



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 fevereiro de 2024.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 27 de março de 2024.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATORIO MENSAL DE ATIVIDADES

fev. 2024



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
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

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	8
2.5. Passivo extraconcursal	9
2.6. Passivo fiscal	10
3. Acompanhamento das ações	10
3.1. Recuperação Judicial	10
3.2 Verificações de créditos	10
4. Exame contábil-financeiro	11
4.1. Análise e evolução dos ativos	12
a. Dos erros de contabilização	13
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.....	17
4.4. Dos índices econômico-financeiros.....	18
5. Plano de Recuperação Judicial	20
5.1. Condições de pagamento	21
5.2. Objeções ao PRJ	21
6. Fiscalização das atividades	22
7. Remuneração da AJ	24
8. Considerações finais	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 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.

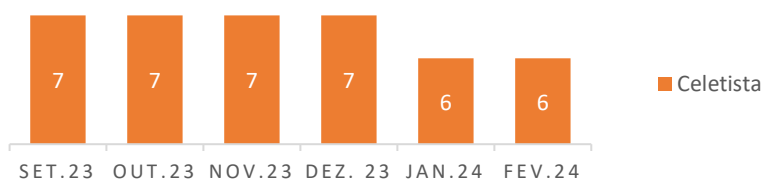
2.1. Quadro societário

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 fevereiro, 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 09/02/2024 (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 fevereiro, a Recuperanda apresentou o rol de vendas com as escrituras de compra e venda referentes ao loteamento Jardim Florido (doc. 3).

Ademais, cumpre registrar que, no RMA de janeiro, esta Administradora Judicial informou que a Recuperanda havia apresentado a Relação completa de Ativos – Base 31/01/2024, com respectivas imagens, passando a somar R\$ 99.335,54 não depreciado e R\$ 96.051,62, se considerada depreciação dos bens.

Realizando cotejo entre as listas, observou-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, **reitera-se o questionamento à Recuperanda acerca do veículo acima relacionado, para que seja indicado o motivo de sua desconsideração do rol de ativos da Recuperanda.**

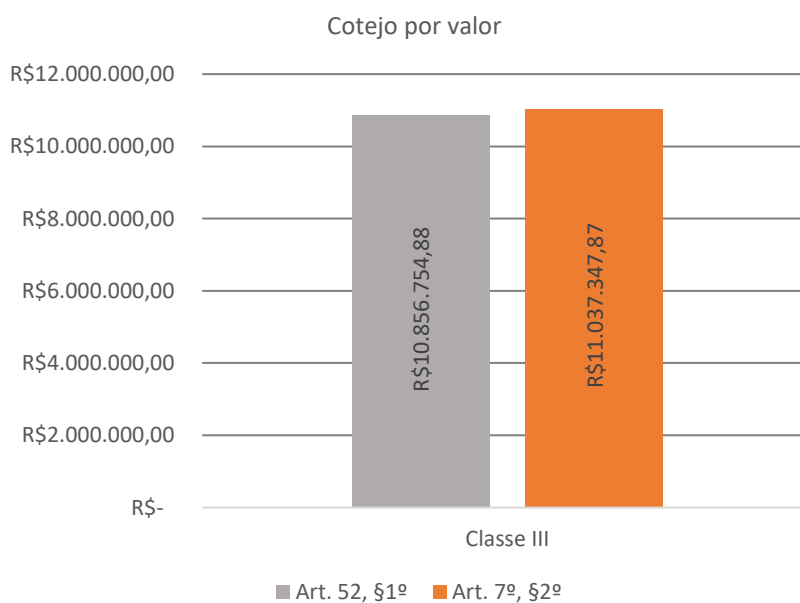
Em relação aos 191 lotes do empreendimento Jardim Florido, 72 no Jardim São Carlos - Rafard e 11 no Jardim São Carlos – Rio das Pedras, que totalizam R\$ 12.385.000,00, relacionados às fls. 79/86, **reitera-se o pedido para que a Recuperanda apresente a relação de forma pormenorizada, com fotos e identificação 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 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 fevereiro foram pagas as parcelas referentes ao mês de dezembro. 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, informou, ainda, que não houve quitações além das demonstradas no presente tópico.

