



**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 novembro de 2023.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 14 de dezembro de 2023.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATORIO MENSAL DE ATIVIDADES

nov. 2023



DADOS PRINCIPAIS

**1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS
RELACIONADOS À ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA COMAR-
CA 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
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	8
3. Acompanhamento das ações	9
3.1. Recuperação Judicial	9
4. Exame contábil-financeiro	10
a. Análise e evolução dos ativos.....	10
b. Análise e evolução dos passivos	12
c. Análise das despesas, custos e resultado econômico	15
4.1. Índices econômico-financeiros.....	16
5. Fiscalização das atividades	18
6. Remuneração da AJ	21
7. Considerações finais	21

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, referente ao mês de novembro de 2023, 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.

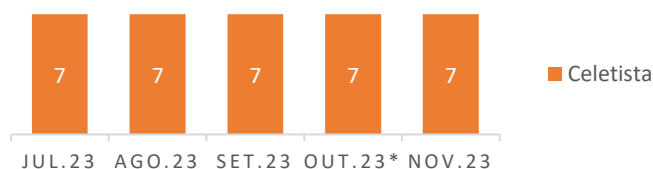
2.1. Quadro societário

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 novembro, demonstrando que não houve alteração no quadro de colaboradores:



Em relação ao prestador de serviços Pessoa Jurídica, que exerce a função de Engenheiro Civil e Ambiental, foi fornecida Nota Fiscal emitida em 29/11/2023 (doc. 02), ausente o **contrato de prestação de serviços, juntamente com os comprovantes de pagamento, requeridos nos RMAs anteriores.**

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 outubro de 2023, a Recuperanda apresentou rol com posição dos lotes em 30/10/2023, às fls. 79/86, constando 191 lotes no 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.**

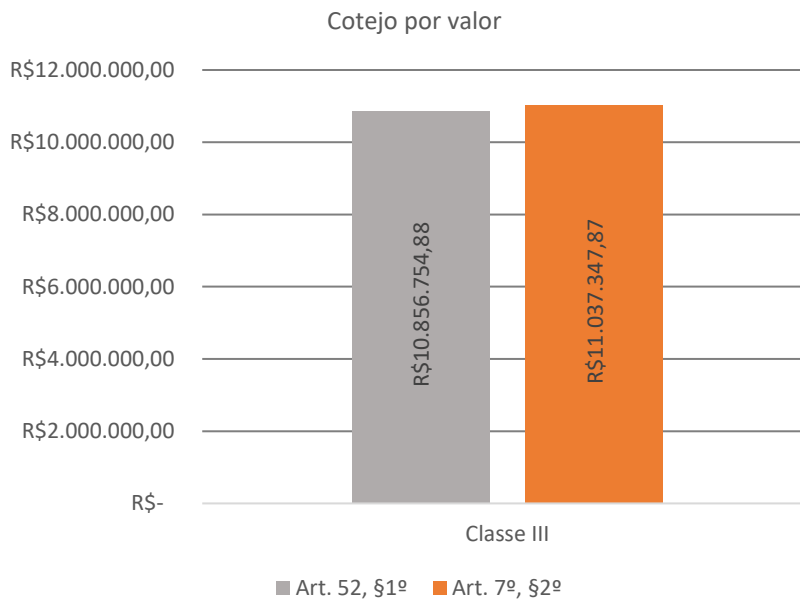
Na ocasião, apontou-se que o preço por lote do primeiro e do segundo empreendimento foi padronizado em R\$ 45.000,00, enquanto no último empreendimento o valor de cada lote é o de R\$ 50.000,00. Desta forma, **reitera-se requerimento para que a Recuperanda apresente os últimos 20 contratos de compra e venda formalizados em cada um dos empreendimentos mencionados, incluindo o Jardim das Acácias, em construção.**

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. O valor era o mesmo informado para o mês de agosto, razão pela qual foi determinado, em decisão de fls. 2126/2127, que a Recuperanda apresentasse o valor real das dívidas, com as devidas atualizações, **o que ainda não foi cumprido.**

Da mesma forma, **não foi apresentada documentação referente ao passivo extraconcursal do mês de outubro e novembro.**

2.6. Passivo fiscal

A Recuperanda apresentou (doc. 03) comprovantes de parcelamentos tributários, negociados entre os anos de 2017 e 2023, que ainda não foram integralmente liquidados. Todavia, parte da documentação está incompleta, o que prejudica a análise completa.

