



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 julho de 2024.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 29 de agosto de 2024

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATORIO MENSAL DE ATIVIDADES

jul. 2024

 **ATIVOS**

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
Pedido de prorrogação do <i>stay period</i>	26/02/2024
Deferimento de prorrogação do <i>stay period</i>	20/03/2024
Edital de publicação do PRJ do art. 53, parágrafo único	24/05/2024
Fim do prazo para apresentar objeções ao PRJ	13/07/2024
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>	16/09/2024
Encerramento da Recuperação Judicial	

* datas futuras

SUMÁRIO

1. Considerações iniciais.....	5
2. Sobre a devedora	5
2.1. Quadro societário	6
2.2. Quadro de funcionários.....	6
2.2.1. Total de custos com colaboradores	7
2.3. Ativos.....	7
2.4. Passivo concursal	9
2.5. Passivo extraconcursal	10
2.5.1. Banco Daycoval	10
2.6. Passivo fiscal	12
3. Acompanhamento das ações	13
3.1. Recuperação Judicial	13
3.2. Verificações de créditos	14
4. Exame contábil-financeiro	14
4.1. Análise e evolução dos ativos	14
4.2. Da análise e evolução dos Passivos	17
4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico	19
4.4. Dos índices econômico-financeiros	21
5. Plano de Recuperação Judicial	23
5.1. Condições de pagamento	24
5.2. Objeções ao PRJ	24
6. Fiscalização das atividades.....	26
7. Remuneração da AJ	28
8. Considerações finais	29

1. Considerações iniciais

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

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

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

2. Sobre a devedora

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

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

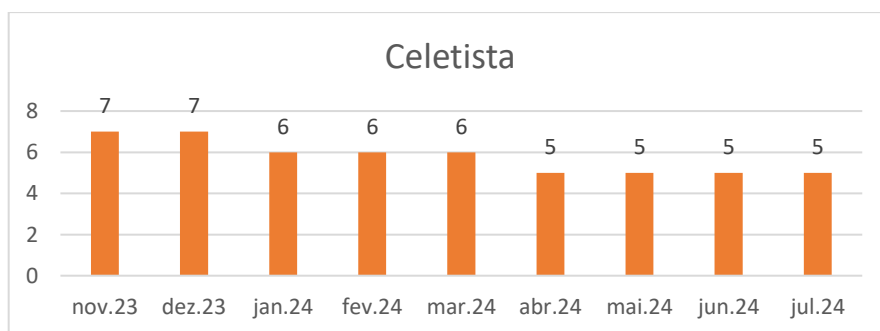
2.1. Quadro societário

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

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

2.2. Quadro de funcionários

A Recuperanda apresentou a folha de pagamento (doc. 01) referente ao mês de junho/24, demonstrando que não houve alteração no seu quadro de funcionários, conforme a tabela abaixo:



Em relação ao prestador de serviços pessoa jurídica, Sr. Henrique Pisoni, que exerce a função de Engenheiro Civil e Ambiental, foi apresentada a Nota Fiscal emitida em 26/07/2024 (doc. 02).

2.2.1. Total de custos com colaboradores

Conforme informações prestadas pela Recuperanda, no mês de julho de 2024, o custo com colaboradores totalizou R\$ 30.371,32, sendo R\$ 25.028,54 com a folha de pagamento dos celetistas e R\$ 5.342,78 pago ao PJ.

2.3. Ativos

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

Para o RMA do mês de julho, a Recuperanda apresentou rol de vendas com as escrituras de compra e venda referentes ao loteamento Jardim Florido (doc. 03).

Depreende-se da documentação supracitada que, no mês em análise, foram emitidas 3 (três) escrituras de compra e venda, que perfizeram a monta de R\$ 142.000,00, referente ao loteamento Jardim Florido. Da discriminação verifica-se que foram vendidos os seguintes lotes do terreno: **1) n.º 38, da quadra "H", de caráter residencial e comercial; 2) n.º 31, da quadra "D", de caráter residencial e comercial e 3) n.º 09, da quadra "J", de caráter residencial e comercial.**

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

Em fevereiro de 2024, foi apresentada a seguinte relação referente a janeiro de 2024, contendo apenas o veículo Renault cor branca, registrado com valor de R\$ 59.404,80.