Além da planilha supracitada, a Recuperanda apresentou planilha referente ao empréstimo junto à Caixa Econômica Federal nº 25.2966.606.0000162/85, constando que no mês de fevereiro foram pagas as parcelas em aberto até a data de 28/01/2024.

Requer-se, dessa forma, que a Recuperanda apresente a atualização da dívida em relação ao Sicredi, ao Red Fundo de Investimentos e planilha de acompanhamento do contrato n 105951-5. 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. 06), de onde pode deprender-se que os parcelamentos fiscais apresentados estão sendo pagos pontualmente:

PARCELAMENTO TRIBUTÁRIO	STATUS
Receita Federal n ° 02110001200414735492335	Parcela 10 paga 29/02/2024
Receita Federal n ° 02110001200484488792292	Parcela 17 paga 29/02/2024
Receita Federal n ° 00910001300101304081874	Parcela 79 paga 29/02/2024
INSS - N° 636261280	Parcela 32 paga 29/02/2024
INSS - N° 639491006	Parcela 50 paga 29/02/2024

3. Acompanhamento das ações

3.1. Recuperação Judicial

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

DATA	FLS.	TEOR
14.02	2517/2519	Manifestação da Recuperanda a respeito dos apontamentos realizados no Relatório Mensal de Atividades referente ao mês de janeiro.
19.02	2524/2525	Manifestação da Administradora Judicial ante o ato ordinatório de fls. 2520.
20.02	2526/2557	Manifestação da Recuperanda reiterando o pedido de fls. 1902/1904 e requerendo autorização para desmembramento da ÁREA 14-A, matrícula n° 21.716.
26.02	2561/2563	Pedido de prorrogação do <i>stay period</i>

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 FEV 2024
BANCO DAYCOVAL	1000064-95.2023.8.26.0354	Manifestação da Administradora Judicial e decisão intimando credor para se manifestar.
BANCO ITAÚ	1000056-21.2023.8.26.0354	Manifestação da Administradora Judicial e decisão intimando a Recuperanda para se manifestar.

4. Exame contábil-financeiro

Neste relatório, opta-se por iniciar a análise citando os documentos solicitados que ainda não foram apresentados. Embora esses documentos tenham sido mencionados na seção de "Considerações Finais", é importante notar que alguns deles são indispensáveis para uma análise mais aprofundada das demonstrações contábeis. No entanto, até o momento, eles não foram fornecidos. Estes documentos incluem:

- (i) Razão analítico da conta Caixa referente aos anos de 2023 e 2024.
- (ii) Controle detalhado das unidades vendidas, incluindo o valor de cada unidade, as parcelas pagas, o saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque.
- (iii) Razão analítico de todas as contas, que não tem sido apresentado desde novembro de 2023.

É fundamental que esses documentos sejam fornecidos o mais rápido possível, pois são essenciais para uma avaliação precisa e completa da situação financeira da empresa. A falta dessas informações pode comprometer a capacidade de avaliação adequada e tomada de decisões informadas.

