corridos para todas as respostas:

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Item 2.3.1	A devedora é: () empresa de pequeno porte EPP; () microempresa (ME); (X) empresa média; () empresa grande; () grupos de empresas; () empresário individual.	A empresa Recuperanda é de porte médio.	Mov. 1.23
Item 2.3.2	Houve litisconsórcio ativo: () sim (X) não (Em caso positivo, ____ (indicar número) litisconsortes ativos e o Plano de recuperação foi () unitário () individualizado)	O pedido de Recuperação Judicial foi realizado apenas pela empresa Loteadora San Rafael LTDA.	Mov. 1.1
Item 2.3.3	Os documentos que instruíram a petição inicial indicaram o valor do passivo: tributário (X) sim () não / demais créditos excluídos da RJ: () sim (X) não	Foi juntada relação de credores dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial.	Mov. 1.92
Item 2.3.4	Houve realização de constatação prévia: () sim (X) não (Em caso positivo) a constatação foi concluída em ____ dias	Não houve determinação de constatação prévia pelo juízo.	-
Item 2.3.5	O processamento foi deferido (X) sim () não (Em caso positivo, em quanto tempo? 31 dias desde a distribuição da inicial. Houve emenda da inicial? (X) sim () não (Em caso negativo, em se tratando de litisconsorte, indicar: () indeferimento para todos os litisconsortes; () indeferimento para ____ (indicar número) litisconsortes, indicar fundamento legal para indeferimento)	A petição inicial foi distribuída 07/06/2019 e o processamento foi deferido no dia 08/07/2019, após 31 dias. O juízo determinou a emenda à inicial em data de 24/06/2019 (mov. 24).	Mov. 29 e 24



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Item 2.3.6.1	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a relação de credores elaborada pelo administrador judicial: 158 dias	A Recuperação Judicial foi distribuída em data de 07/06/2019 e a relação de credores elaborada pela Administradora Judicial foi apresentada em data de 12/11/2019, após 158 dias.	Mov. 92
Item 2.3.6.2	Qual o tempo decorrido entre: a decisão de deferimento do processamento e a relação de credores elaborada pelo administrador judicial: 128 dias	A decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial foi proferida em data de 08/07/2019, e a relação de credores elaborada pela Administradora Judicial, em data de 12/11/2019, após 128 dias.	Mov. 29 e 92
Item 2.3.6.3	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a realização da primeira assembleia de credores para deliberar sobre o plano de recuperação: 445 dias	O pedido de Recuperação Judicial foi realizado em 07/06/2019 e a 1ª Assembleia Geral de Credores aconteceu em data de 25/08/2020, após 445 dias.	Mov. 261.2
Item 2.3.6.4	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a aprovação do plano de recuperação pela assembleia de credores: 445 dias	O pedido de Recuperação Judicial foi realizado em 07/06/2019 e a 1ª Assembleia Geral de Credores aconteceu em data de 25/08/2020, que aprovou o Plano de Recuperação Judicial, após 445 dias.	Mov. 261.2
Item 2.3.6.5	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a aprovação ou rejeição do plano de recuperação judicial pela assembleia de credores; 445 dias	O pedido de Recuperação Judicial foi realizado em 07/06/2019 e a 1ª Assembleia Geral de Credores aconteceu em data de 25/08/2020, que aprovou o Plano de Recuperação Judicial, após 445 dias.	Mov. 261.2
Item 2.3.6.6	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a concessão da recuperação judicial (homologação do plano); 598 dias	Foi concedida a Recuperação Judicial da empresa em data de 26/01/2021, após 598 dias da data da distribuição do pedido.	Mov. 301.1



