



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA COMARCA DE CAMPINAS - 4ª E 10ª RAJs**

**PROCESSO Nº 0000036-47.2023.8.26.0354**

**Recuperação Judicial**

**ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**, nesse ato representada pela sócia Dra. Lívia Gavioli Machado, perita nomeada nos autos da **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, de **ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência., em atendimento ao disposto no art. 22, II, "c", da Lei n. 11.101/2005, apresentar **o Relatório Mensal de Atividades da Recuperanda ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, – RMA (doc. anexo), referente ao período de março de 2024.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 29 de abril de 2024.

**ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

# ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

## RELATORIO MENSAL DE ATIVIDADES

mar. 2024



## DADOS PRINCIPAIS

**1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA COMARCA DE CAMPINAS - 4ª E 10ª RAJs**

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 100018-09.2023.8.26.0354**

**INCIDENTE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS Nº 000036-47.2023.8.26.0354**

**ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ 59.034.389/0001-39

ATO PROCESSUAL	DATA
Pedido de Recuperação Judicial	14/08/2023
Deferimento do Processamento da Recuperação Judicial	30/08/2023
Início do <i>stay period</i>	30/08/2023
Edital da relação de credores do art. 52, §1º	19/09/2023
Fim do prazo de apresentação de habilitações e divergências ao AJ	04/10/2023
Edital da relação de credores do art. 7º, §2º	30/11/2023
Fim do prazo de apresentação de divergências ao Juízo	11/12/2023
Apresentação do Plano de Recuperação Judicial	30/10/2023
Análise do Plano de Recuperação Judicial pelo AJ	13/11/2023
Edital de publicação do PRJ do art. 53, parágrafo único	-
Fim do prazo para apresentar objeções ao PRJ	01/02/2023
Pedido de prorrogação do <i>stay period</i>	26/02/2024
Deferimento de prorrogação do <i>stay period</i>	15/03/2024
Edital de convocação para Assembleia Geral de Credores	
AGC – 1ª convocação	
AGC – 2ª convocação	
Homologação do PRJ e concessão da Recuperação Judicial	
Fim do <i>stay period</i>	24/08/2024
Encerramento da Recuperação Judicial	

\* datas futuras

## SUMÁRIO

---

<b>1. Considerações iniciais</b> .....	5
<b>2. Sobre a devedora</b> .....	6
2.1. Quadro societário .....	6
2.2. Quadro de funcionários.....	6
2.3. Ativos.....	7
2.4. Passivo concursal .....	8
2.5. Passivo extraconcursal .....	9
2.6. Passivo fiscal .....	10
<b>3. Acompanhamento das ações</b> .....	10
3.1. Recuperação Judicial .....	10
3.2 Verificações de créditos .....	11
<b>4. Exame contábil-financeiro</b> .....	11
4.1. Análise e evolução dos ativos .....	11
a. Dos erros de contabilização .....	14
4.2. Da análise e evolução dos Passivos.....	14
4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico .....	16
a. Da estrutura da DRE .....	18
4.4. Dos índices econômico-financeiros.....	19
<b>5. Plano de Recuperação Judicial</b> .....	<b>20</b>
5.1. Condições de pagamento .....	21
5.2. Objeções ao PRJ .....	21
<b>6. Fiscalização das atividades</b> .....	<b>22</b>
<b>7. Remuneração da AJ</b> .....	24
<b>8. Considerações finais</b> .....	25

# 1. Considerações iniciais

A empresa ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 59.034.389/0001-39, requereu Recuperação Judicial em 14/08/2023, alegando, em suma, que o setor imobiliário, no qual atua, como um todo passou a experimentar uma crise econômico-financeira, em razão, principalmente, da taxa de juros flutuante e da dificuldade de obtenção de financiamentos, agravados pela pandemia global decorrente da COVID-19 e seus efeitos no mercado, que acarretou impactos diretos em seu faturamento.

Em atendimento ao disposto no art. 52, IV, da Lei nº 11.101/2005 e respectiva determinação constante da decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial, a Recuperanda apresentou suas contas demonstrativas mensais, os correspondentes Balancetes de Verificações, Demonstrações de Resultado do Exercício, Quadro de Funcionários ativos, dentre outros. Os referidos documentos foram objeto de análise pela Perita Contadora Beatriz de Sousa Almeida CRC/AM 017117, CNPC Nº 7720.

As informações e os registros constantes nos relatórios mensais apresentados pela Administradora Judicial baseiam-se nos dados fornecidos pela Recuperanda e não foram objeto de procedimento de auditoria por parte da Administradora Judicial, de forma que os relatórios mensais apresentados objetivam manter atualizados o MM. Juiz, Ministério Público, credores e demais interessados em relação às atividades desenvolvidas pela Recuperanda e respectiva evolução no desenvolvimento da empresa.

## 2. Sobre a devedora

A ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foi constituída em 23/10/2006, inscrita no CNPJ sob o nº 59.034.389/0001-39, tendo como **objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, serviços de engenharia e serviços de arquitetura.**

Atualmente a sede da empresa está instalada na Av. Rosa Zanetti Ferragut, nº 499, Pinheirinho, Vinhedo/SP, CEP: 13280-000.

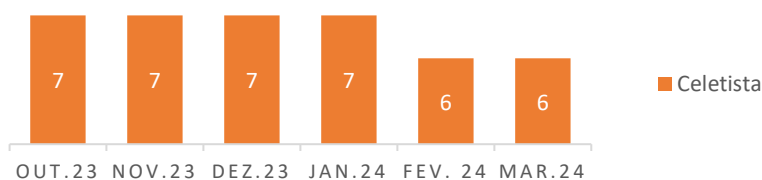
### 2.1. Quadro societário

A sociedade possui o capital de R\$ 71.740,00, dividido entre os sócios, todos administradores, da seguinte forma:

SÓCIOS ADMINISTRADORES	CAPITAL	%
JOSÉ CARLOS FERRAGUT	R\$ 57.392,00	80
ANA SILVIA PISONI FERRAGUT	R\$ 7.174,00	10
ALESSANDRA CALDANA PISONI	R\$ 7.174,00	10
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 71.740,00</b>	<b>100</b>

### 2.2. Quadro de funcionários

A Recuperanda apresentou a folha de pagamento (doc. 01) referente ao mês de março, demonstrando que não houve alteração no quadro de colaboradores em relação ao mês anterior.



Em relação ao prestador de serviços Pessoa Jurídica, que exerce a função de Engenheiro Civil e Ambiental, foi apresentada a Nota Fiscal emitida em 22/03/2024 (doc. 02).