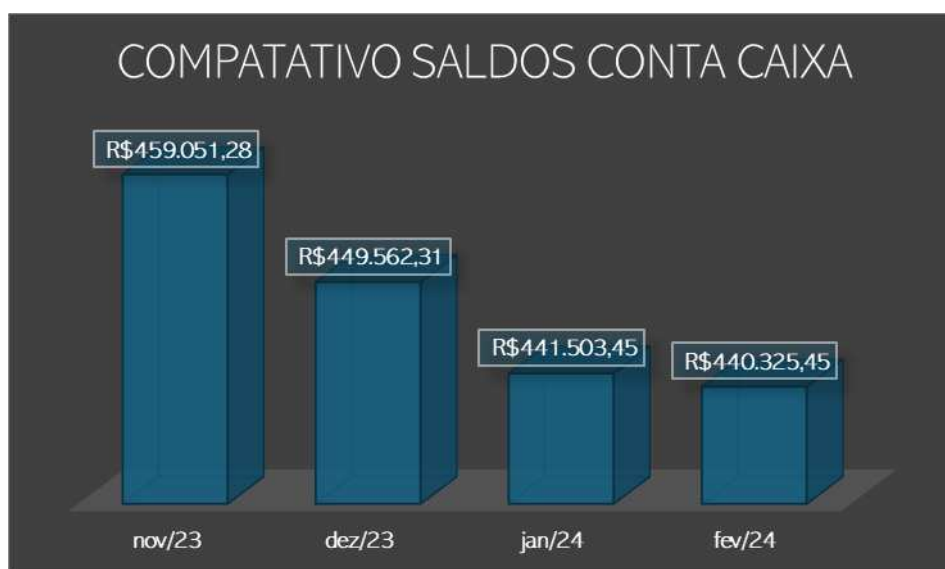
Ademais, a análise subsequente foi conduzida com base nos documentos fornecidos pela Alfe Engenharia, que incluem o Balancete de fevereiro de 2024, a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) de fevereiro de 2024, extratos bancários e de aplicações financeiras, a relação de funcionários, a folha de pagamento, o contrato de passivos extraconcursais, entre outros.

4.1. Análise e evolução dos ativos

No mês de janeiro de 2024, o total do ativo registrou R\$ 8.951.130,57, apresentando uma leve queda de 0,02% em comparação com o valor de R\$ 8.953.202,53 registrado no mês anterior. O Ativo Circulante representa 33,02% do total, enquanto o Ativo Não Circulante corresponde a 66,98%.

O grupo Caixa e Equivalentes de Caixa, que em janeiro de 2024 representava 5% do total de ativos, viu sua participação aumentar em 52%, totalizando agora 7,5% do total de ativos, o que equivale a R\$ 671.707,00 (conforme detalhado na tabela abaixo). Contudo, é importante destacar que este valor pode estar superavaliado, provavelmente devido à influência da Caixa no resultado. A conta Caixa simplesmente reflete o valor em espécie que a empresa possui, e em um contexto em que o uso de dinheiro físico está em declínio, questiona-se o saldo de R\$ 440.325,45 representados.

Além disso, as alterações no saldo da conta Caixa ao longo dos meses não têm sido expressivas. Para uma visualização mais detalhada dessas alterações, o gráfico abaixo pode ser consultado.



Considerando a possibilidade de um saldo incorreto, é crucial que a Alfe Engenharia conduza os ajustes necessários, corrigindo assim possíveis erros de exercícios anteriores. Esta prática está de acordo com as normas contábeis e deve ser realizada com cuidado e diligência.

Caixa e Equivalentes de Caixa			
Conta		Saldo 02/24	% AV ¹
Caixa	R\$	440.325,45	4,92%
Banco Itaú	R\$	230.962,84	2,58%
Banco Daycoval	R\$	-	0,00%
CEF - Barão Geraldo	R\$	30,71	0,00%
CEF - Elias Fausto	R\$	388,00	0,00%
Total	R\$	671.707,00	7,5%

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\$ 8.075.475,04. Considerando o setor de atuação da Alfe Engenharia, voltado para o mercado imobiliário, esse montante é compreensível. No entanto, é crucial fornecer uma explicação mais detalhada sobre o saldo específico de Obras em Andamento – JD Florido, que totaliza R\$ 5.813.600,81.