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Item 2.3.6.7	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial e a convalidação em falência: em caso de plano rejeitado pela assembleia de credores; ____ dias (indicar número) e em caso de recuperação judicial concedida; 598 dias	Foi concedida a Recuperação Judicial da empresa em data de 26/01/2021, após 598 dias da data da distribuição do pedido.	Mov. 301.1
Item 2.3.6.8	Qual o tempo decorrido entre: a distribuição da inicial até a apresentação do quadro geral de credores; 158 dias	Transcorreram 158 dias desde a data da distribuição da inicial e a apresentação do Quadro Gral de Credores.	Mov. 92
Item 2.3.6.9	Qual o tempo decorrido entre: a duração da suspensão prevista no art. 6º, § 4º, da Lei 11.101/05; 414 dias.	A suspensão foi determinada em 08/07/2019 (seq. 29), tendo sido deferida a prorrogação em 09/03/2020 (seq. 122) até a data da realização da AGC, que foi realizada em 25/08/2020 (seq. 261.2), perdurando a suspensão por 414 dias.	Mov. 29, 122 e 261.2
Item 2.3.6.10	O tempo decorrido desde a distribuição da inicial e extinção da recuperação judicial (quando não convalidada em falência); ____ dias	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.7	Aprovação do plano de recuperação judicial ocorreu na forma prevista no art. 58 §1º da Lei 11.101/05 (cram down): () sim (X) não	O Plano de Recuperação Judicial foi aprovado na forma do art. 45 da Lei 11.101/2005.	Mov. 261.2
Item 2.3.8	Houve recurso contra a decisão que concedeu a recuperação judicial: () sim (x) não. Em caso positivo, o plano foi: () mantido integralmente () mantido em parte () anulado	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.9	Houve a apresentação de plano especial na forma prevista nos arts. 70 e ss. da Lei 11.101/05 (quando aplicável): () sim (X) não	Não houve apresentação de plano nos termos do art. 70 e ss. da Lei 11.101/2005.	-



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Item 2.3.10	Houve a realização de leilão para venda de filial ou UPI na forma prevista no art. 60 da Lei 11.101/05: () sim (X) não	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.10.1	Em caso positivo, sobre o item 2.3.10, o leilão foi realizado:() antes () depois () antes e depois (se mais de um leilão e em diferentes momentos da assembleia geral de credores para deliberação do plano de recuperação	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.10.2	Em caso positivo, sobre o item 2.3.10, houve recurso contra a decisão que deferiu ou indeferiu a alienação de filial ou UPI: () sim () não	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.10.3	Em caso positivo, sobre o item 2.3.10, na hipótese de recurso, a realização do leilão foi: () autorizada () rejeitada	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.11	Houve a alienação de bens na forma prevista no art. 66 da Lei 11.101/05: (x) sim () não (Em caso positivo, a alienação foi realizada:() antes (x) depois () antes e depois (se mais de uma alienação e em diferentes momentos da assembleia geral de credores para deliberação do plano de recuperação)	Foi realizada a venda do veículo I/ Toyota Hilux, conforme autoriza a Cláusula 7.3 do Plano de Recuperação Judicial, noticiado no RMA 10/2020.	Mov. 299.2
Item 2.3.12	Houve a concessão de financiamento ao devedor aprovado pelo Juízo no curso da recuperação judicial: () sim (X) não (Em caso positivo, houve a outorga de garantia real () sim () não) e (Em caso de outorga, a garantia constituída foi () alienação fiduciária () cessão fiduciária () hipoteca () penhor () outro direito real de garantia)	Evento não ocorrido.	-



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

Item da Recomendação 72	Descrição do Item	Resposta	Referência
Item 2.3.13	Houve pedido de modificação do plano após a concessão de recuperação judicial () sim (x) não	Não houve pedido de modificação do Plano após a concessão da Recuperação Judicial.	-
Item 2.3.13.1	Em caso positivo, sobre o item 2.3.13, o pedido foi formulado: ____ (indicar número) dias contados da distribuição da inicial e (indicar número) dias contados da concessão da recuperação judicial	Evento não ocorrido.	-
Itens 2.3.13.2 e 2.3.13.3	Em caso positivo, sobre o item 2.3.13, o plano modificativo foi: () aprovado () rejeitado e em quanto tempo a contar da sua apresentação o plano de recuperação modificativo foi aprovado ou rejeitado: ____ (indicar número) dias	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.14	Indique a razão da convolação da recuperação judicial em falência: [inserir campo de texto] (ex: não apresentação do plano de recuperação judicial no prazo legal, descumprimento do plano de recuperação judicial, etc.).	Evento não ocorrido.	-
Item 2.3.15	Houve fixação de honorários mensais ao Administrador Judicial: (X) sim () não (Em caso positivo, indicar o valor mensal da remuneração)	No seq. 29, restou fixado o importe de 1% sobre o valor do débito, a título de remuneração da Administradora Judicial, sendo proposto o pagamento em 20 (vinte) parcelas de iguais e sucessivas no valor de R\$ 9.492,44 (nove mil quatrocentos e dois reais e quarenta e quatro centavos), a qual não se opôs a Recuperanda.	Mov. 42 e 50
Item 2.3.15.2	Indicar o valor total da remuneração fixada ao Administrador Judicial	Remuneração da Administradora Judicial no valor de R\$ 189.848,84 (cento e oitenta e nove mil, oitocentos e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).	Mov. 29



