



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 janeiro de 2024.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATORIO MENSAL DE ATIVIDADES

jan. 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
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>	26/02/2024
Encerramento da Recuperação Judicial	

* datas futuras

SUMÁRIO

1. Considerações iniciais	5
2. Sobre a devedora	6
2.1. Quadro societário	6
2.2. Quadro de funcionários.....	6
2.3. Ativos.....	7
2.4. Passivo concursal	7
2.5. Passivo extraconcursal	8
2.6. Passivo fiscal	9
3. Acompanhamento das ações	9
3.1. Recuperação Judicial	9
3.2 Verificações de créditos	10
4. Exame contábil-financeiro	10
4.1. Análise e evolução dos ativos	10
b. Dos erros de contabilização.....	12
4.2. Da análise e evolução dos Passivos.....	13
4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico	14
4.4. 4. Dos índices econômico-financeiros.....	16
5. Plano de Recuperação Judicial	17
5.1. Condições de pagamento	18
5.2. Objeções ao PRJ.....	18
6. Fiscalização das atividades	19
6. Remuneração da AJ	21
7. Considerações finais	23

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 deve apresentar suas contas demonstrativas mensais, os correspondentes Balancetes de Verificações, Demonstrações de Resultado do Exercício e Quadro de Funcionários ativos para serem objeto de análise.

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.

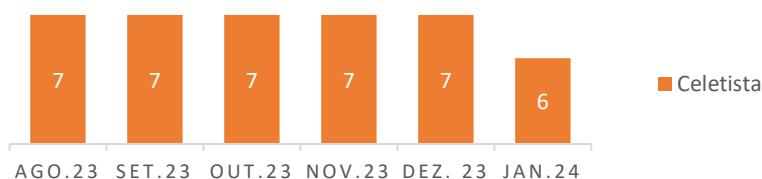
2.1. Quadro societário

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
TOTAL	R\$ 71.740,00	100

2.2. Quadro de funcionários

A Recuperanda apresentou a folha de pagamento (doc. 01) referente ao mês de janeiro, demonstrando que houve alteração no quadro de colaboradores. Questionada em diligência, a Recuperanda informou que a funcionária Sônia Aparecida aposentou-se por invalidez, passando a contar com 6 funcionários celetistas:



Em relação ao prestador de serviços Pessoa Jurídica, que exerce a função de Engenheiro Civil e Ambiental, foi apresentada a Nota Fiscal emitidas em 09/01/2024 (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.

Juntamente da documentação do mês de janeiro, a Recuperanda apresentou Relação completa de Ativos – Base 31/01/2024, com respectivas imagens (doc.03), passando a somar R\$ 99.335,54 não depreciado e R\$ 96.051,62, se considerada depreciação dos bens.

Realizado cotejo entre as listas, observa-se que **foi excluído do rol de ativos o veículo Ford Ranger XL 13P – cor prata – ano 2010/2011.**

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

Diante do apurado, questiona-se a Recuperanda acerca do veículo acima relacionado, indicando o motivo de sua desconsideração do rol de ativos da Recuperanda.

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 que apresente a relação de forma pormenorizada, com fotos e identificação dos ativos.**

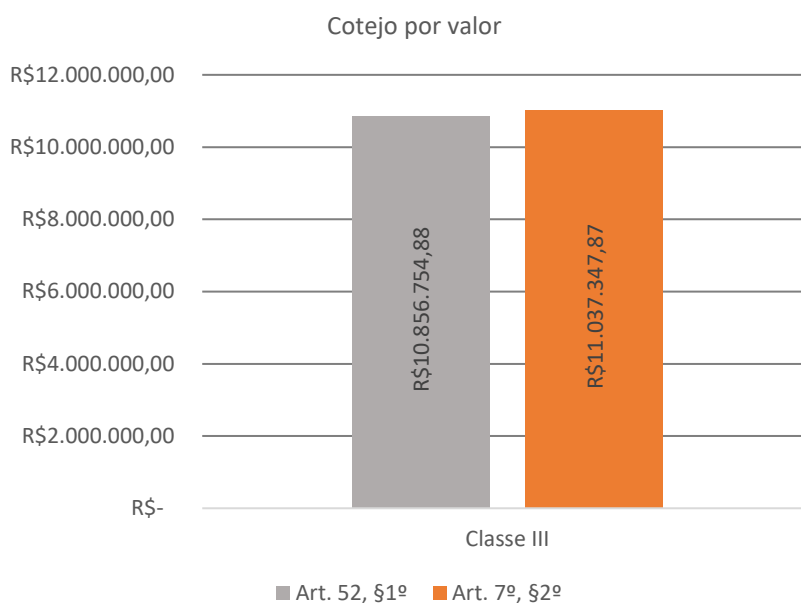
2.4. Passivo concursal

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 CREDITARIOS 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 105951-5 e Aditivo 01 - 89781-9 (doc. 04), constando que no mês de janeiro