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 1: rol de ativos - janeiro 2024

O valor estava de acordo com o registrado nas demonstrações contábeis. No entanto, a partir de abril, a conta contábil de veículos apresentou um aumento de R\$ 75.000,00, fato já evidenciado nos RMAs anteriores, uma vez que nenhuma depreciação havia sido registrada. Assim, desde abril, o saldo da conta de veículos passou a ser de R\$ 134.404,80.

1.3.1.01 - IMOBILIZADO	169.345,54 D
(0000000015) 0002 - MOVEIS E UTENSILIOS	6.374,00 D
(0000000018) 0005 - VEICULOS	134.404,80 D

Ainda que o ajuste tenha sido realizado para a inclusão do veículo Ford Ranger na contabilidade da ALFE, não houve resposta em relação a esse questionamento, sendo necessário que a Recuperanda confirme se o ajuste realmente corresponde à inclusão desse veículo.

Pelo exposto, **reitera-se a solicitação para que a Recuperanda forneça o rol de ativos atualizados** com o esclarecimento acerca da inclusão supramencionada e, em observância aos termos da r. decisão de fls. 2757/2758.

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 identificação dos ativos**, de forma que seja possível o acompanhamento da alienação de cada um dos lotes.

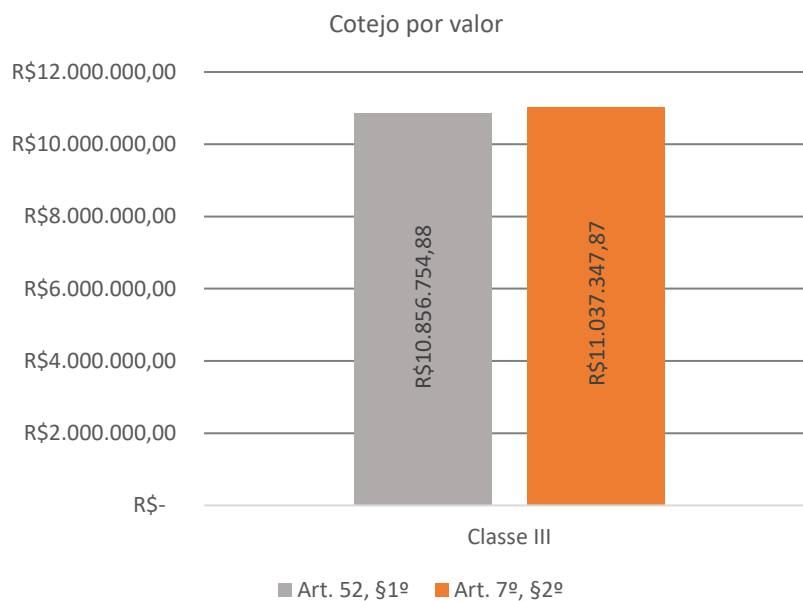
2.4. Passivo concursal

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

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

Portanto, o crédito do referido credor foi majorado de R\$ 258.000,00, passando a constar o valor de R\$ 438.792,99, gerando um aumento de R\$180.792,99 no computo do passivo concursal na Recuperação Judicial

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**.



2.5. Passivo extraconcursal

No início do acompanhamento das atividades da Recuperanda, foi informado à Administradora Judicial que o passivo extraconcursal é composto por 4 empréstimos, que somam R\$ 4.787.116,06, firmados com as seguintes instituições financeiras:

CREDOR
BANCO CAIXA ECONÔMICA
BANCO DAYCOVAL
BANCO SICREDI FRONTEIRAS PR/SC/SP
RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIR. CREDITÓRIOS REAL LP

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

2.5.1. Banco Daycoval

Conforme informações encaminhadas pela Recuperanda, possui junto ao Banco Daycoval dois contratos de empréstimos, cujas origens remontam às Cédulas de Crédito Bancário de n. 104308-2 e 105951-5.