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

7.2 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.
07/11/2023	Expedido Alvará de Levantamento.	542
07/11/2023	Expedição de Comunicação de Ação Vinculada.	545
07/11/2023	Certidão atestando a inexistência de atos constritivos em desfavor da Credora Caixa Econômica Federal.	546
08/11/2023	Expedido alvará autorizando a transferência de valores em favor da CEF.	551
22/11/2023	Juntada de comprovante de entrega de alvará.	557



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

7.3 RECURSOS

Além dos autos de Recuperação Judicial, tramitam ou tramitaram neste juízo ou instâncias superiores, contra a Recuperanda outros autos, quais sejam:

Processo	Partes	Situação
Agravo de Instrumento autos nº 0063417-42.2019.8.16.0000	Loteadora San Rafael LTDA X Caixa Econômica Federal e Embrakon Administradora De Consorcio LTDA	A Agravante (Recuperanda) interpôs Agravo de Instrumento contra a decisão de mov. 86.1 do juízo de origem que negou a suspensão dos atos executivos em bens essenciais à empresa. Em decisão inicial o pedido de tutela recursal foi indeferido, visto que a Agravante não apontou, de forma especificada, qual a essencialidade dos bens indicados para o desempenho de sua atividade, bem como não restaram presentes os requisitos exigidos para autorizar a concessão da liminar pleiteada (mov. 5.1). Em data de 18/12/2019 (mov. 14), foi expedida comunicação ao Juízo de origem acerca da decisão. A credora Caixa Econômica Federal apresentou contrarrazões no seq. 19, tendo decorrido o prazo <i>in albis</i> com relação a Embrakon (mov. 22). O Ministério Público, por sua vez, manifestou-se no mov. 25, pelo não conhecimento do Agravo, uma vez que a decisão que indeferiu a tutela antecipada foi proferida no mov. 29 dos autos de origem, não tendo sido interposto recurso contra ela, tratando-se, portanto, de pedido de reconsideração, não tendo o condão de reabrir o prazo recursal. Em manifestação, a Administradora Judicial também entendeu pelo não conhecimento do Agravo em razão da preclusão da matéria recorrida. Isto posto, em 20/05/2020 (mov. 38), o recurso não foi conhecido, uma vez que a Recuperanda não insurgiu no momento adequado, operando-se, portanto, a preclusão. O <i>paquet</i> e a Administradora Judicial manifestaram ciência à decisão da i. Desembargadora, respectivamente, tendo renunciado o prazo, o credor CEF e havido o decurso pela Recuperanda e o credor Embrakon, vide mov. 50, 53 e 54. No seq. 55, foi certificado o trânsito em julgado em data de 09/07/2020, remetendo os autos à Vara de Origem.



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

7.4 INCIDENTES PROCESSUAIS

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

Processo	Partes	Situação
Habilitação de Crédito Retardatária nº 0005313-73.2021.8.16.0069	Marcelo Donin X Loteadora San Rafael Ltda	Requerida Habilitação de Crédito Retardatária, com fulcro no art. 10 da Lei 11.101/2005, intentando a inclusão de seu crédito no quadro geral de credores, no montante de R\$ 27.743,50, decorrentes da sentença proferida na Ação Declaratória de Rescisão Contratual (mov. 1.6), autos nº 0002218-06.2019.8.16.0069, que tramitou na 2ª Vara Cível deste Juízo de Cianorte/PR. A AJ apontou que, por já ter sido homologado o Quadro Geral de Credores, o presente feito se trata de Ação Ordinária, nos termos do §6º, do art. 10, da Lei 11.101/2005, devendo seguir o mencionado rito. Nessa oportunidade, entendeu pela procedência da habilitação do crédito de titularidade do ora Habilitante, na Classe III – Créditos Quirografários, desde que apresentado novo cálculo do crédito com atualização monetária limitada a data do pedido de Recuperação Judicial. Em sendo intimado para adequação, o Habilitante o fez, ao mov. 30, oportunidade em que a AJ manifestou sua concordância ao valor de R\$ 25.129,35. Em que pese o julgamento de parcial procedência, de mov. 35, restou oposto aclaratórios pela Administradora Judicial, objetivando sanar o vício material quanto a classificação do crédito (mov. 43). Oportunizado o contraditório, o Habilitante manifestou concordância as razões do AJ, ao mov. 60. Julgados os aclaratórios, o processo transitou em julgado em 11/02/2023, com a AJ informando a inclusão do crédito do credor nos moldes determinados.