Desta forma, requer-se que a Recuperanda **apresente demonstrativo completo, contendo quais foram os débitos negociados.**

3. Acompanhamento das ações

3.1. Recuperação Judicial

No mês de novembro de 2023, o feito de Recuperação Judicial teve os seguintes andamentos:

DATA	FLS.	TEOR
07.11	1893/1894	Decisão do MM Juízo determinado ciência à Administradora Judicial, aos credores e ao MP.
01.11	1902/2031	Petição da Recuperanda pleiteando a manutenção da autorização para alienação e registro, mesmo aquele com reserva de direitos.
01.11	2032/2034	Manifestação desta Administradora Judicial opinando pelo deferimento do pedido de fls. 1902/2031, bem como requerendo a intimação da Recuperanda para que apresente relatório pormenorizado de todas as vendas já realizadas nos loteamentos Jardim Florido, Jardim das Acácias, Jardim São Carlos – Rio das Pedras e Jardim São Carlos – Rafard, no prazo de 15 dias,
	2036	Decisão por meio da qual foi deferido o pedido de fls. 1902/2031.
06.11	2037/2038	Petição da Recuperanda requerendo a juntada do Formulário de MLF -retificado
06.11	2040/2088	ITAU UNIBANCO S.A opôs Embargos de Declaração em face da decisão de fls. 1256/1258, aduzindo contradição na aludida decisão.
07.11	2095	Alvará autorizando que os CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS procedam à alienação dos bens em estoque em nome de ALFE COM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/CLTDA.
07.11	2100/2102	A Recuperanda juntou a guia e o comprovante referentes à quarta parcela das custas iniciais.
13.11	2116/2125	Esta Administradora Judicial juntou o Relatório de Análise de Legalidade do Plano de Recuperação Judicial.
15.11	2126/2127	Decisão do MM. Juízo acolhendo os pedidos desta Administradora Judicial de fls. 2032/2034 e rejeitando os Embargos de Declaração de fls.2040/2088.
17.11	2139/2370	Petição desta Administradora Judicial apresentando a lista de credores referente ao art. 7º, § 2º, da Lei 11.101/2005.
21.11	2383/2422	Manifestação da Recuperanda informando as ações tomadas pela Recuperanda junto à Prefeitura de Vinhedo e requerendo a manifestação desta Administradora Judicial em relação ao exposto, bem como aos esclarecimentos referentes ao Relatório de fls. 2116/2125.
24.11	2424/2426	Manifestação desta Administradora Judicial exarando ciência em relação às medidas adotadas pela Recuperanda junto ao Município de Vinhedo, bem como opinou ter a Recuperanda cumprido o art. 53, I, da Lei 11.101/2005.
28.11	2427	Petição da Recuperanda juntando o recolhimento da taxa para publicação de edital, no importe de R\$ 539,46.

30.11	2434	EDITAL DE RELAÇÃO DE CREDORES, COM PRAZO DE 10 DIAS PARA IMPUGNAÇÃO (ART. 8º DA LEI 11.101/2005), EXPEDIDO NOS AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.
30.11	2437	Manifestação do Ministério Público reiterando sua última manifestação de fls. 1249/1250.

4. Exame contábil-financeiro

Nos Relatórios Mensais de Atividades de setembro e agosto, foram identificadas diversas inconsistências contábeis presentes nas demonstrações. No mês de Outubro, não foram apresentados documentos contábeis e ou financeiros com a justificativa de que um trabalho de consolidação das informações contábeis estava sendo realizada. Já no dia 04/12/2023, por mais que alguns documentos tenham sido apresentados (doc. 04), **todos os questionamentos e dúvidas levantados ainda não foram solucionados.**

Os documentos apresentados foram o Balancete de Outubro e Novembro/23, Balanço Patrimonial dos 3 primeiros trimestres, Razão Analítico de 11/23 e outros relatórios acessórios que possibilitaram a análise. As incongruências identificadas e os principais pontos de inflexão serão analisados nos tópicos a seguir.

a. Análise e evolução dos ativos

No mês de Novembro/23 o total do ativo é R\$ 9.255.263,35, o que representa um decréscimo de 2,07% em relação ao total Outubro/23 qual foi R\$ 9.450.775,17, conforme Balancete apresentado. O Ativo Circulante e Não circulante representam 34,06% e 65,94% do total do ativo respectivamente.