## 2.3. Ativos

Às fls. 147, foi apresentado o rol de ativos da Recuperanda, que soma o montante de R\$174.335,54 não depreciado e R\$ 95.469,43, se considerada depreciação dos bens.

Para o RMA do mês de março, a Recuperanda apresentou rol de vendas com as escrituras de compra e venda referentes ao loteamento Jardim Florido (doc. 3). Além disso, carrou às fls. 2632/2636, o relatório de vendas entre o período de agosto de 2023 a março de 2024.

Concernente à questão suscitada nos últimos RMAs, acerca **da exclusão do rol de ativos do veículo Ford Ranger XL 13P – cor prata – ano 2010/2011**, cumpre registrar que, por meio da manifestação de fls. 2630/2631 dos autos principais, a Recuperanda informou que pretende realizar a regularização do rol de ativos, tendo em vista que a retirada do veículo ocorreu por um erro material na lista e, em seguida, encaminhar a esta Administradora Judicial.

1.3.1.01.0005 - Veiculos				
data de aquisição	nota fiscal	descrição	valor do bem	total depreciado
10/01/2017	564993	Veic. Renault Duster Oroch - cor branco ano 2016/ 2017 Chassi 93Y9SR3H5HJ667301	59.404,80	59.404,80
14/07/2022		Veic. Ford Ranger XL 13P - cor prata- ano 2010/ 2011	75.000,00	não depreciado
Total			134.404,80	59.404,80

Figura 1: rol de ativos - fls. 147

1.3.1.01.0005 - Veiculos				
data de aquisição	nota fiscal	descrição	valor do bem	total depreciado
10/01/2017	564993	Veic. Renault Duster Oroch - cor branco ano 2016/ 2017 Chassi 93Y9SR3H5HJ667301	59.404,80	59.404,80
Total			59.404,80	59.404,80

Figura 2: rol de ativos - janeiro 2024

Pelo exposto, **reitera-se a solicitação para que a Recuperanda forneça o rol de ativos atualizados** com a inclusão supramencionada e, em observância à r. decisão de fls. 2757/2758, que determinou que a parte da área 14-A, objeto do desmembramento, que passará a ser de propriedade da Recuperanda, componha o ativo não circulante da empresa.

Em relação aos 191 lotes do empreendimento Jardim Florido, 72 no Jardim São Carlos - Rafard e 11 no Jardim São Carlos – Rio das Pedras, que totalizam R\$ 12.385.000,00, relacionados às fls. 79/86, reitera-se o pedido para que a Recuperanda apresente a relação de forma por menorizada, com identificação dos ativos, de forma que seja possível o acompanhamento da alienação de cada um dos lotes.

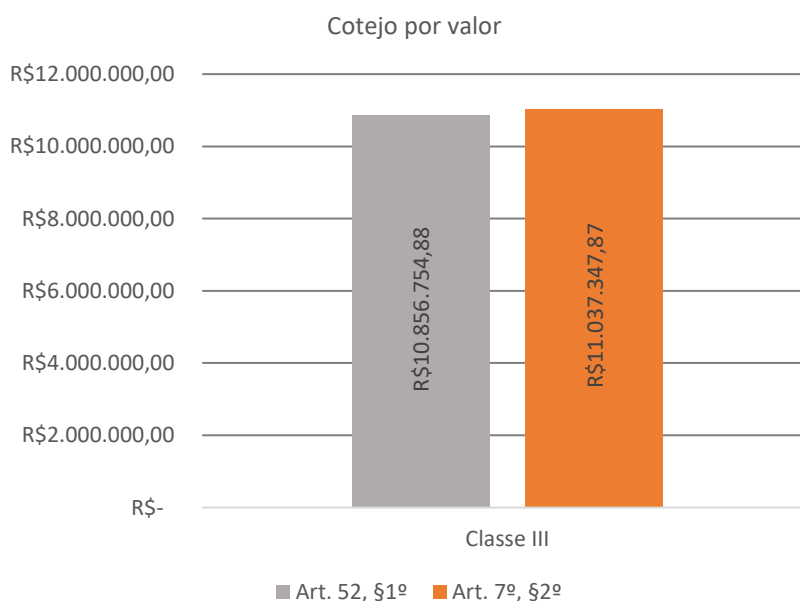


## 2.4. Passivo concursal

Face ao que consta da relação de credores apresentada às fls. 78 dos autos principais, o passivo concursal da Recuperanda é composto por **12 créditos quirografários**, que totalizam o valor de **R\$ 10.856.754,88**, tendo sido o Edital publicado em 19/09/2023.

Durante a fase administrativa, em que sucede a verificação de habilitações e divergências, foi recebida apenas uma divergência tempestiva, promovida pelo credor Red Fundo de Investimento em Dir. Creditórios Real LP, que foi considerada parcialmente procedente por esta Administradora Judicial, conforme peça de fls. 2.139/2.379.

Desta forma, a relação de credores do art. 7º, §2º da Lei 11.101/2005, publicada em 30/11/2023, continuou a ser composta por 12 créditos, todos quirografários, que passaram a totalizar o montante de **R\$ 11.037.547,87**, resultando em um aumento de **R\$180.792,99**.





## 2.5. Passivo extraconcursal

Para o RMA do mês de setembro, foi informado que o passivo extraconcursal da Recuperanda é composto por 4 empréstimos, que somam R\$ 4.787.116,06, firmados com as seguintes instituições financeiras:

CREDOR
BANCO CAIXA ECONOMICA
BANCO DAYCOVAL S.A.
BANCO SICREDI FRONTEIRAS PR/SC/SP
RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIR CREDITORIOS REAL LP

Às fls. 2126/2127, foi determinado que a Recuperanda passasse a apresentar mensalmente o valor real das dívidas, com as devidas atualizações.

Para o mês em análise, foi apresentada planilha de pagamento ao banco Daycoval, referente aos contratos Aditivo 01 - 89781-9 (doc. 04), constando que no mês de março foram pagas as parcelas referentes ao mês de janeiro, fevereiro, março, abril e parte do parcelamento de maio, restando o saldo remanescente de R\$ 4.916,34. Não foi informado, todavia, o saldo devedor atualizado após os pagamentos.

Registra-se que a Recuperanda não apresentou a planilha de pagamento ao banco Daycoval, referente ao contrato n 105951-5. Entretanto, questionada em diligência, informou que não houve quitação deste.