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

Processo	Partes	Situação
Tutela Antecedente de Obrigação de Não Fazer nº 0008585-75.2021.8.16.0069	Loteadora San Rafael Ltda, José Antônio Laguilo, Rafael Domingos Laguilo e Fernando Laguilo X Caixa Econômica Federal	Ação ajuizada em 14/09/2021, noticiando que a instituição financeira permanece negativando a empresa em razão de contratos sujeitos ao procedimento recuperacional, e, portanto, novados com a concessão da Recuperação Judicial e Homologação do Quadro Geral de Credores e Plano de Recuperação Judicial. Assim, pleiteou fosse oficiado o SERASA/SPC para levantamento das restrições dos mencionados contratos, nos termos do Artigo 497 do CPC, sob pena de multa. Considerando que a demanda consta com a instituição financeira federal em seu polo passivo, restou declarada a incompetência do juízo, ao mov. 20.1, sugerindo fosse noticiado o descumprimento do Plano em incidente processual à Recuperação Judicial. Ao mov. 23, foi requerida a desistência do feito pela Recuperanda, a qual restou extinto em decisão homologatória de mov. 27. Renúncia da intimação aos mov. 31 e 33. Trânsito em julgado em 22/03/2022.



Informações Processuais

No período em apreço ocorreram algumas manifestações processuais, destacando-se as diligências a fim de possibilitar a expedição de alvará para transferência dos valores ao Credor Caixa Econômica Federal – CEF.

7.4 CRONOGRAMA PROCESSUAL

Data	Evento
07/06/2019	Ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial (art. 51 LFRJ)
08/07/2019	Deferimento do Processamento da Recuperação Judicial (art. 52 LFRJ)
17/07/2019	Assinatura do Termo de Compromisso pela Administradora Judicial (art. 33 LFRJ)
21/08/2019	Publicação de Edital de deferimento do processamento da RJ no Diário de Justiça Eletrônico do TJPR (art. 52, §1º 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)
16/09/2019	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial pela Recuperanda (art. 53 LFRJ)
12/11/2019	Apresentação da Relação de Credores elaborada pela Administradora Judicial (art. 7º, §2º 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)
05/12/2019	Decurso do prazo para apresentação de Impugnação à Relação Nominal de Credores apresentada pela Administradora Judicial pelos Credores (art. 8º LFRJ)
04/02/2020	Decurso de prazo para apresentação de Objeções ao Plano de Recuperação Judicial pelos Credores (art. 55, parágrafo único LFRJ)
30/07/2020	Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ em AGC (art. 56, §1º LFRJ)
09/01/2020	Decurso de prazo de suspensão do curso da prescrição de ações e execuções contra a Recuperanda – 180 dias após o deferimento da RJ, salvo eventuais prorrogações (art. 6º, §4º LFRJ)
26/02/2021	Homologação do Quadro Geral de Credores (art. 18 LFRJ)
26/01/2021	Homologação do Plano de Recuperação Judicial (art. 58 LFRJ)
26/01/2023	Fim do prazo de RJ, se cumpridas as obrigações previstas pelo PRJ – 02 anos (art. 61 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



Anexos

Durante o período sob análise – **novembro de 2023** – esta Administradora Judicial realizou inspeção física nas dependências da Recuperanda.



**CURITIBA/PR**

Av. Cândido de Abreu, nº776, Sala 1306,
Ed. World Business, Centro Cívico
CEP 80.530-000
(41) 3206-2754 | (41) 99189-2968

MARINGÁ/PR

Av. Mauá, nº 2720, Sala 04,
Ed. Villagio Di Itália, Zona 03
CEP 87050-020
(44) 3226-2968 | (44) 99127-2968

SÃO PAULO/SP

Av. Paulista, nº 302 - 9º Andar
Ed. José Martins Borges - Bela Vista
CEP 01.310-000
(11) 3135-6549 | (11) 98797-8850

www.marquesadmjudicial.com.br

[f](#) [@](#) [v](#) /marquesadmjudicial



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: PJZZU XWF3V K3D26 8NEJB