Conforme Balanço Patrimonial apresentado com saldo final em 30/09/2023, o saldo total do ativo era de R\$ 7.883.822,36. Se compararmos o total de ativo em Outubro e Setembro verificamos que o valor cresceu em R\$ 1.566.952,81, e observa-se que isso decorreu de ajustes realizados em contas.

Total do ATIVO

7.883.822,36 D

Portanto, há a necessidade de esclarecimentos quanto às alterações e ajustes realizados, principalmente nas contas Caixa, Adiantamento de Fornecedores, Clientes e na conta do Passivo Não Circulante denominada Obras em Andamento - JD FLORIDO conforme demonstrado na tabela abaixo. Algumas dessas contas foram ajustadas em milhares de reais, e por mais que agora representem um valor mais condizente com a realidade da empresa, deve ser demonstrado o porquê dos ajustes, como por exemplo, explicitar se referem-se a estornos, valores superavaliados ou subavaliados, entre outras possibilidades.

Contas do Ativo				
Conta		Saldo 09/23	Saldo 10/23	% AH ¹
Caixa	R\$	2.144.399	R\$ 463.277	-78%
Clientes	R\$	707.900	R\$ 568.683	-20%
Adiantamentos a Fornecedores	R\$	210.089	R\$ 932	-100%
Obras em And. JD FLORIDO	R\$	2.519.286	R\$ 6.115.395	143%
Total	R\$	5.581.674	R\$ 7.148.286	28%

¹AH - É uma sigla para Análise Horizontal que representa o crescimento ou decréscimo do valor em relação ao mês anterior. Por exemplo, o saldo da conta Adiantamento a Fornecedores reduziu em 100% em outubro em relação ao saldo de setembro.

Quanto às contas de Caixa e equivalentes de Caixa, elas representam apenas 5% do total do ativo, porém este valor pode estar superavaliado por conta da conta Caixa, sendo necessário apresentar o Livro Razão Analítico desta conta do ano completo de 2023. Além disso, por mais que já tenha sido evidenciado em RMA's anteriores, não foram inclusas todas as contas correntes que a empresa possui, apenas a conta do Banco Itaú:

BALANCETE ANALITICO					FOLHA:	000001
0227 ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA					DATA:	01/12/2023
CNPJ: 59.034.389/0001-39					MÊS/ANO:	11/2023
CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL	
1 - ATIVO		9.488.775,17 D	389.568,08	603.090,90	9.255.283,35 D	
1.1 - CIRCULANTE		3.349.847,17 D	388.188,08	685.539,48	3.152.389,77 D	
1.1.1 - DISPONIBILIDADES		483.588,42 D	302.364,50	304.680,24	481.252,68 D	
1.1.1.01 - CAIXA		483.276,67 D	12.500,00	16.725,39	489.051,28 D	
(0000000001) 0001 - CAIXA GERAL		483.276,67 D	12.500,00	16.725,39	489.051,28 D	
1.1.1.02 - BANCOS CONTAS CORRENTES		291,75 D	289.864,50	287.954,85	2.201,40 D	
(0000000002) 0001 - BANCO ITAU S/A		291,75 D	289.864,50	287.954,85	2.201,40 D	

Sendo que, a empresa também apresentou Extratos Bancário de contas correntes mantidas no Banco C.E.F, conforme demonstrado a seguir:

1. Conta no Banco Caixa

30/11/2023	000000	SALDO DIA	51,18 C
------------	--------	-----------	---------

2. Conta no Banco Caixa

30/11/2023	000000	SALDO DIA	631,50 C
------------	--------	-----------	----------

3. Conta no Banco Caixa

30/11/2023	000000	SALDO DIA	382,21 C
------------	--------	-----------	----------

As contas de maior representatividade no ativo são pertencentes ao grupo de Estoques, porém para que seja possível a análise aprofundada desses dados é necessária a análise das Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB) entregue em 2020, 2021, 2022 e 2023 (doc. 05) **juntamente com a Planilha com controle das unidades vendidas, informando o valor de cada unidade, parcelas pagas, saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque.**