A Recuperanda apresentou planilha referente ao empréstimo junto à Caixa Econômica Federal nº 25.2966.606.0000147-46, indicando que no mês de março o financiamento foi quitado. Em relação ao empréstimo nº 25.2966.606.0000162- 85 não foi apresentada planilha de acompanhamento, **assim esta Administradora Judicial solicita esclarecimentos acerca do financiamento.**

Por meio da petição de fls. 2630/2636, a Recuperanda informou que o empréstimo em face do Banco Sicredi foi renegociado, resultando na transferência da dívida para pessoa física, assim a Recuperanda teria deixado de figurar como devedora. Em relação ao empréstimo junto ao Red Fundo de Investimentos aduz que permanece em negociação com fundo.

**Diante das informações, esta Administradora Judicial requerer:**

- (i) Que a Recuperanda apresente comprovante em relação à renegociação da dívida junto ao Sicredi;
- (ii) Planilha de acompanhamento, do contrato nº 105951-5 junto ao Banco Daycoval, da dívida contraída em face do Red Fundo de Investimentos, do contrato nº 25.2966.606.0000162- 85 junto à Caixa Econômica Federal;
- (iii) Ademais, solicita-se que a Recuperanda apresente os respectivos comprovantes dos pagamentos dos empréstimos.

## 2.6. Passivo fiscal

A Recuperanda apresentou comprovantes de parcelamentos tributários, negociados entre 2016 e 2023 e que ainda não foram integralmente liquidados (doc. 05), de onde pode depreender-se que os parcelamentos fiscais apresentados estão sendo pagos pontualmente:

PARCELAMENTO TRIBUTÁRIO	STATUS
Receita Federal n ° 02110001200414735492335	Parcela 11 paga 28/03/2024
Receita Federal n ° 02110001200484488792292	Parcela 18 paga 28/03/2024
Receita Federal n ° 00910001300101304081874	Parcela 80 paga 28/03/2024
INSS - N° 636261280	Parcela 33 paga 28/03/2024
INSS - N° 639491006	Parcela 51 paga 28/03/2024

## 3. Acompanhamento das ações

### 3.1. Recuperação Judicial

No mês de março de 2024, o feito de Recuperação Judicial teve os seguintes principais andamentos:

DATA	FLS.	TEOR
05.03	2571/2572	Manifestação da Recuperanda complementando o pedido realizado nas fls. 2526/2528

11.03	2574/2577	Manifestação da Administradora Judicial opinando favoravelmente à prorrogação do <i>stay period</i>
15.03	2579/2583	Manifestação da Administradora Judicial acerca do pedido de fls. 2571/2572
22.03	2588/2589	Manifestação da Recuperanda sobre o RMA do mês de janeiro de 2024

## 3.2 Verificações de créditos

Esta Administradora Judicial identificou os seguintes incidentes judiciais de impugnação à relação de credores do art. 7, §2º, nos moldes do art. 8º da Lei 11.101/2005:

CREDOR	INCIDENTE Nº	ANDAMENTO EM MAR 2024
BANCO DAYCOVAL	1000064-95.2023.8.26.0354	Manifestação do credor, aberta vista para Administradora Judicial se manifestar e aberta vista para o MP.
BANCO ITAÚ	1000056-21.2023.8.26.0354	Manifestação da Administradora Judicial e decisão intimando as partes para se manifestarem.

## 4. Exame contábil-financeiro

A ALFE atendeu a várias das solicitações feitas no RMA do mês anterior, evidenciando a disposição da empresa em fazer os ajustes necessários e fornecer as informações solicitadas. No entanto, alguns pontos importantes ainda não foram esclarecidos.

A análise subsequente foi realizada com base nos documentos fornecidos pela Alfe Engenharia (doc. 06), incluindo o Balancete de fevereiro de 2024, a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) de fevereiro de 2024, extratos bancários e de aplicações financeiras, a relação de funcionários, a folha de pagamento, contratos de compra e venda no mês de março, entre outros.

### 4.1. Análise e evolução dos ativos

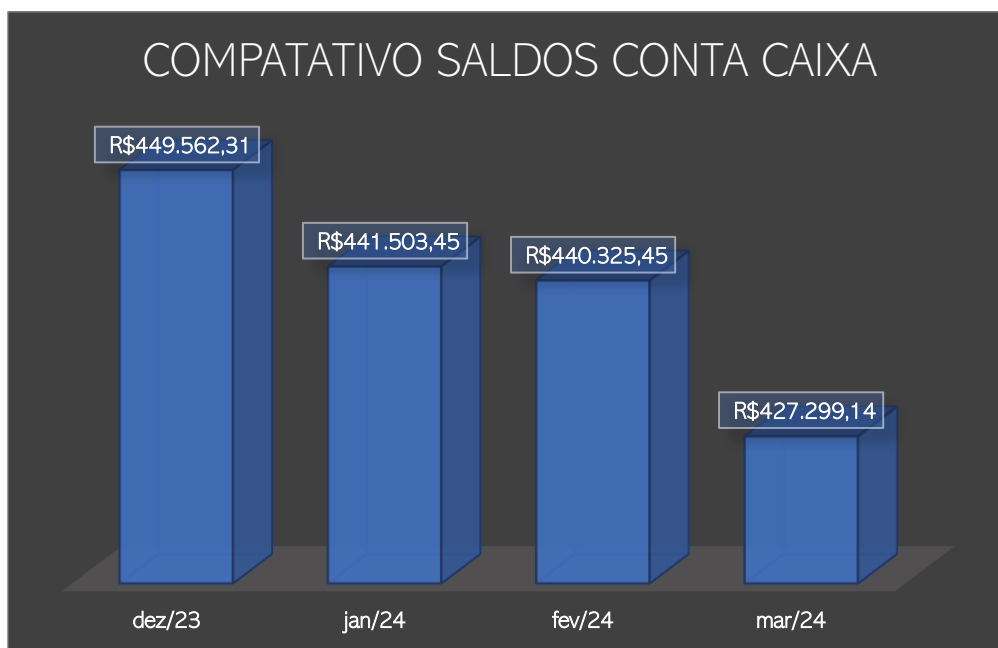
No mês de março de 2024, o total do ativo registrou R\$ 8.574.977,87, apresentando uma queda de 4,20% em comparação com o valor de R\$ 8.951.130,57 registrado no mês anterior. O Ativo Circulante representa 33,35% do total, enquanto o Ativo Não Circulante corresponde a 66,65%

O grupo Caixa e Equivalentes de Caixa, que representava 7,5% do total de ativos em fevereiro de 2024, sofreu uma redução de participação para 5%, o que equivale a uma diminuição de 36,39%, totalizando agora R\$ 427.299,14 (conforme detalhado na tabela abaixo). Essa diferença é principalmente atribuída à redução de R\$ 195.943,06 no valor em conta no Banco Itaú.