foram pagas as parcelas referentes ao mês de novembro. Não foi informado, todavia, o saldo devedor atualizado após os pagamentos.

Além da planilha supracitada, a Recuperanda apresentou planilha de evolução das dívidas junto à Caixa Econômica Federal (doc. 05), referentes a 7 contratos, cujos saldos devedores somam R\$ 778.502,58.

A este respeito, **requer-se, ainda, que a Recuperanda apresente a atualização da dívida em relação ao Sicredi e ao Red Fundo de Investimentos.**

2.6. Passivo fiscal

A Recuperanda apresentou comprovantes de parcelamentos tributários, negociados entre 2016 e 2023 e que ainda não foram integralmente liquidados (doc. 06), de onde pode depreender-se que os parcelamentos fiscais apresentados estão sendo pagos pontualmente.

3. Acompanhamento das ações

3.1. Recuperação Judicial

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

DATA	FLS.	TEOR
09.01	2491/2495	Manifestação desta Administradora Judicial em atendimento ao r.despacho de fls. 2466.
22.01	2496/2497	Manifestação da Recuperanda acerca da petição de fls. 2464/2465 juntada pela Caixa Econômica Federal.
30.01	2504/2505	Manifestação da Recuperanda a respeito dos apontamentos realizados no Relatório Mensal de Atividades referente ao mês de dezembro

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 N°	ANDAMENTO EM JAN 2024
BANCO DAYCOVAL	1000064-95.2023.8.26.0354	Despacho para manifestação do credor
BANCO ITAÚ	1000056-21.2023.8.26.0354	Despacho para manifestação da Recuperanda

4. Exame contábil-financeiro

A Alfe Engenharia tem realizado os ajustes apontados nos relatórios mensais anteriores. Embora ainda haja esclarecimentos a serem feitos, a solicitação de apresentação do Extrato de Aplicações Financeiras foi atendida.

Além disso, as escrituras de compra e venda referentes a janeiro de 2024 foram apresentadas, cumprindo assim a solicitação feita no RMA de dezembro de 2023.

Por fim, foram apresentados pela Alfe Engenharia os seguintes documentos contábeis: Balancete janeiro/24; DRE janeiro/2024; Balanço Patrimonial outubro a dezembro/23 (doc. 07). Além dos demais documentos financeiros e acessórios: Extratos bancários e de Aplicação, escrituras de compra e venda referentes a janeiro/2024, Relação de Ativos, Relação de Funcionários, Folha de Pagamento, Contrato de passivos extraconcursais, entre outros.

4.1. Análise e evolução dos ativos

No mês de janeiro/24 o total do ativo é R\$ 8.953.202,53, o que representa um decréscimo de 1,47% em relação ao mês de dezembro/23 que foi R\$ 9.086.561,09. O Ativo Circulante e Não Circulante correspondem a 33,52% e 66,48% respectivamente.

No total, o Caixa e equivalentes de Caixa da empresa continuam representando 5% do ativo, um montante de R\$442.340,92 (vide tabela abaixo), porém, conforme informado em RMA's anteriores, este valor pode estar superavaliado por conta da conta Caixa. Para elucidar essa questão, seria necessário a apresentação do razão-analítico completo da conta do ano de 2023 até janeiro/2024.

Caixa e Equivalentes de Caixa			
Conta	Saldo 01/24	% AV ¹	
Caixa	R\$ 441.503,45	4,95%	
Banco Itaú	R\$ 244,76	0,62%	
Banco Daycoval	R\$ -	0,00%	
CEF - Barão Geraldo	R\$ 135,71	0,00%	
CEF - Elias Fausto	R\$ 457,00	0,01%	
Total	R\$ 442.340,92	6%	

¹ AV - É uma sigla para Análise Vertical que nada mais é que a % que este valor representa do Total de Ativos. Por exemplo, do total de ativos que é R\$ 8.953.202,53 em dezembro, a conta Caixa representa 4,95% deste total.