Em relação à cédula de crédito bancário nº 104308-2 aditivo nº 02, a Recuperanda apresentou planilha com detalhamento do pagamento do instrumento supracitado (Doc. 04) demonstrando o adimplemento da 2ª parcela no valor de R\$ 12.368,70, na data de 24/07/2024.

FINANCIAMENTO/EMPRESTIMO DAYCOVAL					
CODIGO	TIPO DE OPERAÇÃO	NUMERO	DATA CONTRATO		
EMP. PESSOA JURIDICA	ADITIVO 2- 104308-2		23/05/2023		
VALOR CREDITO: R\$ 269.639,01					
ADITIVO I - NÃO HOUVE CREDITO					
DESCRIÇÃO - GARANTIA IMOVEL					
LOT. JD. SÃO CARLOS		RIO DAS PEDRAS	LOTES: 19B, 07F, 13G, 13I, 24I		
APARTAMENTO - MATR. 53.026		RI CAPIVARI	VAGA GARAGEM - MATR 53.150		
PARCELA	Relatorio		Lançamento		
	Data Vencimento	Valor Parcela	DATA QUITAÇÃO	VALOR	
1	24/06/2024	R\$ 12.058,05	24/06/2024	R\$	12.058,05
2	23/07/2024	R\$ 12.058,05	24/07/2024	R\$	12.368,70

Quanto ao instrumento particular de confissão de dívida nº 105951-5 aditivo nº 01, a Recuperanda apresentou planilha com detalhamento do pagamento (Doc. 05). O detalhamento demonstra o pagamento da 2ª parcela no valor de R\$ 10.479,24 realizado em 22/07/2024.

FINANCIAMENTO/EMPRESTIMO DAYCOVAL					
CODIGO	TIPO DE OPERAÇÃO	NUMERO	DATA CONTRATO		
EMP. PESSOA JURIDICA	Aditivo I - 105951-5		22/05/2023		
VALOR CREDITO: R\$ 232.12,10					
REPARCELAMENTO DE FINANCIAMENTOS - CONTA GARANTIDA - NÃO HOUVE CREDITO					
DESCRIÇÃO LOTES GARANTIA					
LOT. JD. SÃO CARLOS		RIO DAS PEDRAS	LOTES: 19B, 07F, 13G, 13I, 24I		
PARCEL A	Relatorio		Lançamento		
	Data Vencimento	Valor Parcela	DATA QUITAÇÃO	VALOR	
1	24/06/2024	R\$ 10.479,24	24/06/2024	R\$	10.479,24
2	22/07/2024	R\$ 10.479,24	22/07/2024	R\$	10.479,24

O pagamento dessas parcelas pode ser verificado no extrato de julho de 2024 do Banco Daycoval.

• **Balancete 07/2024**

(0000001259)	0092 - BANCO DAYCOVAL CONTRATO 104308-2	349.683,45 C	12.058,05	0,00	337.625,40 C
(0000001260)	0093 - BANCO DAYCOVAL CONTRATO 105591-5	303.898,04 C	10.479,24	0,00	293.418,80 C

• **Extrato 07/2024**

22/07	AMORT. DE CONTRATO 1059515	- 10.479,24
24/07	AMORT. DE CONTRATO 1043082	- 12.368,70

Além dessas duas atualizações mencionadas, **não há indícios nas demonstrações contábeis de pagamento de outros passivos.**

Quanto ao **empréstimo adquirido com a Caixa Econômica Federal**, a Recuperanda informou que **não houve quitação no mês de julho**, bem

como informou que quanto aos créditos concursais do Banco Itaú e do Banco Bradesco não ocorre pagamentos desde agosto de 2023 visto que estão à espera de acordo na Recuperação Judicial.