<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
<b>Conta</b>		<b>Saldo 03/24</b>	<b>% AV<sup>1</sup></b>
Caixa	R\$	391.960,36	4,57%
Banco Itaú	R\$	35.019,78	0,41%
Banco Daycoval	R\$	-	0,00%
CEF - Barão Geraldo	R\$	-	0,00%
CEF - Elias Fausto	R\$	319,00	0,00%
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>427.299,14</b>	<b>5,0%</b>

*1 Tabela detalhada da composição do grupo Caixa e Equivalentes de Caixa*

O saldo da conta caixa no final de março é de R\$ 427.299,14, este valor não teve muitas alterações quando comparado ao saldo dos meses anteriores, conforme demonstrado a seguir:



Contudo, ao analisar o razão analítico da conta caixa, verificou-se que em 14/08/2023 o saldo contabilizado era de R\$ 1.872.452,53, o que é um valor extremamente incomum

<sup>1</sup> AV - É uma sigla para Análise Vertical que nada mais é que a % que este valor representa do Total de Passivos. Por exemplo, do total de passivos que é R\$ 1.557.250,13 em fevereiro, a conta de Impostos e Contribuições a recolher representa 130%.

para empresas manterem em espécie, ou seja, em dinheiro físico, em 2023. Além disso, em outubro de 2023, identificaram-se lançamentos contábeis na ordem dos milhões, como um crédito na conta, ou seja, uma suposta entrada na conta no valor de R\$ 1.121.764,30. Abaixo estão listados os demais valores:

01/10/2023	0000002535	0000000828	VALOR REF. OSNI ALVES NUNES EIRELI- PAV K	1.121.764,30	212.847,94	C
01/10/2023	0000002536	0000000155	VALOR REF. JUROS PAGOS JUNTO A NEW TRADE FUNDO DE INVESTIMENTO	218.874,40	431.722,34	C
01/10/2023	0000002548	0000001231	EMPRESTIMO EFETUADO JUNTO A RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO	1.677.134,38	1.245.412,04	D
01/10/2023	0000002551	0000001231	EMPRESTIMO EFETUADO JUNTO A RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO- PARCELA 01 Á 35	2.097.358,11	851.946,07	C
01/10/2023	0000002553	0000001232	VALOR REF. BANEFORTE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS Á SEREM PAGOS EM 5 PARCELAS DE 234.757,01	1.173.785,05	321.838,98	D

Ademais, foram identificados lançamentos comuns às contas bancárias, com histórico contendo o termo CEF (Caixa Econômica Federal). Isso sugere que, possivelmente, na conta de CAIXA GERAL, além dos lançamentos de movimentações em dinheiro físico, também foram erroneamente incluídos lançamentos referentes ao banco CEF.

23/08/2023	0000001403	0000000155	VALOR REF. JUROS S/ FINANCIAMENTO JUNTO A CEF CONTRATO 25.2966.606.0000147-46	1.424,66	1.738.314,01	D
------------	------------	------------	---	----------	--------------	---

Desta série de erros, podemos inferir duas coisas: primeiro, por algum motivo, há lançamentos de outras contas na conta CAIXA GERAL, os quais devem ser alocados para suas contas respectivas. Segundo, **se esses lançamentos são verídicos, inclusive os da ordem de milhões, deve haver outra conta bancária na Caixa Econômica que ainda não teve seu extrato apresentado**, uma vez que os extratos bancários de contas na Caixa Econômica possuem saldos com valores ínfimos.

Reitera-se que é crucial que a Alfe Engenharia conduza os ajustes necessários esclareça o porquê destas contradições, corrigindo assim possíveis erros de exercícios anteriores.

As contas mais relevantes no Ativo continuam sendo aquelas relacionadas ao estoque e obras em andamento, cuja soma representa 90% do total do ativo, totalizando R\$7.951.044,15. No entanto, continua sendo crucial esclarecer os controles relacionados às unidades vendidas e às construções atribuídas a cada imóvel fato que será esclarecido na seção: **4.3 Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico.**

Esses esclarecimentos são essenciais para uma compreensão abrangente da situação financeira e operacional da empresa, especialmente no que diz respeito aos investimentos em imóveis e obras em andamento.

Estoques					
Conta		Saldo 02/24	Saldo 03/24	% AV <sup>1</sup>	% AH <sup>2</sup>
IMOV A COMER - JD S CARLOS	R\$	1.164.050,54	R\$ 1.164.050,54	13,57%	0,00%
IMOV A COMER - JD S CARLOS	R\$	518.070,23	R\$ 502.402,36	5,86%	-3,02%
JARDIM FLORIDO - CAPIVARI	R\$	370.060,26	R\$ 362.817,58	4,23%	-1,96%
LOTE 14 -A- R. ANTONIO FERRA	R\$	109.693,20	R\$ 109.693,20	1,28%	0,00%
APTO ED. PARMA PARK CAPIVA	R\$	100.000,00	R\$ 100.000,00	1,17%	0,00%
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>2.261.874</b>	<b>R\$ 2.238.964</b>	<b>25%</b>	<b>-0,39%</b>

	fev/24	fev/24	% V	% H
<b>Obras em Andamento</b>	<b>R\$ 5.813.600,81</b>	<b>R\$ 5.712.080,47</b>	<b>66,61%</b>	<b>-1,75%</b>
Obras em Andamento - JD FLORIDO	R\$ 5.813.600,81	R\$ 5.712.080,47	66,61%	-1,75%

## a. Dos erros de contabilização

Foi mencionado o erro de contabilização de aplicações automáticas como se fossem saldos bancários nas Demonstrações contábeis de períodos anteriores.

Porém, o erro foi corrigido, uma vez que o saldo que consta no extrato bancário do Banco Itaú é mesmo saldo em conta corrente, já que as aplicações automáticas estão zeradas.

Conforme mencionado em relatórios mensais anteriores, as aplicações financeiras, mesmo que automáticas, devem ser contabilizadas no grupo de contas "Aplicações".

## 4.2. Da análise e evolução dos Passivos

No mês de março de 2024, o total do Passivo Circulante registrou R\$ 2.725.317,15, indicando uma redução de 2% em relação ao valor de fevereiro de 2024, que alcançou R\$ 2.783.401,94. Quanto ao Passivo Não Circulante, março de 2024, totalizou R\$ 11.172.256,16, refletindo uma redução de 1% em comparação com o valor de fevereiro de 2024, que foi de R\$ 11.234.929,52.