As contas mais significativas no Ativo continuam sendo as de estoque e obras em andamento. No entanto, ainda falta analisar dados importantes que não foram enviados, como a planilha de controle das unidades vendidas, que inclui o valor de cada unidade, parcelas pagas, saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque.

Estoque						
Conta	Saldo 12/23		Saldo 01/24		% AV ¹	% AH ²
IMOV A COMER - JD S CARLOS	R\$ 1.164.050,54	R\$ 1.164.050,54	R\$ 1.164.050,54	R\$ 1.164.050,54	13,00%	0,00%
IMOV A COMER - JD S CARLOS	R\$ 531.195,10	R\$ 531.195,10	R\$ 531.195,10	R\$ 531.195,10	5,93%	0,00%
JARDIM FLORIDO - CAPIVARI	R\$ 375.489,36	R\$ 373.317,72	R\$ 373.317,72	R\$ 373.317,72	4,17%	-0,58%
LOTE 14 -A- R. ANTONIO FERRA	R\$ 109.693,20	R\$ 109.693,20	R\$ 109.693,20	R\$ 109.693,20	1,23%	0,00%
APTO ED. PARMA PARK CAPIVA	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	1,12%	0,00%
Total	R\$ 2.280.428	R\$ 2.278.257	R\$ 2.278.257	R\$ 2.278.257	25%	-0,39%
		dez/23	jan/24		% V	% H
Obras em Andamento		R\$ 5.982.176,97	R\$ 5.948.788,75		66,44%	-0,56%
Obras em Andamento - JD FLORIDO		R\$ 5.982.176,97	R\$ 5.948.788,75		66,44%	-0,56%

Apesar de a planilha de controle não ter sido enviada, algumas análises superficiais podem ser realizadas a partir da movimentação das contas referentes aos lotes Jardim Florido. No período de dezembro de 2023 a janeiro de 2024, o saldo da conta "Obras em Andamento – JD Florido" reduziu em R\$ 33.388,22 e possivelmente foi alocado diretamente no custo, considerando que o saldo da conta de estoque "Jardim Florido – Capivari" reduziu em apenas R\$ 2.171,64.

Dessa forma, pode-se inferir que a contabilização do custo realizado por cada unidade vendida pode não estar sendo feita corretamente.

Quanto ao imobilizado da Alfe Engenharia, foi apresentada relação de ativos e suas respectivas depreciações. Logo a não movimentação contábil das contas de imobilizado e depreciação foi justificada, conforme segunda imagem abaixo.

1.3.1.01 - IMOBILIZADO	94.345,54 D	0,00	0,00	94.345,54 D
(0000000015) 0002 - MOVEIS E UTENSILIOS	6.374,00 D	0,00	0,00	6.374,00 D
(0000000018) 0005 - VEICULOS	59.404,80 D	0,00	0,00	59.404,80 D
(0000000019) 0006 - COMPUTADORES E PERIFERICOS	27.100,80 D	0,00	0,00	27.100,80 D
(0000000396) 0016 - LINHA TELEFONICA	1.465,94 D	0,00	0,00	1.465,94 D
1.3.1.04 - INTANGIVEL	4.990,00 D	0,00	0,00	4.990,00 D
(0000000203) 0001 - SOFTWARE OU PROGRAMA DE COMPUTADOR	4.990,00 D	0,00	0,00	4.990,00 D
1.3.1.05 - DEPRECAÇÃO ACUMULADA	91.144,60 C	0,00	0,00	91.144,60 C
(0000000046) 0002 - DEPREC. ACUM. MOVEIS E UTENSILIOS	4.639,00 C	0,00	0,00	4.639,00 C
(0000000049) 0005 - DEPREC. ACUM. VEICULOS	59.404,80 C	0,00	0,00	59.404,80 C
(0000000050) 0006 - DEPREC. ACUM. COMPUTADORES E PERIF.	27.100,80 C	0,00	0,00	27.100,80 C

Figura 3: Balancete em janeiro de 2024

Total Geral	99.335,54	96.051,62
--------------------	------------------	------------------

Figura 4: Total em Relação de Ativos (incluindo intangível e amortização acumulada), sendo R\$ 99.335,54 o total geral de ativos e R\$ 96.051,62 o total da depreciação e amortização acumulada.

b. Dos erros de contabilização

Conforme mencionado em relatórios mensais anteriores, as aplicações financeiras, mesmo que automáticas, devem ser contabilizadas no grupo de contas "Aplicações". No entanto, no Balancete, no saldo da conta corrente do Banco Itaú continua constando o valor de R\$ 244,76, resultado da soma das aplicações com o saldo em conta corrente.