Estoques					
Conta		Saldo 10/23	Saldo 11/23	% AV ¹	% AH ²
IMOV A COMER - JD S CARLOS	R\$	1.164.050,54	R\$ 1.164.050,54	12,58%	0,00%
IMOV A COMER - JD S CARLOS	R\$	531.195,10	R\$ 531.195,10	5,74%	0,00%
JARDIM FLORIDO - CAPIVARI	R\$	385.556,47	R\$ 384.470,65	4,15%	-0,28%
LOTE 14 -A- R. ANTONIO FERRA	R\$	109.693,20	R\$ 109.693,20	1,19%	0,00%
APTO ED. PARMA PARK CAPIVA	R\$	100.000,00	R\$ 100.000,00	1,08%	0,00%
Total	R\$	2.290.495	R\$ 2.289.409	25%	-0,05%

¹ AV - É uma sigla para Análise Horizontal que nada mais é que a % que este valor representa do Total de Ativos. Por exemplo, do total de passivos que é R\$ 9.255.263,35 em novembro, a conta de Imóveis a Comer. JD S Carlos representa 12,58% deste total.

² AH - É uma sigla para Análise Vertical que representa o crescimento do valor em relação ao mês anterior. Por exemplo, o saldo da conta Lote 14 - R. Antonio permaneceu inalterado em novembro em relação ao saldo de outubro.

Somente com essas informações será possível atestar se os valores apresentados são fidedignos, já que permanecem praticamente inalterados, o que demonstra que não houve o lançamento contábil dos imóveis vendidos e negociados.

b. Análise e evolução dos passivos

No mês de Novembro/23 o total do Passivo Circulante é R\$ 2.019.827,26, o que representa um decréscimo de 1,33% em relação ao total em Outubro/23, qual seja R\$ 2.047.021,83.

Já o Passivo Não Circulante é R\$ 10.925.249,53 em Novembro/23 e foi R\$ 10.656.752,73 Outubro, o que representa um crescimento de 2%.

O Balanço Patrimonial com encerramento em 30/11/2023 não foi apresentado, porém, infere-se do Balancete Analítico de Novembro/23 que a soma dos saldos das contas do passivo é maior que a soma dos saldos das contas do ativo, logo a empresa apresenta um Passivo a Descoberto na ordem de - 3.689.813,44. "Passivo a Descoberto" é uma nomenclatura que pode ser usada em substituição a "Patrimônio Líquido" quando as dívidas de uma empresa são maiores que seu ativos/bens.

O próprio Balancete apresentado já evidencia um prejuízo acumulado na ordem de R\$ 7.241.915,23¹, o que demonstra que vários ajustes necessários foram sim realizados, principalmente nas contas do Passivo Não Circulante, já que o mesmo era R\$ 2.885.624,02 no Balanço Patrimonial apresentado referente 30/09/2023 e passou a ser R\$ 10.656.752,73 em Outubro/23 e R\$ 10.925.249,53 em Novembro.

¹Prejuízo Acumulado Conforme Balancete

Total do	ATIVO	9.255.263,35 D	Total do	PASSIVO	16.497.178,58 C
Total de	CUSTOS E DESPESAS	7.711.484,44 D	Total de	RECEITAS	469.569,21 C
Total de	CUSTOS	0,00			
	Somatórias	16.966.747,79 D			16.966.747,79 C
Não há diferença entre os Lançamentos:		0,00	Diferença entre o ATIVO e o PASSIVO:		7.241.915,23 C
Total de Prejuízos do Período		454.813,96 D	Total de Prejuízos Acumulados		7.241.915,23 D

Reconhecemos a exatidão do presente balancete encerrado em 30 de Novembro de 2023 conforme documentação apresentada. Sujeito à alterações após análises e antes dos encerramentos dos balanços trimestrais.