No entanto, a documentação referente à evolução do passivo extra-concursal determinada pelas fls. 2126/2127 permanece pendente, razão pela qual reitera a solicitação para:

- (i) **Que a Recuperanda volte a fornecer as atualizações dos créditos extraconcursais mensalmente;**
- (ii) **Que a Recuperanda apresente comprovante em relação à renegociação da dívida junto ao Sicredi;**
- (iii) **Planilha de acompanhamento da dívida contraída em face do Red Fundo de Investimentos,**
- (iv) **Planilha de acompanhamento do contrato nº 25.2966.606.0000162- 85 junto à Caixa Econômica Federal;**
- (v) **Ademais, solicita-se que a Recuperanda apresente os respectivos comprovantes dos pagamentos dos empréstimos e de quitação indicada do empréstimo junto à Caixa Econômica Federal nº 25.2966.606.0000147-46.**

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), depreende-se de tais documentos, que os parcelamentos fiscais vêm sendo pagos pontualmente:

PARCELAMENTO TRIBUTÁRIO	STATUS
Receita Federal n ° 02110001200414735492335	Parcela 15 paga 31/07/2024
Receita Federal n ° 02110001200484488792292	Parcela 22 paga 31/07/2024
Receita Federal n ° 00910001300101304081874	Parcela 84 paga 31/07/2024
INSS - N° 636261280	Parcela 55 paga 31/07/2024
INSS - N° 639491006	Parcela 37 paga 31/07/2024

O pagamento dos passivos fiscais vem sendo realizados mês a mês, ao passo que vêm sendo baixados mensalmente. Sendo possível observar no excerto do balancete de julho de 2024 apresentado abaixo.

2.2.1.01 - PARCELAMENTOS	313.558,32 C	9.191,52	0,00	304.366,80 C
(0000000252) 0010 - PARCELAMENTO DE INSS	12.739,48 C	1.061,65	0,00	11.677,83 C
(0000000790) 0015 - PARCELAMENTO PERT- DEMAIS DEBITOS	50.844,78 C	1.210,59	0,00	49.634,19 C
(0000000838) 0017 - PARCELAMENTO INSS LEI 10522/2002	8.941,00 C	1.490,20	0,00	7.450,80 C
(0000001185) 0019 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	48.504,10 C	1.243,68	0,00	47.260,42 C
(0000001223) 0021 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	192.528,96 C	4.185,40	0,00	188.343,56 C

3. Acompanhamento das ações

3.1. Recuperação Judicial

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

DATA	FLS.	TEOR
01.07	2956/2958	Recuperanda opôs embargos de declaração sobre a decisão de fls. 2949
01.07	2959	Manifestação Itaú Unibanco requerendo prazo de 10 dias para cumprir a determinação de fls. 2949
10.07	2965/2966	Manifestação da Recuperanda referente ao RMA de maio
10.07	2967/2969	Manifestação da Administradora Judicial requerendo derradeira intimação do Banco Itaú
12.07	2973	Manifestação Recuperanda acerca dos descumprimentos de ordens judiciais por parte do Banco Itaú
12.07	2974	Manifestação do Itaú comprovado o depósito judicial
15.07	2981	Manifestação da Recuperanda juntando MLE
22.07	2988/2992	Manifestação da Administradora Judicial

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 JUL 2024
BANCO DAYCOVAL	1000064-95.2023.8.26.0354	Transitou em julgado em 24/07/2024 e arquivado definitivamente.
BANCO ITAÚ	1000056-21.2023.8.26.0354	AJ intimou o credor a esclarecer sobre a planilha de cálculos, credor manifesta requerendo prazo, e manifestação da Recuperanda.

4. Exame contábil-financeiro

A Recuperanda não apresentou grandes oscilações em suas demonstrações contábeis em comparação ao mês de junho. No entanto, os ajustes necessários na conta caixa ainda não foram realizados, o que continua comprometendo os índices de liquidez.

A análise subsequente foi realizada com base nos documentos fornecidos pela Alfe Engenharia, abrangendo o balancete de julho de 2024, a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) de julho de 2024, extratos bancários, a relação de funcionários, a folha de pagamento, contratos de compra e venda do mês de julho, entre outros (doc. 07). Esses documentos forneceram informações essenciais para uma compreensão detalhada da situação financeira e operacional da empresa, permitindo uma análise mais precisa e fundamentada.