Conforme a imagem abaixo, o saldo de aplicações é de R\$ 234,76. Portanto, o valor correto que deveria constar na conta "Banco Itaú", pertencente ao grupo de contas "Bancos Contas Correntes", é R\$ 10,00.

234,76	0,00	0,00	234,76
---------------	-------------	-------------	---------------

Dessa forma, é necessário realizar um ajuste para que o montante referente às aplicações financeiras seja transferido para o grupo de contas correto. Assim, no campo de disponibilidades, estarão somente os valores mantidos em contas correntes da Alfe Engenharia.

4.2. Da análise e evolução dos Passivos

No mês de janeiro de 2024, o total do Passivo Circulante foi de R\$ 2.889.439,98, apresentando uma redução insignificante em relação ao total de dezembro de 2023, que foi de R\$ 2.890.439,98.

Em relação ao Passivo Não Circulante, em janeiro de 2024, somou R\$ 10.883.004,90, portanto, também apresentou uma redução insignificante em relação a dezembro de 2023, que era de R\$ 10.925.249,53.

Conforme mencionado no RMA referente a novembro de 2023, a empresa possui um passivo a descoberto¹, situação que permanece em janeiro de 2024, uma vez que o patrimônio líquido atual é de R\$ 4.819.728,02 negativo.

Ainda no Passivo Circulante, foram confrontados os saldos referentes à folha de pagamento que constam no Balancete com a Folha de Pagamento e Resumo apresentados. O valor de Salários a Pagar está condizente com o que consta na folha, que é de R\$ 22.709,13, e o INSS a Recolher referente à folha de competência em janeiro de 2024 condiz com o valor de R\$ 10.652,94.

2.1.3.01 - FOLHA DE PAGTO EMPREGADOS E PRO LABORE	22.716,95 C	30.049,32	30.041,50	22.709,13 C
(0000000058) 0001 - SALARIOS E PRO LABORE A PAGAR	22.716,95 C	29.120,53	29.112,71	22.709,13 C
(0000000059) 0002 - FERIAS A PAGAR	0,00	928,79	928,79	0,00
2.1.3.04 - ENCARGOS SOCIAIS A PAGAR	63.298,81 C	14.141,75	12.954,64	62.109,70 C
(0000000063) 0002 - INSS A PAGAR	53.613,04 C	10.754,95	10.652,94	53.511,03 C
(0000000064) 0003 - FGTS A PAGAR	9.482,98 C	3.212,74	2.127,64	8.397,88 C
(0000000070) 0005 - CONTRIB. ASSISTENCIAL A RECOLHER	200,79 C	174,06	174,06	200,79 C

9900	VALOR LÍQUIDO	22.709,13
------	---------------	-----------

As contas de maior representatividade no passivo são os empréstimos, financiamentos e tributos a pagar. A maioria destas contas permaneceram com saldo inalterável.

¹ O termo "Passivo a Descoberto" é uma nomenclatura que pode ser utilizada em substituição a "Patrimônio Líquido" quando as dívidas de uma empresa são maiores do que seus ativos/bens.