O principal ajuste realizado foi o acréscimo de vários empréstimos bancários que antes não constavam no Balanço Patrimonial, conforme demonstrado abaixo:

Empréstimos Bancários - Juros a Transcorrer					
Conta	Saldo 10/23	Saldo 11/23	% AH¹	% AV²	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 13.431,54	R\$ 13.431,54	0,15%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 205.437,90	R\$ 205.437,90	2,22%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 167.243,13	R\$ 167.243,13	1,81%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 129.417,09	R\$ 83.740,47	0,90%	-35%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 63.122,40	R\$ 63.122,40	0,68%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 70.649,80	R\$ 70.649,80	0,76%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 49.817,46	R\$ 49.817,46	0,54%	0%	
SICRED - Contrato 015786644	R\$ 1.789.962,93	R\$ -	0,00%	-100%	
BMP Money Plus - Contrato 015786644	R\$ 1.875.234,38	R\$ 1.875.234,38	20,26%	0%	
Bradesco Contrato 15.923.663	R\$ 1.633.148,83	R\$ 1.633.148,83	17,65%	0%	
Bradesco Contrato 15.621.612	R\$ 260.753,46	R\$ 260.753,46	2,82%	0%	
Bradesco Contrato 15.505.751	R\$ 79.147,80	R\$ 79.147,80	0,86%	0%	
Bradesco Contrato 15.667.187	R\$ 305.110,50	R\$ 305.110,50	3,30%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000024-32	R\$ 41.691,42	R\$ 41.691,42	0,45%	0%	
New Trade Fundo de Investimento	R\$ 6.020.000,00	R\$ 6.020.000,00	65,04%	0%	
Banco DayCoval Contrato 89781-9	R\$ 142.739,11	R\$ 138.139,27	1,49%	-3,22%	
Banco DayCoval Contrato 104308-2	R\$ 338.108,34	R\$ 333.618,12	3,60%	-1,33%	
Banco DayCoval Contrato 105591-5	R\$ 292.175,12	R\$ 286.562,58	3,10%	-1,92%	
RED ASSET FUNDO INVESTIMENTO	R\$ 438.792,99	R\$ 438.792,99	4,74%	0,00%	
BeneForte	R\$ 1.173.785,05	R\$ 1.173.785,05	12,68%	0,00%	
(-) Encargos Financeiros a Transcorrer	-R\$ 6.329.905,53	-R\$ 5.789.087,70	-62,55%	-8,54%	
Total	R\$ 8.759.863,72	R\$ 7.450.339,40	80,50%	-14,95%	

Inferre-se da tabela e dos dados apresentados que agora o Passivo da empresa tem demonstrado com mais autenticidade às suas obrigações para com terceiros, já que o Passivo Concursal e Extraconcursal são em Outubro/23 R\$ 11.037.547,87 e 4.787.116,06, respectivamente. Porém, ainda há correções a serem realizadas, portanto, é necessário que a contabilidade da empresa faça o confronto do montante devido aos credores já informado nos autos com os contratos de empréstimos que possui.

Além disso, a conta de Encargos Financeiro a Transcorrer deve ser revisada, pois uma vez que reduz o total dos empréstimos, pode ser causada esteja causando uma subavaliação dos Passivos. Os encargos financeiros devem ser lançados de acordo com a sua competência conforme informa o CPC 03 Demonstração do Fluxo de Caixa, portanto o saldo apresentado só seria correto se, de fato, ainda houvesse várias parcelas de empréstimos a vencer.

No mais, também deve ser avaliado se as devidas correções monetárias do passivo fiscal e passivo com terceiros foram lançadas contabilmente. A atualização de obrigações tributárias e com terceiros é a prática contábil correta, pois os valores informados devem se aproximar do montante necessário para se liquidar as obrigações na data do Balanço. Isto se explica porque conforme CPC 00 Estrutura Conceitual, uma obrigação deve ter o potencial de exigir que a entidade transfira um recurso econômico para outra parte (ou partes).

c. Análise das despesas, custos e resultado econômico

A empresa não apresentou a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) de Novembro/23, isso impossibilitou em muito a análise devida do resultado do prejuízo apresentado. Só foi possível a análise das despesas, conforme aparece nos Balancetes Analíticos de Outubro/23 e Novembro/23.