O passivo a descoberto da empresa continua a aumentar, refletindo os prejuízos apresentados pela Alfe Engenharia nos últimos meses. O passivo a descoberto ocorre quando o valor

dos passivos supera o valor dos ativos, ou seja, quando excede o valor dos bens e direitos. Em fevereiro de 2024, o valor foi de R\$ 5.067.200,89 negativo. Em março, esse valor aumentou em 5% novamente devido ao prejuízo do mês, que totalizou R\$ 255.394,55, **resultando em um patrimônio líquido negativo de R\$ 5.322.595,44**, conforme evidenciado na tabela abaixo.

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)</b>	<b>-R\$ 5.067.200,89</b>	<b>-R\$ 5.322.595,44</b>	<b>-62,07%</b>	<b>5,04%</b>
<b>Capital Social</b>	<b>R\$ 71.740,00</b>	<b>R\$ 71.740,00</b>	<b>0,84%</b>	<b>0,00%</b>
Capital Social Subscrito	R\$ 71.740,00	R\$ 71.740,00	0,84%	0,00%
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>-R\$ 5.138.940,89</b>	<b>-R\$ 5.394.335,44</b>	<b>-62,91%</b>	<b>4,97%</b>
Reserva de Lucros realizados				
Reserva de Capital	R\$ 1.799,00	R\$ 1.799,00	0,02%	0,00%
Correção Monetária de Capital Integral	R\$ 2.378,23	R\$ 2.378,23	0,03%	0,00%
Prejuízos Acumulados	-R\$ 5.143.118,12	-R\$ 5.398.512,67	-62,96%	0,00%

Os empréstimos do Passivo Circulante representam 14,33% do total do Passivo. Um dos valores relevantes refere-se a um empréstimo contraído junto ao Banco Itaú. Quanto aos saldos de R\$ 18,30 e R\$ 66,65, eles correspondem aos valores em cheque especial das contas da empresa no Bradesco e no Banco Daycoval, respectivamente.

	<b>fev/24</b>	<b>fev/24</b>	<b>% V</b>	<b>% H</b>
<b>Empréstimos e Financiamentos CP</b>	<b>R\$ 1.228.404,24</b>	<b>R\$ 1.228.450,20</b>	<b>14,33%</b>	<b>0,00%</b>
Bradesco	R\$ 9,15	R\$ 18,30	0,00%	100,00%
Itaú Contrato 884698695415	R\$ 1.228.365,25	R\$ 1.228.365,25	14,32%	0,00%
Banco Daycoval	R\$ 29,84	R\$ 66,65	0,00%	123,36%

As contas de maior relevância no passivo são os empréstimos, financiamentos e tributos a pagar. A maioria destas contas permanece com saldo inalterado, uma vez que não houve pagamento desses créditos. Os empréstimos de maior montante estão classificados no **Passivo Não Circulante** e representam 83,53% do total do passivo, totalizando R\$ 7.162.695,95 (conforme detalhado na tabela abaixo). Este valor já inclui o montante total dos empréstimos deduzido de seus juros passivos a transcorrer. A conta de juros passivos a transcorrer constitui um passivo a ser convertido em despesa ao longo do tempo.



Empréstimos Bancários - Juros a Transcorrer					
Conta	Saldo 02/24	Saldo 03/24	% AH <sup>1</sup>	% AV <sup>2</sup>	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 13.431,54	R\$ -	-100,00%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000153-94	R\$ 205.437,90	R\$ 205.437,90	0,00%	2%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000158-07	R\$ 167.243,13	R\$ 167.243,13	0,00%	2%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000159/80	R\$ 83.740,47	R\$ 83.740,47	0,00%	1%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000161/02	R\$ 63.122,40	R\$ 63.122,40	0,00%	1%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000162-85	R\$ 39.740,25	R\$ 39.740,25	0,00%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000163/66	R\$ 49.817,46	R\$ 49.817,46	0,00%	1%	
SICRED - Contrato 015786644	R\$ -	R\$ -	0,00%	0%	
BMP Money Plus - Contrato 015786644	R\$ 1.875.234,38	R\$ 1.875.234,38	0,00%	22%	
Bradesco Contrato 15.923.663	R\$ 1.633.148,83	R\$ 1.633.148,83	0,00%	19%	
Bradesco Contrato 15.621.612	R\$ 260.753,46	R\$ 260.753,46	0,00%	3%	
Bradesco Contrato 15.505.751	R\$ 79.147,80	R\$ 79.147,80	0,00%	1%	
Bradesco Contrato 15.667.187	R\$ 305.110,50	R\$ 305.110,50	0,00%	4%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000024-32	R\$ 41.691,42	R\$ 41.691,42	0,00%	0%	
New Trade Fundo de Investimento	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	0,00%	49%	
Banco DayCoval Contrato 89781-9	R\$ 118.405,09	R\$ 74.165,45	-37,36%	1%	
Banco DayCoval Contrato 104308-2	R\$ 318.403,34	R\$ 318.403,34	0,00%	4%	
Banco DayCoval Contrato 105591-5	R\$ 266.694,08	R\$ 266.694,08	0,00%	3%	
RED ASSET FUNDO INVESTIMENTO	R\$ 438.792,99	R\$ 438.792,99	0,00%	5%	
BeneForte	R\$ 1.173.785,05	R\$ 1.173.785,05	0,00%	14%	
( - ) Encargos Financeiros a Transcorrer	-R\$ 4.137.930,02	-R\$ 4.113.332,96	-0,59%	-48%	
<b>Total</b>	<b>R\$ 7.195.770,07</b>	<b>R\$ 7.162.695,95</b>	<b>-0,46%</b>	<b>83,53%</b>	

## 4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico

A empresa registrou um prejuízo líquido de R\$ 255.394,55 em março de 2024. Esse prejuízo acumulado até o referido mês totaliza um montante significativo de R\$ 5.398.512,67. O prejuízo líquido representa a diferença negativa entre as receitas auferidas e os gastos incorridos durante o período especificado.