4.1. Análise e evolução dos ativos

No mês de julho de 2024, o total do ativo registrou R\$ 8.505.914,90, apresentando um crescimento de 0,10% em comparação com o valor de R\$ 8.496.999,44

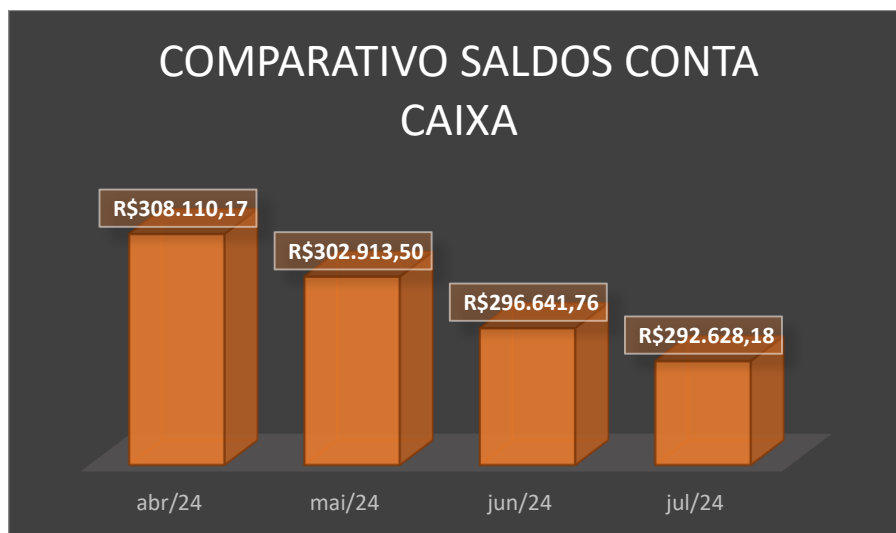
registrado no mês anterior. O Ativo Circulante representa 34,95% do total, enquanto o Ativo Não Circulante corresponde a 65,72%.

O grupo Caixa e Equivalentes de Caixa teve um acréscimo de 34,95% em relação ao saldo do mês de junho, e agora representa 5% do total de ativos em julho de 2024, totalizando R\$ 411.590,86 (conforme detalhado na tabela abaixo).

Tabela detalhada da composição do grupo Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e Equivalentes de Caixa		
Conta	Saldo 07/24	% AV
Caixa	R\$ 292.628,18	3,44%
Banco Itaú	R\$ 118.912,46	1,40%
Banco Daycoval	R\$ -	0,00%
CEF - Barão Geraldo	R\$ 7,22	0,00%
CEF - Elias Fausto	R\$ 43,00	0,00%
Total	R\$ 411.590,86	4,8%

O saldo da conta caixa no final de julho de 2024 é de R\$ 292.628,18. Este valor tem se mantido relativamente estável desde março, apresentando apenas pequenas variações nos meses subsequentes. Em julho, observou-se uma redução de 1,35% em relação ao saldo de junho de 2024.



Conforme mencionado no RMA de junho, é necessário que o saldo da conta caixa seja ajustado para que reflita com precisão o valor disponível em espécie. Em reunião realizada em julho foi acordado que a forma de realizar esses ajustes será deci-

dida internamente e estará em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade. Porém até o presente momento o ajuste ainda não foi realizado e não houve mais esclarecimentos.

As contas mais relevantes no Ativo continuam sendo aquelas relacionadas ao estoque e obras em andamento, cuja soma reduziu em 0,18% em relação ao mês anterior e representam 91% do total de ativos, um montante de R\$7.717.545,87. Os números por conta analítica podem ser observados no quadro abaixo:

Conta	Estoques				
	Saldo 06/24	Saldo 07/24	% AV	% AH	
IMOV A COMER - JD S CARLOS - RIO PEDRAS	R\$ 1.164.050,54	R\$ 1.164.050,54	13,69%	0,00%	
IMOV A COMER - JD S CARLOS - RAFARD	R\$ 483.029,65	R\$ 483.029,65	5,68%	0,00%	
JARDIM FLORIDO - CAPIVARI	R\$ 353.045,20	R\$ 349.059,98	4,10%	-1,13%	
LOTE 14 -A- R. ANTONIO FERRAGUT - VINHEDO	R\$ 109.693,20	R\$ 109.693,20	1,29%	0,00%	
APTO ED. PARMA PARK CAPIVARI	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	1,18%	0,00%	
Obras em Andamento - JD FLORIDO	R\$ 5.561.823,82	R\$ 5.511.712,50	64,80%	-0,90%	
Total	R\$ 7.771.642	R\$ 7.717.546	91%	-0,39%	