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 01/24	Saldo 02/24	% AV ¹	% AH ²
IMOV A COMER - JD S CARLOS	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\$ 518.070,23	5,79%	-2,47%
JARDIM FLORIDO - CAPIVARI	R\$	373.317,72	R\$ 370.060,26	4,13%	-0,87%
LOTE 14 -A- R. ANTONIO FERRA	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	1,12%	0,00%
Total	R\$	2.278.257	R\$ 2.261.874	25%	-0,39%

	jan/24	fev/24	% V	% H
Obras em Andamento	R\$ 5.948.788,75	R\$ 5.813.600,81	64,95%	-2,27%
Obras em Andamento - JD FLORIDO	R\$ 5.948.788,75	R\$ 5.813.600,81	64,95%	-2,27%

a. Dos erros de contabilização

Conforme mencionado em relatórios mensais anteriores, as aplicações financeiras, mesmo que automáticas, devem ser contabilizadas no grupo de contas "Aplicações", uma vez que não se trata apenas de depósitos bancários.

No entanto, no Balancete, o saldo da conta corrente do Banco Itaú continua constando o valor de R\$ 230.962,84, que nada mais é do que as aplicações somadas ao saldo em conta corrente. Porém, o saldo de aplicações deve ser destacado do saldo em conta corrente, logo o valor

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.

correto que deveria constar na conta "Banco Itaú", pertencente ao grupo de contas "Bancos Contas Correntes", é R\$ 1,00 já que o saldo de aplicações automáticas é R\$ 230.961,84.

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 fevereiro de 2024, o total do Passivo Circulante registrou R\$ 2.783.401,94, indicando uma redução de 4% em relação ao valor de janeiro de 2024, que alcançou R\$ 2.889.439,98. Quanto ao Passivo Não Circulante, em janeiro de 2024, totalizou R\$ 10.883.004,90, refletindo um crescimento de 3% em comparação com o valor de janeiro de 2023, 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 janeiro de 2024, o valor foi de R\$ 4.813.728,02 negativo. Em fevereiro, esse valor aumentou em 5% devido ao prejuízo do mês, que totalizou R\$ 247.472,87, resultando em um patrimônio líquido negativo de R\$ 5.067.200,89, conforme evidenciado na tabela abaixo. Essa tendência preocupante requer atenção imediata para reverter a situação financeira da empresa.

	jan/24		fev/24		AV	AH
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)	-R\$ 4.819.728,02	-R\$ 5.067.200,89			-56,61%	5,13%
Capital Social	R\$ 71.740,00	R\$ 71.740,00			0,80%	0,00%
Capital Social Subscrito	R\$ 71.740,00	R\$ 71.740,00			0,80%	0,00%
Reserva de Lucros	-R\$ 4.891.468,02	-R\$ 5.138.940,89			-57,41%	5,06%
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\$ 4.895.645,25	-R\$ 5.143.118,12			-57,46%	0,00%

No Passivo Circulante, foram confrontados os saldos referentes à folha de pagamento, conforme consta no Balancete, com os dados apresentados na Folha de Pagamento e no Resumo correspondente. O valor de Salários a Pagar está alinhado com o registrado na folha, totalizando R\$ 21.406,26. Além disso, os valores relativos ao INSS, IRRF e FGTS a recolher, referentes à folha

de competência de janeiro de 2024, também foram confrontados e estão em conformidade com os saldos apresentados na folha.

2.1.3 - OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	84.818,83 C	45.594,12	44.364,65	83.589,36 C
2.1.3.01 - FOLHA DE PAGTO EMPREGADOS E PRO LABORE	22.709,13 C	32.639,48	31.336,61	21.406,26 C
(0000000058) 0001 - SALARIOS E PRO LABORE A PAGAR	22.709,13 C	29.245,26	27.942,39	21.406,26 C
(0000000059) 0002 - FERIAS A PAGAR	0,00	3.394,22	3.394,22	0,00
2.1.3.04 - ENCARGOS SOCIAIS A PAGAR	62.109,70 C	12.954,64	13.028,04	62.183,10 C
(0000000063) 0002 - INSS A PAGAR	53.511,03 C	10.652,94	10.715,84	53.573,93 C
(0000000064) 0003 - FGTS A PAGAR	8.397,88 C	2.127,64	2.138,14	8.408,38 C
(0000000070) 0005 - CONTRIB. ASSISTENCIAL A RECOLHER	200,79 C	174,06	174,06	200,79 C
2.1.4 - OBRIGAÇÕES TRIBUTARIAS	130.872,17 C	7.251,16	34.964,22	158.585,23 C
2.1.4.01 - IMPOSTOS RETIDOS A RECOLHER	10.020,20 C	2.961,46	9.006,16	16.064,90 C
(0000000066) 0001 - IRRF A RECOLHER (PF)	9.086,43 C	2.047,69	2.014,57	9.053,31 C
(0000000068) 0003 - ISS RETIDO A RECOLHER	915,12 C	895,12	6.123,53	6.143,53 C