Depreende-se do Balancete de Outubro/23 que despesas acumuladas foram lançadas na competência de Outubro, uma vez que os saldos anteriores eram 0 (zero), e passaram a ser apresentados na casa dos milhares e milhões conforme observa-se abaixo:

4 - CUSTOS E DESPESAS	0,00	6.998.389,45	0,00	6.998.389,45 D
4.1 - CUSTOS	0,00	4.902.997,38	0,00	4.902.997,38 D
4.1.4 - CUSTOS DOS IMÓVEIS	0,00	32.665,60	0,00	32.665,60 D
4.1.4.01 - CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS	0,00	32.665,60	0,00	32.665,60 D
(000000933) 0010 - CUSTOS IMOV. VENDIDOS- JD FLORIDO	0,00	32.665,60	0,00	32.665,60 D
4.1.5 - MATS E SERVIÇOS APLIC. EM OBRAS	0,00	4.870.331,78	0,00	4.870.331,78 D
4.1.5.01 - MATS. E SERV. APLICADOS EM OBRAS	0,00	4.870.331,78	0,00	4.870.331,78 D
(000000827) 0004 - MATS E SERV APLIC OBRA-TERRAS DO ENGENHO	0,00	952.604,97	0,00	952.604,97 D
(000000828) 0005 - MATS E SERV APLIC OBRA- JD DAS ACACIAS	0,00	3.917.726,81	0,00	3.917.726,81 D
4.2 - DESPESAS	0,00	2.095.392,07	0,00	2.095.392,07 D
4.2.1 - DESPESAS OPERACIONAIS	0,00	324.633,65	0,00	324.633,65 D

A ALFE ENGENHARIA deve explicar o motivo desses lançamentos e providenciar a apresentação do Livro Razão Analítico de outubro para que se ateste se os lançamentos globais foram ou não realizados em um único mês. Pois, em caso positivo, devem ser ajustados para que cada um conste no seu mês de competência.

O total do prejuízo do período de Novembro foi de R\$ 454.813,95¹, com receita na ordem de R\$ 258.281,04, sendo que deste valor R\$ 202.750,39² foi não pecuniário e obtido de desconto da negociação de pagamento do empréstimo de nº 015786644 contratado junto a Sicredi.

¹Prejuízo conforme Balancete 11/2023

Total de Prejuízos do Período	454.813,95 D
--------------------------------------	---------------------

²Razão Analítico da Conta Descontos Obtidos

Conta Analisada - 3.1.3.03.0002 - 0000000107 - DESCONTOS OBTIDOS							
Data	Lancto	Contrapartida	Complemento	Débito	Crédito	Saldo	
				Saldo Anterior :		0,00	
24/11/2023	0000002563	0000001124	DESCONTOS OBTIDOS QUITAÇÃO DO CONTRATO SICREDI C22730130-3		202.750,39	202.750,39	C
Total do Dia:				0,00	202.750,39	202.750,39	C
Saldo Geral:				0,00	202.750,39	202.750,39	C

4.1. Índices econômico-financeiros

No período de Novembro de 2023, o resultado do cálculo dos índices de Liquidez Imediata e Seca são desfavoráveis, enquanto o índice de Liquidez Corrente foi o único favorável. O resultado da liquidez corrente é favorável, pois para cada R\$ 0,56 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 30.11.2023		
Ativo Circulante	R\$	3.152.395,77
Passivo Circulante	R\$	2.019.827,26
Total da Liquidez Corrente		1,56

Porém, este resultado pode estar superavaliado, uma vez que no passivo circulante não consta nenhuma parcela de empréstimos a curto prazo. Se a empresa possuir vários empréstimos que já estão no período de exigência, este índice ficará bem abaixo deste resultado.

Quanto ao resultado da liquidez seca, neste mesmo lapso temporal, onde é subtraído o valor dos estoques, é desfavorável, pois para cada R\$ 1,00 do passivo a empresa possui R\$ 0,43 de ativo para quitação de suas dívidas a curto prazo:

Liquidez Seca = AC - Estoques/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 30.11.2023	
Ativo Circulante	R\$	3.152.395,77
Estoques	R\$	2.289.409,49
Passivo Circulante	R\$	2.019.827,26
Total da Liquidez Corrente		0,43

O resultado da liquidez imediata é mais alarmante, pois considerando os recursos de rápida conversão em dinheiro (caixa, banco, aplicações financeiras), a empresa possui R\$ 0,23, para cada R\$ 1,00 do passivo para quitação de suas dívidas a curto prazo, representando dificuldade imediata para a empresa fazer frente às suas obrigações:

Liquidez Imediata = Caixa e Equivalentes/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 30.11.2023	
Caixa e Equivalente de Caixas	R\$	461.252,68
Passivo Circulante	R\$	2.019.827,26
		0,23

Além disso salienta-se que há a possibilidade de superavaliação de Caixa e Equivalentes de Caixa, já que o valor em espécie declarado é R\$ 459.051,28, o que pode estar bem aquém da realidade da empresa.