As contas de estoque referentes aos lotes do JD São Carlos Rio das Pedras, JD São Carlos Rio Pedras e Jardim Florido não tiveram movimentação, logo os saldos demonstrados em controle apresentado pelo contador no mês de julho permanecem explicados. Conforme afirmado anteriormente, os saldos do controle estão em conformidade com o Balanço Patrimonial, contudo, os contratos de compra de cada área ainda não foram apresentados.

As contas de estoque relacionadas às vendas e obras dos lotes do Jardim Florido apresentaram movimentações devido à venda de lotes, que totalizou R\$ 142.000,00 no mês de julho. Com a venda, torna-se necessária a baixa de estoque. No RMA anterior, já foi evidenciado que o saldo total de obras em andamento pode ser considerado razoável ao dividir o total de lotes a vender pelo montante da conta. No entanto, é imprescindível que esses custos sejam apresentados de forma alocada por lote no controle enviado. Além disso, no mês em análise não houve envio do controle atualizado de estoque e unidades vendidas, conforme mencionado no item 2.3 do presente relatório.

4.2. Da análise e evolução dos Passivos

No mês de julho de 2024, o total do Passivo Circulante registrou R\$ 3.073.227,47, indicando um aumento de 3% em relação ao valor de junho de 2024, que alcançou R\$ 2.990.083,50. Quanto ao Passivo Não Circulante, julho de 2024, totalizou R\$ 11.056.462,42, refletindo uma redução de 0,36% em comparação com o valor de junho de 2024, que foi de R\$ R\$ 11.096.566,53.

Essa redução no Passivo Não Circulante deve-se ao pagamento das contas de parcelamentos que vêm sendo realizados. Esses parcelamentos incluem INSS, PERT e SIMPLIFICADO. Conforme excerto do Balancete a seguir:

2.2.1.01 - PARCELAMENTOS		313.558,32 C	9.191,52	0,00	304.366,80 C
(0000000252) 0010 - PARCELAMENTO DE INSS		12.739,48 C	1.061,65	0,00	11.677,83 C
(0000000790) 0015 - PARCELAMENTO PERT- DEMAIS DEBITOS		50.844,78 C	1.210,59	0,00	49.634,19 C
(0000000938) 0017 - PARCELAMENTO INSS LEI 10522/2002		8.941,00 C	1.490,20	0,00	7.450,80 C
(0000001185) 0019 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO		48.504,10 C	1.243,68	0,00	47.260,42 C
(0000001223) 0021 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO		192.528,96 C	4.185,40	0,00	188.343,56 C

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 junho de 2024, o valor foi de R\$ 96.827,89 negativo. Em junho, esse valor reduziu em 182%, o que totalizou R\$ 34.124,40 de prejuízo, resultando em um patrimônio líquido negativo de R\$ 5.695.514,99, conforme evidenciado na tabela abaixo.

	jun/24		jul/24		AV	AH
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)	-R\$ 5.589.650,59	-R\$ 5.623.774,99			-66,12%	0,61%
Capital Social	R\$ 71.740,00	R\$ 71.740,00			0,84%	0,00%
Capital Social Subscrito	R\$ 71.740,00	R\$ 71.740,00			0,84%	0,00%
Reserva de Lucros	-R\$ 5.661.390,59	-R\$ 5.695.514,99			-66,96%	0,60%
Reserva de Lucros realizados						
Reserva de Capital	R\$ 1.799,00	R\$ 1.799,00			0,02%	0,00%
Correção Monetária de Capital Integral	R\$ 2.378,23	R\$ 2.378,23			0,03%	0,00%
Prejuízos Acumulados	-R\$ 5.665.567,82	-R\$ 5.699.692,22			-67,01%	0,00%

As contas de maior valor no passivo continuam sendo os empréstimos, financiamentos e tributos a pagar. Conforme Balance, as contas de empréstimos do Banco Daycoval tiveram movimentações, e foi possível identificar que se referem a quitação de parcelas de empréstimo conforme controle apresentado.