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 80,39% do total do passivo, totalizando R\$ 7.195.770,07 (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 01/24	Saldo 02/24	% AH ¹	% AV ²	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 13.431,54	R\$ 13.431,54	0,00%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000153-94	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\$ 70.649,80	R\$ 39.740,25	-43,75%	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%	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%	47%	
Banco DayCoval Contrato 89781-9	R\$ 128.272,18	R\$ 118.405,09	-7,69%	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%	13%	
(-) Encargos Financeiros a Transcorrer	-R\$ 3.947.998,92	-R\$ 4.137.930,02	4,81%	-46%	
Total	R\$ 7.426.477,81	R\$ 7.195.770,07	-3,11%	80,39%	

Os empréstimos do Passivo Circulante representam 13,72% do total do Passivo. Um dos valores relevantes refere-se a um empréstimo contraído junto ao Banco Itaú. Quanto aos saldos de R\$ 9,15 e R\$ 29,84, eles correspondem aos valores em cheque especial das contas da empresa no Bradesco e no Banco Daycoval, respectivamente. É importante destacar que a utilização do cheque especial pode acarretar custos adicionais significativos, e é necessário um monitoramento cuidadoso para evitar impactos negativos na saúde financeira da empresa.

	jan/24	fev/24	% V	% H
Empréstimos e Financiamentos CP	R\$ 1.238.352,30	R\$ 1.228.404,24	13,72%	-0,80%
Bradesco	R\$ 9.844,63	R\$ 9,15	0,00%	-99,91%
Itaú Contrato 884698695415	R\$ 1.228.365,25	R\$ 1.228.365,25	13,72%	0,00%
Banco Daycoval	R\$ 142,42	R\$ 29,84	0,00%	-79,05%

4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico

A empresa registrou um prejuízo líquido de R\$ 247.472,87 em fevereiro de 2024. Esse prejuízo acumulado até o referido mês totaliza um montante significativo de R\$ 5.143.118,12. O prejuízo líquido representa a diferença negativa entre as receitas auferidas e os gastos incorridos durante o período especificado. Esse resultado adverso pode ser atribuído a uma série de fatores, incluindo despesas operacionais elevadas, queda nas vendas, custos excessivos ou outras circunstâncias que afetam a rentabilidade e a saúde financeira da empresa.

Total do ATIVO	8.951.130,57 D	Total do PASSIVO	9.198.603,44 C
Total de CUSTOS E DESPESAS	446.968,85 D	Total de RECEITAS	199.495,98 C
Total de CUSTOS	0,00		
Somatórias	9.398.099,42 D		9.398.099,42 C
Não há diferença entre os Lançamentos:	0,00	Diferença entre o ATIVO e o PASSIVO:	247.472,87 C
Total de Prejuízos do Período	247.472,87 D	Total de Prejuízos Acumulados	247.472,87 D