BALANCETE ANALÍTICO		
0227 ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
CNPJ: 59.034.389/0001-39		
Não há diferença entre os Lançamentos:	0,00	Diferença
<b>Total de Prejuízos do Período</b>	<b>255.394,55 D</b>	<b>Total de</b>

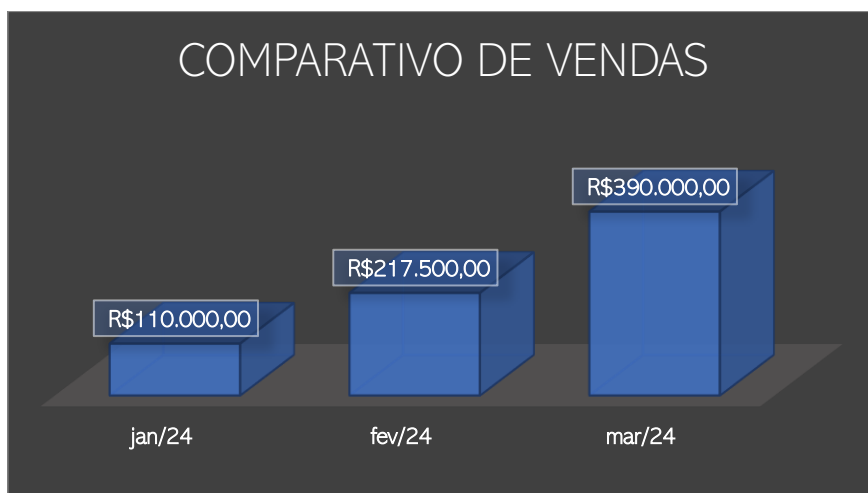
Considerando o que foi declarado na DRE e no Balancete, as receitas provenientes da venda de imóveis totalizaram R\$ 697.500,00 em fevereiro. No entanto, há uma situação que requer investigação: apesar de a receita aparentemente ter aumentado aproximadamente cinco vezes mais, foi declarada uma devolução de compra no valor de R\$ 480.000,00, conforme demonstrado abaixo:

3.1.2.01 - DEVOLUÇÕES/DESCONTOS ABATIMENTOS	480.000,00 D
3.1.2.01.0001 - DEVOLUÇÕES DE VENDAS	480.000,00 D

A receita proveniente da atividade principal da empresa totalizou R\$ 390.000,00, validando as informações contidas nos registros para o mês de março.

Contratos Compra e Venda 01/2024		
Data	LOTE	VALOR VENAL
06/03/2024	FLOR 01B	R\$ 50.000,00
13/03/2024	FLOR 32H	R\$ 52.500,00
13/03/2024	FLOR 09K	R\$ 52.500,00
12/03/2024	FLOR 46K	R\$ 45.000,00
13/03/2024	FLOR 05I	R\$ 55.000,00
14/03/2024	FLOR 06I	R\$ 55.000,00
12/03/2024	FLOR 12I	R\$ 80.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 390.000,00</b>

O comparativo de vendas dos últimos três meses é apresentado no gráfico abaixo. Como pode ser observado, os valores de venda não se mantiveram consistentes ao longo dos meses; no entanto, isso é positivo, pois indica um crescimento nas vendas ao longo do período. É essencial buscar um equilíbrio entre custos e despesas, pois, caso contrário, o aumento de receita será constantemente absorvido pelos gastos, o que significa que o aumento de receita não se traduzirá necessariamente em ganho real de margem.



O total de despesas e custos do mês foi R\$ 606.795,81, sendo que a despesa de maior valor corresponde à conta de Serviços de Terceiros, atingindo o montante de R\$ 39.469,22.

Quanto à gestão de custos e vendas na Alfa Engenharia, com o intuito de possibilitar uma análise abrangente, solicitou-se uma planilha que delineasse o controle das unidades comercializadas, provendo detalhamentos como o valor individual de cada unidade, parcelas quitadas, saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque. Embora tenha sido apresentada uma planilha que, de fato, oferece insights pertinentes acerca das vendas, revela-se meramente como um relatório simplificado de vendas, como evidenciado a seguir:

RELATORIO DE VENDAS PERIODO AGOSTO 2023 A MARÇO 2024							
Datas	Quadra	Lote	Matricula	LOTEAMENTO	COMPRADOR	Valor Escritura	data credito
01/08/2023	E	15	58.968	JD FLORIDO - CAPIVARI	ESTELA NARCIZO ALVES	RS 90.000,00	Financ CAIXA - CREDITO 08/08/2023
24/08/2023	K	28	51.673	JD SÃO CARLOS - RAFARD	JONAS DE GOES ROCHA	RS 45.000,00	24/08/2023 - R\$ 29.000,00 05/09/2023 - R\$ 16.000,00
28/08/2023	M	3	59.280	JD FLORIDO - CAPIVARI	CECILIA KEIKO NISHIKAWA	RS 65.000,00	28/08/2023 - R\$ 29.000,00 05/10/2023 - R\$ 29.000,00 05/11/2023 - R\$ 29.000,00
28/08/2023	M	4	59.281	JD FLORIDO - CAPIVARI	CECILIA KEIKO NISHIKAWA	RS 65.000,00	05/12/2023 - R\$ 14.000,00
29/08/2023	J	33	59.174	JD FLORIDO - CAPIVARI	EDUARDO ALEXANDRE BRESCIANI	RS 50.000,00	28/08/2023 - R\$ 29.000,00 04/09/2023 - R\$ 21.000,00
TOTAL						RS 315.000,00	

**O relatório de controle almejado deve, primordialmente, incluir o custo de cada unidade, as obras em andamento vinculados a cada lote e a quantidade total de lotes vendidos, em fase de negociação ou ainda disponíveis.**

Para além da mera rastreabilidade das vendas, é imperativo um controle de estoque que providencie informações cruciais para a compreensão do lucro por unidade vendida e como os custos fixos impactam nas operações.

## a. Da estrutura da DRE

A compreensão da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) da Alfa Engenharia continua sendo afetada pela má estruturação do demonstrativo. Conforme citado no RMA anterior, necessária uma reestruturação nos mesmos moldes já citados.

## 4.4. Dos índices econômico-financeiros

No mês de março de 2024, a análise dos índices de Liquidez Imediata e Seca revelou um desempenho desfavorável que continua decaindo ao longo dos meses, contrastando com o índice de Liquidez Corrente, que foi o único favorável por mais que tenha apresentado uma leve queda.