Empréstimos Bancários - Juros a Transcorrer					
Conta	Saldo 12/23	Saldo 01/24	% AH ¹	% AV ²	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 13.431,54	R\$ 13.431,54	0,00%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 205.437,90	R\$ 205.437,90	0,00%	2%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 167.243,13	R\$ 167.243,13	0,00%	2%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 83.740,47	R\$ 83.740,47	0,00%	1%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 63.122,40	R\$ 63.122,40	0,00%	1%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 70.649,80	R\$ 70.649,80	0,00%	1%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	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%	21%	
Bradesco Contrato 15.923.663	R\$ 1.633.148,83	R\$ 1.633.148,83	0,00%	18%	
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%	3%	
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%	46%	
Banco DayCoval Contrato 89781-9	R\$ 138.139,27	R\$ 128.272,18	-7,14%	1%	
Banco DayCoval Contrato 104308-2	R\$ 318.403,34	R\$ 318.403,34	0,00%	4%	
Banco DayCoval Contrato 105591-5	R\$ 275.583,91	R\$ 266.694,08	-3,23%	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%	13%	
(-) Encargos Financeiros a Transcorrer	-R\$ 3.955.614,40	-R\$ 3.947.998,92	-0,19%	-44%	
Total	R\$ 7.437.619,25	R\$ 7.426.477,81	-0,15%	81,92%	

Conforme imagem acima, as contas referentes a empréstimos bancários representam 81,92% do total do passivo. Estes são os empréstimos que pertencem ao grupo do Passivo Não Circulante. Já os empréstimos do Passivo Circulante representam 13,66% do total do Passivo.

	dez/23	jan/24	% V	% H
Empréstimos e Financiamentos CP	R\$ 1.238.228,18	R\$ 1.238.352,30	13,66%	0,01%
Bradesco	R\$ 9.862,93	R\$ 9.844,63	0,11%	-0,19%
Itaú Contrato 884698695415	R\$ 1.228.365,25	R\$ 1.228.365,25	13,55%	0,00%
Banco Daycoval	R\$ -	R\$ 142,42	0,00%	#DIV/0!

4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico

A empresa obteve resultado negativo em janeiro de 2024, apresentando um prejuízo líquido no valor de R\$ 112.511,27:

(=) PREJUÍZO ANTES DOS IMPOSTOS, PARTICIP. E CONTRIBUIÇÕES	112.511,27 D
Provisão de Impostos:	
4.3.1.01.0001 - PROVISAO IRPJ	0,00
4.3.1.02.0001 - PROVISAO P/ CONTRIB. SOCIAL	0,00
Participações e Contribuições:	
(=) Total do PREJUÍZO do Período:	112.511,27 D

A receita referente aos lotes Jardim Florido foi de R\$ 110.0000,00, o que condiz com as escrituras apresentadas.

Contratos Compra e Venda 12/2023		
Data	LOTE	VALOR VENAL
30/01/2024	FLOR 24F	R\$ 55.000,00
30/01/2024	FLOR 08G	R\$ 55.000,00
TOTAL		R\$ 110.000,00

O total de despesas e custos do mês foi de R\$ 223.113,12, e de receita foi de R\$ 110.601,84.

Total de CUSTOS E DESPESAS	223.113,12 D
Total de RECEITAS	110.601,84 C

Quanto aos custos e despesas, a despesa de maior valor e que representa 22% do total é o gasto com Serviços de terceiros.

Quanto aos custos com as vendas dos lotes, foi contabilizado o valor de R\$ 36.959,86. Conforme já supracitado, para validar esse valor seria necessária a apresentação de uma planilha de controle das unidades vendidas, que inclui o valor de cada unidade, parcelas pagas, saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque.

4.1.4 - CUSTOS DOS IMÓVEIS	36.959,86 D
4.1.4.01 - CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS	36.959,86 D
4.1.4.01.0010 - CUSTOS IMOV. VENDIDOS- JD FLORIDO	36.959,86 D

4.4. 4. Dos índices econômico-financeiros

O resultado do cálculo dos índices de Liquidez Imediata e Seca foi desfavorável, enquanto o índice de Liquidez Corrente foi o único favorável. O resultado da liquidez corrente é favorável, pois para cada R\$ 0,04 de passivo, a empresa possui R\$ 1,00 de ativo para quitação de suas dívidas a curto prazo, conforme demonstrado abaixo:

Liquidez Corrente = Ativo Circulante/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 31.01.2024	
Ativo Circulante	R\$	3.001.129,86
Passivo Circulante	R\$	2.889.925,65
Total da Liquidez Corrente		1,04

Foi incluído um empréstimo no Passivo Circulante; no entanto, é possível que o resultado esteja superavaliado, pois há uma grande concentração de valores no Ativo Não Circulante. Se a empresa possuir vários empréstimos que estão prestes a vencer, este índice ficará bem abaixo do resultado atual.