Por fim, 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, apresentou situação desfavorável. Isso é condizente com o Patrimônio Líquido negativo apresentado (Passivo a Descoberto). Já que seu passivo é maior que o seu Ativo, o índice de Solvência Geral só poderia demonstrar essa situação.

A tabela demonstra que para cada R\$ 1,00 de passivo, a empresa tem apenas R\$ 0,71 de ativo para cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo.

Índice de Solvência Geral = Ativo Total/PC + PNC		
Conta Contábil	Valor até 31.10.2023	
Ativo Total	R\$	9.255.263,35
Passivo Circulante	R\$	2.019.827,26
Passivo Não Circulante	R\$	10.925.249,53
		0,71

5. Fiscalização das atividades

No dia 05/12/2023, esta Administradora Judicial esteve na sede da Recuperanda, localizada na cidade de Vinhedo/SP, e no loteamento Jardim das Acácias, localizado na cidade de Capivari/SP, a fim de verificar a atividade da Recuperanda e constatar o andamento da referida obra, como demonstrado nos registros fotográficos abaixo.

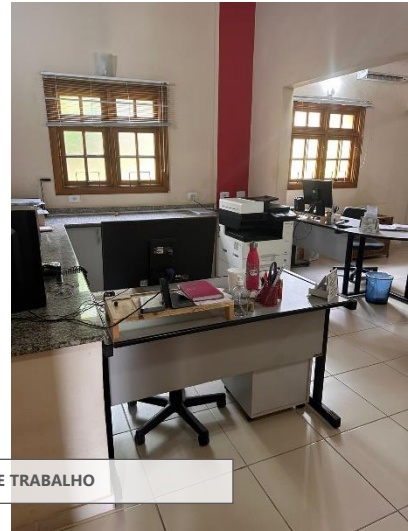




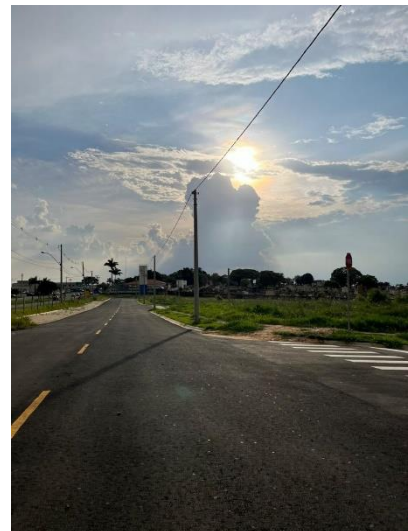
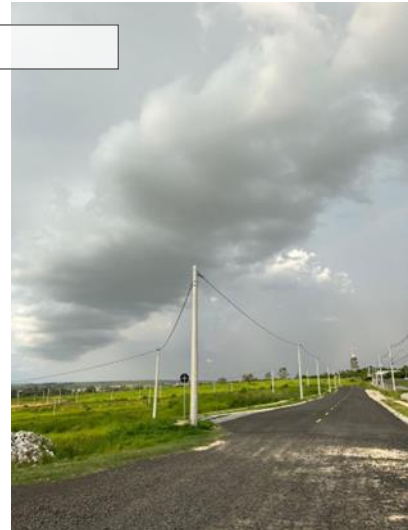
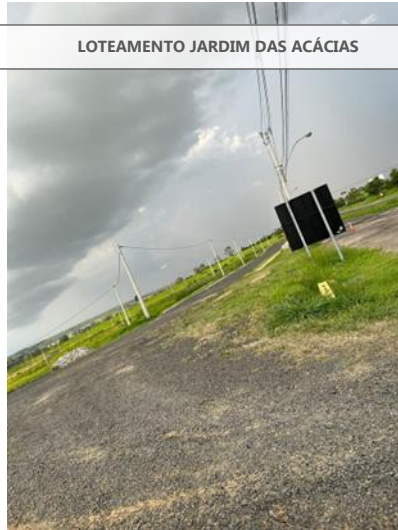
SALA DE REUNIÃO