Especificamente, o resultado da liquidez corrente é positivo, indicando que, **para cada R\$ 0,95 de passivo, a empresa dispõe de R\$ 1,00 de ativo disponível** para cumprir suas obrigações de curto prazo, conforme ilustrado abaixo:

<b>Liquidez Corrente = Ativo Circulante/Passivo Circulante</b>		
<b>Conta Contábil</b>	<b>Valor até 31.03.2024</b>	
Ativo Circulante	R\$	2.859.696,46
Passivo Circulante	R\$	2.725.317,15
<b>Total da Liquidez Corrente</b>		<b>1,05</b>

Quanto ao resultado da liquidez seca neste mesmo lapso temporal, onde é subtraído valor dos estoques, é desfavorável, pois **para cada R\$ 1,00 do passivo a empresa possui R\$ 0,23 de ativo** para quitação de suas dívidas a curto prazo:

<b>Liquidez Seca = AC - Estoques/Passivo Circulante</b>		
<b>Conta Contábil</b>	<b>Valor até 31.03.2024</b>	
Ativo Circulante	R\$	2.859.696,46
Estoques	R\$	2.238.963,68
Passivo Circulante	R\$	2.725.317,15
<b>Total da Liquidez Corrente</b>		<b>0,23</b>

O resultado da liquidez imediata é ainda mais alarmante, considerando os recursos de rápida conversão em dinheiro (caixa, banco, aplicações financeiras). A empresa possui apenas **R\$ 0,16 de ativo para cada R\$ 1,00 do passivo**, representando uma dificuldade imediata para honrar com suas obrigações.

<b>Liquidez Imediata = Caixa e Equivalentes/Passivo Circulante</b>		
<b>Conta Contábil</b>	<b>Valor até 31.03.2024</b>	
Caixa e Equivalente de Caixas	R\$	427.299,14
Passivo Circulante	R\$	2.725.317,15
		<b>0,16</b>

Conforme mencionado na seção **4.1 Da análise e evolução dos Ativos**, o saldo Caixa Geral não parece condizer com a real valor mantido em espécie pela empresa. Logo há uma superavaliação do saldo deste grupo **Caixa e Equivalentes de Caixa**. Portanto, após a correção por parte da empresa, o índice de Liquidez imediata será mais preocupante ainda.

Quanto ao índice de Solvência Geral, que expressa o grau de garantia que a empresa dispõe em Ativos totais para pagamento do total de suas dívidas, a empresa apresentou uma situação desfavorável. Isso é condizente com o Patrimônio Líquido negativo (Passivo a Descoberto) apresentado, já que seu passivo é maior que seu ativo, o que o índice de Solvência Geral reflete.

A tabela demonstra que, para cada R\$ 1,00 de passivo, a empresa tem apenas R\$ 0,62 de ativo para cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo:

<b>Índice de Solvência Geral = Ativo Total/PC + PNC</b>		
<b>Conta Contábil</b>	<b>Valor até 31.03.2024</b>	
Ativo Total	R\$	8.574.977,87
Passivo Circulante	R\$	2.725.317,15
Passivo Não Circulante	R\$	11.172.256,16
		<b>0,62</b>

## 5. Plano de Recuperação Judicial

O Plano de Recuperação Judicial foi apresentado pela devedora em 30/10/2023, às fls. 1822/1881. Esta Administradora Judicial apresentou, às fls. 2116/2125, o Relatório de Análise da Legalidade do Plano de Recuperação Judicial, no qual apontou a necessidade de intimação da Recuperanda para que prestasse esclarecimentos acerca dos meios de recuperação a serem empregados, consoantes art. 50 da Lei 11.101/2005, para o devido cumprimento do dispositivo 53, I da referida Lei. Após, a Recuperanda prestou, às fls. 2383/2422, os devidos esclarecimentos.



Às fls. 2424/2426, esta Administradora Judicial opinou pelo cumprimento, por parte da Recuperanda, dos requisitos do art. 53, I, da Lei 11.101/2005.

## 5.1. Condições de pagamento

### CLASSE I

**Carência:** Não há

**Deságio:** Não há

**Parcelamento:** parcela única

**Limite:** 150 salários-mínimos, credores acima do limite estipulado, terão o excedente classificado na Classe III – Crédito Quirografário.

### CLASSE II

**Carência:** 24 meses, início do pagamento no 25º mês subsequente a data da publicação da decisão de homologação do plano de Recuperação Judicial

**Deságio:** 30%

**Parcelamento:** 8 anos

**Juros:** 1% a.a.

### CLASSE III

**Carência:** 24 meses, início do pagamento no 25º mês subsequente a data da publicação da decisão de homologação do plano de Recuperação Judicial do plano em Juízo.

**Deságio:** 30%

**Parcelamento:** 8 anos

**Juros:** 1% a.a.

### CLASSE IV

**Carência:** 24 meses, início do pagamento no 25º mês subsequente a data da publicação da decisão de homologação do plano de Recuperação Judicial do plano em Juízo.

**Deságio:** 30%

**Parcelamento:** 8 anos

**Juros:** 1% a.a.

## 5.2. Objeções ao PRJ

Foram apresentadas as seguintes objeções ao Plano de Recuperação Judicial:

- **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOSREAL LP** (fls. 2477/2486): apresentada em 19/12/2023, alega, em suma, (i) onerosidade excessiva no pagamento dos credores quirografários e na correção monetária, por utilização da Taxa Referencial (TR); (ii) inadequada previsão de livre oneração e disposição de bens; (iii) previsão genérica quanto à forma de equacionamento do passivo fiscal; (iv) ilegalidade da previsão de impossibilidade de se prosseguir com as ações em face dos coobrigados da Recuperanda.

## 6. Fiscalização das atividades

No dia 22/04/2024, foi realizada diligência ao empreendimento Jardim das Acácias, para verificar a sua evolução. Na mesma data, esta Administradora Judicial realizou reunião virtual com representante da Recuperanda, para apresentar os questionamentos abaixo descritos.

Questionada sobre os avanços nas obras dos empreendimentos, a Recuperanda informou que com a finalização das obras no Jardim das Acácias, foi emitida a licença fornecida pela Prefeitura, restando pendente apenas o registro no CRI. Em relação ao loteamento Terras do Engenho, a Recuperanda relatou que foi realizada uma reunião para organizar um cronograma para obras de infraestrutura (doc. 07) que poderão ser reiniciadas, uma vez que os problemas referentes a questões ambientais foram sanados.

Concernente às vendas dos loteamentos do Jardim das Acácias, a Recuperanda sustentou que pretende realizar um lançamento da obra e que as vendas foram retomadas, com atuação de corretores e condições especiais de venda.

Por fim, questionada sobre a regularização do rol de ativos, nos termos do item 2.3 do presente relatório, a Recuperanda informou que pretende verificar e regularizar os bens que compõem seu ativo.