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\$ 0,25 de ativo para quitação de suas dívidas a curto prazo:

Liquidez Seca = AC - Estoques/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 31.01.2024	
Ativo Circulante	R\$	3.001.129,86
Estoques	R\$	2.278.256,56
Passivo Circulante	R\$	2.889.925,65
Total da Liquidez Corrente		0,25

O índice de Liquidez Corrente teve um desempenho pior que no mês passado que era de 0,27. 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\$ 0,15 para cada R\$ 1,00 do passivo, representando uma dificuldade imediata para a D.V.R. Industrial honrar suas obrigações.

Liquidez Imediata = Caixa e Equivalentes/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 31.01.2024	
Caixa e Equivalente de Caixas	R\$	442.340,92
Passivo Circulante	R\$	2.889.925,65
		0,15

Há também a possibilidade de superavaliação de Caixa e Equivalentes de Caixa, uma vez que o valor declarado em dinheiro em espécie em janeiro de 2024 é de R\$ 442.340,92, o que pode estar significativamente abaixo da realidade da empresa.

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.

A tabela demonstra que, para cada R\$ 1,00 de passivo, a empresa tem apenas R\$ 0,65 de ativo para cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo.

Índice de Solvência Geral = Ativo Total/PC + PNC		
Conta Contábil	Valor até 31.01.2024	
Ativo Total	R\$	8.953.202,53
Passivo Circulante	R\$	2.889.925,65
Passivo Não Circulante	R\$	10.883.004,90
		0,65

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 16/02/2023, esta Administradora Judicial realizou a diligência à sede, a fim de verificar a atividade da Recuperanda. Ademais, realizou reunião virtual com representante da Recuperanda, em 20/02/2024, para apresentar os questionamentos abaixo descritos.

Questionada sobre os avanços nas obras dos empreendimentos, a Recuperanda informou que está pendente uma porção final de asfaltamento no empreendimento Jardim das Acácias, que depende das condições climáticas para ser concluída.



ENTRADA





SALA DE REUNIÃO



SALAS DE TRABALHO



LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÍCIAS





Em relação às obras de esgoto e saneamento, informou que a SAAE, órgão da Prefeitura responsável pela liberação do empreendimento, estava realizando vistoria naquela data, qual seja, 20/02/2024. Desta forma, foi requerido que a Recuperanda apresente o laudo de vistoria, quando emitido pelo órgão.

A Recuperanda foi questionada, ainda, acerca do agendamento da Assembleia Geral de Credores, uma vez que o prazo para tanto expirou-se em 27/01/2024, sendo esta Administradora Judicial informada que a Alfe está negociando a elaboração de um aditivo ao Plano de Recuperação Judicial junto aos credores.

6. 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		
7	R\$ 14.475,68		
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		

7. Considerações finais

Dos dados apresentados, observa-se que a Alfe Engenharia tem gradualmente ajustado sua contabilidade à realidade da empresa.

Todavia, a manutenção contínua da empresa em uma situação de Passivo a Descoberto deve ser avaliada, uma vez que demonstra a incapacidade da empresa em honrar seus compromissos.

Quanto mais a contabilidade da Alfe Engenharia se adequar às normas vigentes, melhor será a representação do passivo e ativo da empresa.

Desta forma, para continuar a análise mais aprofundada, é necessário que os outros documentos requisitados sejam apresentados, a saber:

- (i) *Razão Analítico de todas as contas que não vem sendo enviado desde 11/2023;*
- (ii) *Planilha com controle das unidades vendidas, informando o valor de cada unidade, parcelas pagas, saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque;*
- (iii) *Cópias de todos os contratos de financiamento e empréstimos contraídos pela Alfe que ainda esteja pendente de quitação. Foram apresentados somente os parcelamentos junto à RFB, porém há vários financiamentos e empréstimos indicados no Balancete;*

Além dos documentos supracitados, também é necessário esclarecer os pontos abaixo, alguns dos quais já solicitados em RMAS anteriores:

- (i) *Composição do saldo de caixa;*
- (ii) *A razão de os contratos de mútuo não estarem registrados nas Demonstrações Contábeis;*
- (iii) *A Razão pela qual não há nenhum montante de contrato de empréstimo registrado no Ativo Circulante;*

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.

Nesses termos, conclui-se o presente relatório.

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809