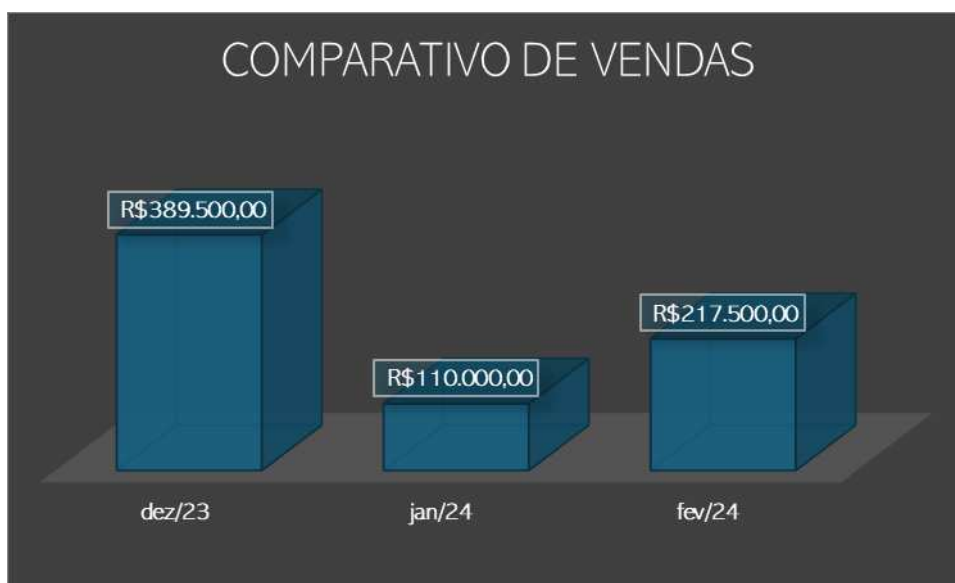
Considerando o que foi declarado na DRE e no Balancete, as receitas provenientes da venda de imóveis totalizaram R\$ 697.500,00 em fevereiro. No entanto, há uma situação que requer investigação: apesar de a receita aparentemente ter aumentado aproximadamente cinco vezes mais, foi declarada uma devolução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

3.1.2.01 - DEVOLUÇÕES/DESCONTOS ABATIMENTOS
 3.1.2.01.0001 - DEVOLUÇÕES DE VENDAS

480.000,00 D
 480.000,00 D

Para melhor entendimento dessa situação, a Alfe Engenharia deve fornecer esclarecimentos sobre a natureza dessa devolução.

O comparativo de vendas dos últimos três meses está demonstrado no gráfico abaixo. Salienta-se que em fevereiro de 2024 foi considerado o total de venda de imóveis (R\$ 697.500,00), deduzido de sua devolução de venda (R\$ 480.000,00). Como é possível perceber, os valores de venda não foram consistentes ao longo dos meses.



O total de despesas e custos do mês totalizou R\$ 446.968,85, sendo que a despesa de maior valor corresponde à conta de Serviços de Terceiros, atingindo o montante de R\$ 41.593,00. Quanto aos custos, conforme já evidenciado anteriormente, materiais e serviços aplicados em obras só devem ser contabilizados como custo quando a receita correspondente for incorrida. Portanto, a Alfe Engenharia **precisa esclarecer por que foi considerado como custo o valor de R\$ 156.818,14, designado como custo de obras do Jardim das Acácias.**

CUSTOS E DESPESAS	Saldo em: 29/02/2024
4 - CUSTOS E DESPESAS	446.968,85 D

a. Da estrutura da DRE

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) da Alfe Engenharia requer reestruturação, pois algumas contas sintéticas não estão adequadamente posicionadas, o que dificulta

uma análise clara e rápida dos dados. Observa-se a presença de nomenclaturas duplicadas, como "DESPESAS OPERACIONAIS", que aparecem para nomear diferentes grupos de contas. Quando uma mesma nomenclatura é utilizada mais de uma vez, as contas vinculadas a elas deveriam ser consolidadas em um único grupo, para maior clareza e consistência na apresentação dos resultados.

Além disso, há confusão na alocação de despesas financeiras e receitas financeiras. Para uma avaliação mais precisa dos dados, sugere-se a criação de uma seção adicional na DRE, denominada "Resultado Financeiro Líquido". Nessa seção, as contas de despesas financeiras e receitas financeiras podem ser confrontadas e apresentadas de forma separada na DRE. Atualmente, as receitas financeiras estão incluídas na receita bruta de vendas, enquanto as despesas financeiras são agrupadas com as contas operacionais. Separar a atividade financeira da empresa desta forma garantirá que ela não afete indevidamente a análise da atividade operacional.