Os empréstimos de maior montante estão classificados no **Passivo Não Circulante** e representam 84,24% do total do passivo, totalizando R\$ 7.165.299,17 (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 06/24	Saldo 07/24	% AH ¹	% AV ²	
CEF Contrato 25.2966.606.0000153-94	R\$ 205.437,90	R\$ 205.437,90	0,00%	2%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000158-07	R\$ 167.243,13	R\$ 167.243,13	0,00%	2%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000159/80	R\$ 83.740,47	R\$ 83.740,47	0,00%	1%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000161/02	R\$ 63.122,40	R\$ 63.122,40	0,00%	1%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000162-85	R\$ 39.740,25	R\$ 39.740,25	0,00%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000163/66	R\$ 49.817,46	R\$ 49.817,46	0,00%	1%	
SICRED - Contrato 015786644	R\$ -	R\$ -	0,00%	0%	
BMP Money Plus - Contrato 015786644	R\$ 1.875.234,38	R\$ 1.875.234,38	0,00%	22%	
Bradesco Contrato 15.923.663	R\$ 1.633.148,83	R\$ 1.633.148,83	0,00%	19%	
Bradesco Contrato 15.621.612	R\$ 260.753,46	R\$ 260.753,46	0,00%	3%	
Bradesco Contrato 15.505.751	R\$ 79.147,80	R\$ 79.147,80	0,00%	1%	
Bradesco Contrato 15.667.187	R\$ 305.110,50	R\$ 305.110,50	0,00%	4%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000024-32	R\$ 41.691,42	R\$ 41.691,42	0,00%	0%	
New Trade Fundo de Investimento	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	0,00%	49%	
Banco DayCoval Contrato 89781-9	R\$ 74.165,45	R\$ 74.165,45	0,00%	1%	
Banco DayCoval Contrato 104308-2	R\$ 349.683,45	R\$ 337.625,40	-3,45%	4%	
Banco DayCoval Contrato 105591-5	R\$ 303.898,04	R\$ 293.418,80	-3,45%	3%	
RED ASSET FUNDO INVESTIMENTO	R\$ 438.792,99	R\$ 438.792,99	0,00%	5%	
BeneForte	R\$ 1.173.785,05	R\$ 1.173.785,05	0,00%	14%	
(-) Encargos Financeiros a Transcorrer	-R\$ 4.189.116,66	-R\$ 4.156.676,52	-0,77%	-49%	
Total	R\$ 7.155.396,32	R\$ 7.165.299,17	0,14%	84,24%	

Os empréstimos do Passivo Circulante representam 14,44% do total do Passivo. O valor mais relevante refere-se a um empréstimo contraído junto ao Banco Itaú.

	jun/24	jul/24	% V	% H
Empréstimos e Financiamentos CP	R\$ 1.228.420,36	R\$ 1.228.365,25	14,44%	0,00%
Bradesco	R\$ 18,30	R\$ -	0,00%	-100,00%
Itaú Contrato 884698695415	R\$ 1.228.365,25	R\$ 1.228.365,25	14,44%	0,00%
Banco Daycoval	R\$ 36,81	R\$ -	0,00%	-100,00%

4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico

A empresa registrou um prejuízo líquido de R\$ 34.124,40 em julho de 2024. Esse prejuízo acumulado do período de janeiro de 2024 até junho de 2024 totaliza um montante significativo de R\$ 5.699.692,22. O prejuízo líquido representa a diferença negativa entre as receitas auferidas e os gastos incorridos durante o período especificado.