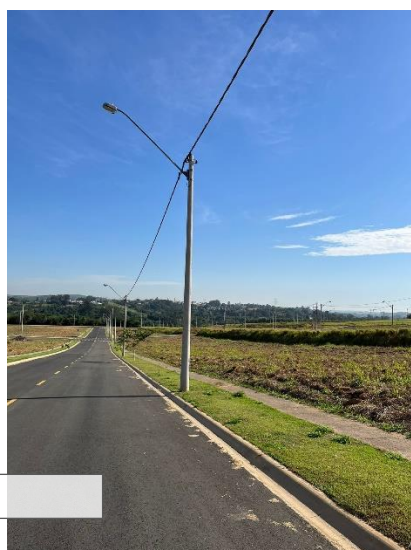




LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÍCIAS

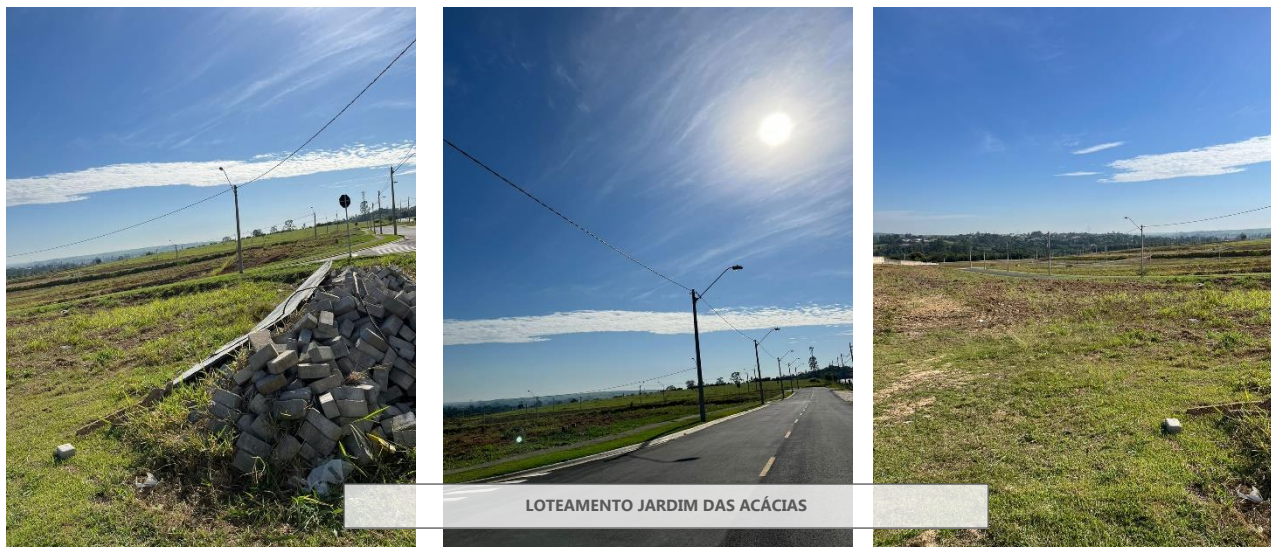


LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÍCIAS



LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÍCIAS





## 7. Remuneração da AJ

Às fls. 1076 dos autos principais foram arbitrados honorários da Administração Judicial em 4% do passivo concursal apresentado às fls. 77/79, respeitado o limite legal disposto no art. 24, § 1º, da Lei 11.101/2005, R\$434.270,20, pagos em 30 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 14.475,68.

#	VALOR	VENCIMENTO	SITUAÇÃO
1	R\$ 14.475,68	05/10/2023	PAGA
2	R\$ 14.475,68	05/11/2023	PAGA
3	R\$ 14.475,68	11/12/2023	PAGA
4	R\$ 14.475,68	15/01/2024	PAGA
5	R\$ 14.475,68	15/02/2024	PAGA
6	R\$ 14.475,68	15/03/2024	PAGA
7	R\$ 14.475,68	15/04/2024	
8	R\$ 14.475,68		
9	R\$ 14.475,68		
10	R\$ 14.475,68		
11	R\$ 14.475,68		
12	R\$ 14.475,68		
13	R\$ 14.475,68		
14	R\$ 14.475,68		
15	R\$ 14.475,68		
16	R\$ 14.475,68		

17	R\$ 14.475,68		
18	R\$ 14.475,68		
19	R\$ 14.475,68		
20	R\$ 14.475,68		
21	R\$ 14.475,68		
22	R\$ 14.475,68		
23	R\$ 14.475,68		
24	R\$ 14.475,68		
25	R\$ 14.475,68		
26	R\$ 14.475,68		
27	R\$ 14.475,68		
28	R\$ 14.475,68		
29	R\$ 14.475,68		
30	R\$ 14.475,68		

## 8. Considerações finais

A partir dos dados apresentados, conclui-se que a Alfe Engenharia tem se empenhado em ajustar suas demonstrações contábeis em resposta às solicitações e observações apresentadas. Contudo, ainda há áreas cruciais que requerem correção, a saber:

- i) Ajuste do saldo na Conta Caixa Geral;*
- ii) Reestruturação da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE);*
- iii) Correta contabilização dos custos associados à venda de lotes;*
- iv) Ajustes nas contas de estoque.*

Além disso, diversos valores carecem de esclarecimento para uma avaliação mais precisa da empresa, incluindo os relacionados às contas de Caixa, Estoque, Imóveis, entre outros, sendo necessária a apresentação dos seguintes documentos:

- (i) Planilha de controle das unidades vendidas, fornecendo informações detalhadas como o valor de cada unidade, seu custo, as obras em andamento aplicadas a cada lote, saldo devedor e quantidade de unidades em estoque;*

*(ii) Cópias de todos os contratos de financiamento e empréstimos contraídos pela Alfe, ainda pendentes de quitação. Até o momento, foram fornecidos apenas os parcelamentos junto à RFB, havendo vários financiamentos e empréstimos indicados no Balancete.*

Além dos documentos mencionados, é essencial esclarecer o ponto a seguir:

*(i) A razão pela qual os contratos de mútuo não estão registrados nas Demonstrações Contábeis.*

No mais, cumpre ressaltar que a evolução processual e os principais documentos referentes a presente recuperação judicial podem ser acessados de forma irrestrita pelos credores e demais interessados no site [www.ativosajce.com.br](http://www.ativosajce.com.br).

Nesses termos, conclui-se o presente relatório.

São Paulo, 29 de abril de 2024.

**ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809