4.4. Dos índices econômico-financeiros

No mês de fevereiro de 2024, a análise dos índices de Liquidez Imediata e Seca revelou um desempenho desfavorável, contrastando com o índice de Liquidez Corrente, que foi o único favorável. Especificamente, o resultado da liquidez corrente é positivo, indicando que, para cada R\$ 0,13 de passivo, a empresa dispõe de R\$ 1,00 de ativo disponível para cumprir suas obrigações de curto prazo, conforme ilustrado abaixo:

Liquidez Corrente = Ativo Circulante/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 29.02.2024	
Ativo Circulante	R\$	3.134.328,82
Passivo Circulante	R\$	2.783.401,94
Total da Liquidez Corrente		1,13

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\$ 0,31 de ativo para quitação de suas dívidas a curto prazo:

Liquidez Seca = AC - Estoques/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 29.02.2024	
Ativo Circulante	R\$	3.134.328,82
Estoques	R\$	2.261.874,23
Passivo Circulante	R\$	2.783.401,94
Total da Liquidez Corrente		0,31

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\$ 0,24 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 29.02.2024	
Caixa e Equivalente de Caixas	R\$	671.707,00
Passivo Circulante	R\$	2.783.401,94
		0,24

Há também a possibilidade de superavaliação de Caixa e Equivalentes de Caixa, uma vez que o valor declarado em dinheiro em espécie em fevereiro de 2024 é de R\$ 440.325,45, discussão já abordada no tópico Análise e evolução dos ativos, 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, o que o índice de Solvência Geral reflete.

A tabela demonstra que, para cada R\$ 1,00 de passivo, a empresa tem apenas R\$ 0,64 de ativo para cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo:

Índice de Solvência Geral = Ativo Total/PC + PNC		
Conta Contábil	Valor até 29.02.2024	
Ativo Total	R\$	8.951.130,57
Passivo Circulante	R\$	2.783.401,94
Passivo Não Circulante	R\$	11.234.929,52
		0,64

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 25/03/2023, esta Administradora Judicial realizou a diligência à sede, a fim de verificar a atividade da Recuperanda.

Questionada sobre os avanços nas obras dos empreendimentos, a Recuperanda informou que finalizou as obras no loteamento Jardim das Acácias e forneceu o Termo de Vistoria de Obras da SAAE (doc. 6), do qual depreende-se que havia até a data de 12/03/2024 algumas pendências nas obras. Não obstante, na referida diligência, a Recuperanda apresentou novo Termo que atestou a conclusão das obras no loteamento, no que concerne à competência da SAAE.

Ademais, acerca do prosseguimento da regularização do Jardim Acácias, a Recuperanda informou que será levado a registro no CRI.

A Recuperanda foi questionada novamente, acerca do agendamento da Assembleia Geral de Credores, uma vez que o prazo para tanto expirou-se em 27/01/2024, a este respeito, esclareceu que pretendia apresentar a data na mesma semana que foi realizada a visita.

Nos termos da petição de fls. 2579/2583 desta Administradora Judicial, nos autos principais, a Recuperanda foi questionada no que se refere ao pedido de desmembramento do terreno, considerando que a porção pretendida pela Alfe não é a da sede, a Recuperanda sustentou que o lote já havia sido negociado, para que deixasse de ser um condomínio, a transmissão teria ocorrido em 2018, sendo assim, a intenção da Recuperanda seria apenas de regularizar.

Por fim, questionada sobre a necessidade de inclusão do imóvel que sedia a empresa ALFE no rol de ativos da Recuperanda, foi informado que pretendem regularizar essa questão.