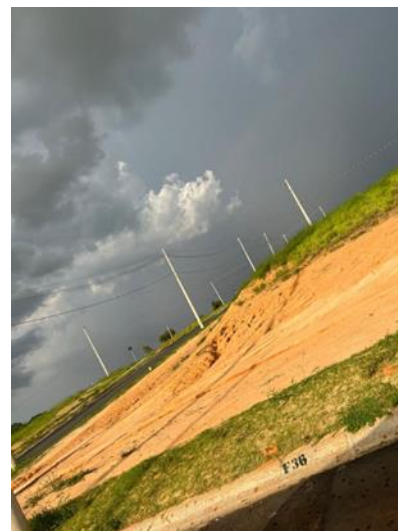


SALAS DE TRABALHO



LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÁCIAS





Questionada acerca do avanço das obras do Jardim das Acácias, a Recuperanda informou que este não fora concluído, mas que foi concedido dilação de prazo de 6 meses junto à Prefeitura para conclusão.

Sobre o loteamento Terras do Engenho, informou que as obras continuam paralisadas, com previsão de serem retomadas em fevereiro de 2024.

Por fim, foi informado pelo sócio que já foram realizadas as seguintes etapas nas obras dos loteamentos TERRAS DO ENGENHO e JARDIM DAS ACÁCIAS:

TERRAS DO ENGENHO:

- Água potável;
- Esgoto;
- Rede de escoamento de águas pluviais;
- Terraplanagem.

JARDIM DAS ACÁCIAS:

- Terraplanagem;
- Rede de água e esgoto;
- Rede de escoamento de águas pluviais;
- Guias e sarjetas
- Calçadas;

- Arborização;
- Eletrificação;
- Sinalização;
- Pavimentação;
- Demarcação dos lotes.

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

7. Considerações finais

Depreende-se dos dados apresentados que por mais que alguns ajustes nas Demonstrações Contábeis da Alfe Engenharia tenham sido realizados, ainda é necessário que várias outras contas sejam retificadas para que o passivo da empresa represente o verdadeiro montante de obrigações e compromissos assumidos perante seus credores, e o ativo represente o real montante de bens e valores disponíveis para quitação dessas obrigações.

No mais, no que concerne à capacidade financeira de honrar com seus compromissos, os índices econômicos demonstram resultados não favoráveis, principalmente apresentando um alto índice de endividamento.

Por fim, para análise mais aprofundada, seria necessário que os outros documentos requisitados fossem apresentados, a saber:

(i) Planilha com controle das unidades vendidas, informando o valor de cada unidade, parcelas pagas, saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque; (ii) 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; (iii) Extrato de Aplicações Financeiras automáticas do Banco Itaú no período de Novembro/23; (iv) DRE do mês de 11/2023 e também do período de 01 a 11/23 acumulado; (vi) Balanço Patrimonial encerrado em 30/11/2023.

Além dos documentos supracitados, também é necessário esclarecer os pontos abaixo, alguns dos quais já foram solicitados em RMA's anteriores:

(i) A razão pela qual os saldos bancários não estarem registrados nas Demonstrações Contábeis. No Balancete de 11/2023 consta apenas a conta do Itaú, não constando os saldos das contas do Banco Caixa. (ii) Composição do saldo de caixa. O valor do saldo da conta caixa foi ajustado e reduzido em comparação ao que era antes, porém não foi apresentada a justificativa para alteração e ou retificação; (iii) A razão de os contratos de mútuo não estarem registrados nas Demonstrações Contábeis; (iv) A Razão pela qual não há nenhum montante de contrato de empréstimo registro no Ativo Circulante; (v) A Razão pela qual no Balancete de Outubro várias despesas foram lançadas de forma acumulada na competência de Outubro/23, inclusive contendo saldos iniciais iguais a 0 (zero).

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, 14 de dezembro de 2023.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809