ENTRADA



RECEPÇÃO



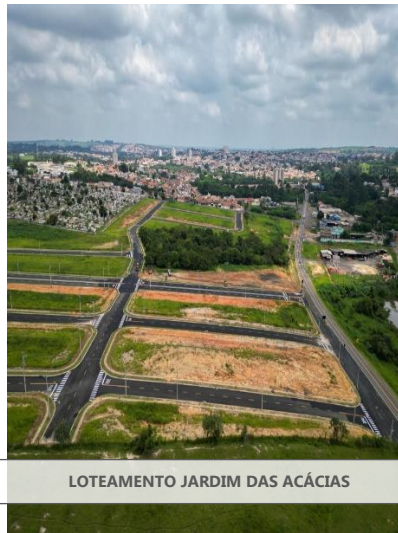
SALA DE TRABALHO



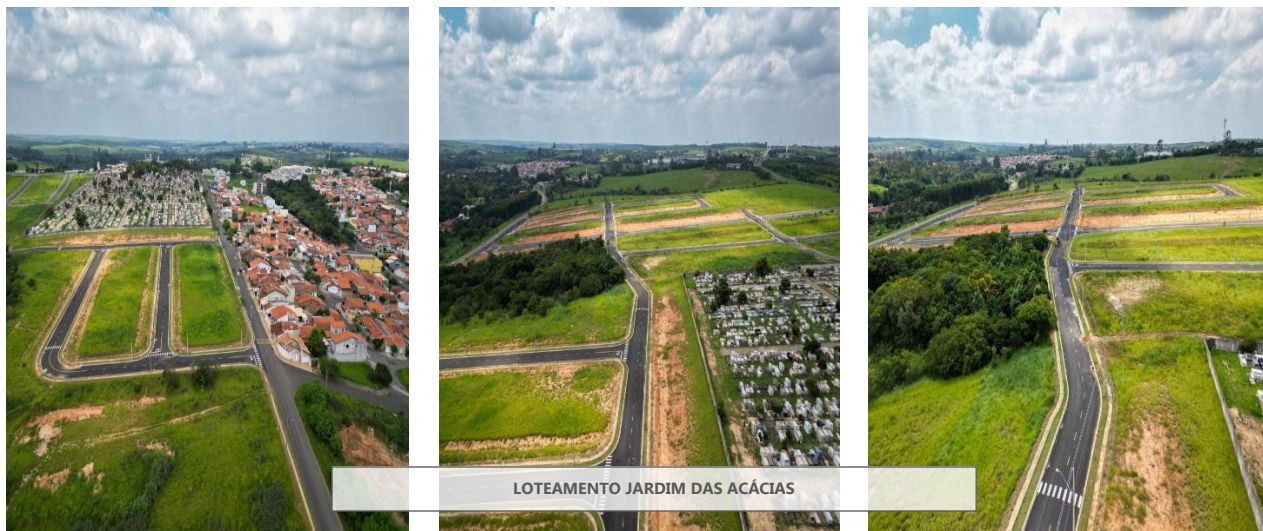
SALAS DE TRABALHO



SALA DE REUNIÃO



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		
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

Portanto, a partir dos dados apresentados, percebe-se que a capacidade financeira da Alfe Engenharia de cumprir suas obrigações permanece questionável, uma vez que os índices econômicos revelam-se desfavoráveis. Tanto os recursos de terceiros quanto os próprios encontram-se comprometidos em sua remuneração.

Além disso, diversos valores carecem de esclarecimento para uma avaliação mais precisa da empresa, tais como os relacionados às contas de Caixa, estoque, imóveis, entre outros.

À medida que a contabilidade da Alfe Engenharia se alinhar às normas vigentes, melhor será a representação do passivo e ativo da empresa. Isso permitirá uma demonstração mais fiel do verdadeiro montante de obrigações e compromissos assumidos perante seus credores, enquanto o ativo refletirá os valores disponíveis para quitação dessas obrigações.

Por fim, no início desta análise, foram destacados os documentos que precisam ser apresentados. A seguir, encontra-se uma lista dos documentos já mencionados, além de outros adicionais.

- (i) *Razão Analítico de todas as contas a ser apresentado junto com o restante da documentação contábil;*

(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 foram solicitados em RMA's 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, 27 de março de 2024.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809