BARBOSA DE VINHEDO CONTABILIDADE S/S LTDA - EPP

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

0227 ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: 59.034.389/0001-39

FOLHA: 000004

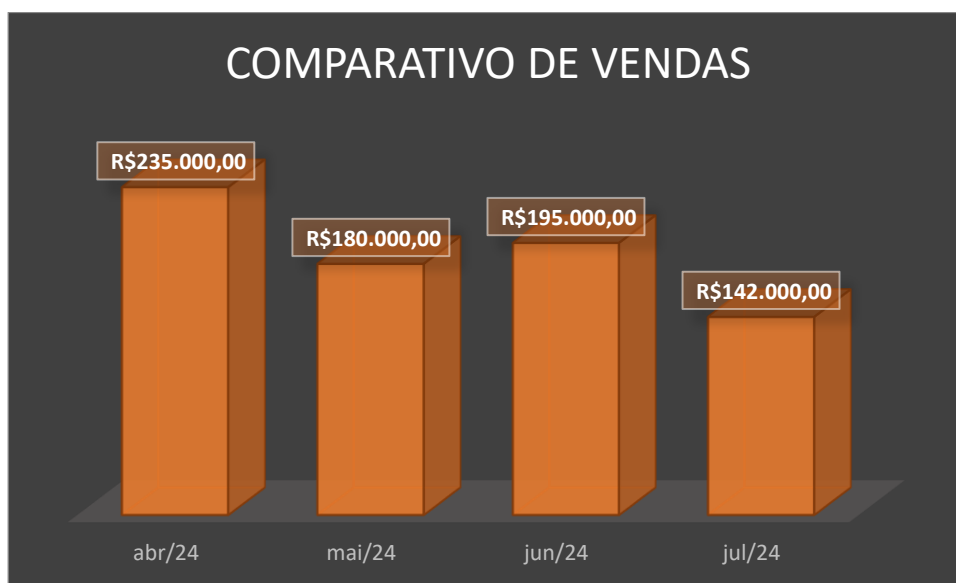
PERÍODO DE ENCERRAMENTO: 01/07/2024 A 31/07/2024

(=) Total do PREJUÍZO do Período: 34.124,40 D

A receita proveniente da atividade principal da empresa totalizou R\$ 142.000,00, validando as informações contidas nos registros para o mês de junho.

Contratos Compra e Venda 06/2024		
Data	LOTE	VALOR VENAL
04/07/2024	N09 QD J	R\$ 45.000,00
23/07/2024	N38 QD H	R\$ 45.000,00
30/07/2024	N31 QD D	R\$ 52.000,00
TOTAL		R\$ 142.000,00

O comparativo de vendas dos últimos três meses é apresentado no gráfico abaixo. Em julho de 2024, observou-se uma redução de 27% nas vendas em comparação com o mês de junho. Esse declínio pode estar associado a uma série de fatores, como a sazonalidade do mercado, variações nas condições econômicas ou mudanças nas estratégias de marketing e promoção. É importante analisar esses fatores para entender melhor as razões por trás dessa queda e identificar possíveis ações corretivas para os próximos meses.



Além da receita proveniente da venda de imóveis e dos serviços prestados, foi registrada uma receita não operacional de R\$ 40.000,00 relacionada a indenizações judiciais. Seria importante esclarecer a natureza dessa indenização e se há previsão de recebimentos adicionais no futuro.

3.5 - RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	40.000,00 C
3.5.1 - RECEITAS NAO OPERACIONAIS	40.000,00 C
3.5.1.01 - RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	40.000,00 C
3.5.1.01.0002 - INDENIZACOES JUDICIAIS	40.000,00 C

O total de despesas e custos do mês foi R\$ 234.323,67, sendo que a despesa de maior valor corresponde à conta de Serviços de Terceiros, atingindo o montante de R\$ 71.580,35. Já os custos obtiveram um total de R\$ 55.496,54.

CUSTOS E DESPESAS	Saldo em: 31/07/2024
4 - CUSTOS E DESPESAS	234.323,67 D
4.1 - CUSTOS	56.496,54 D

Quanto à gestão de custos e vendas na Alfa Engenharia, conforme mencionado em tópicos anteriores, foi apresentada planilha de controle de estoque, custo de compra e vendas. Com estes dados foi possível cálculo prévio do custo de obra por lote da área Jardim Florido, todavia ainda seria necessária a apresentação do razão da conta e de inclusão destes custos com obra na planilha de controle.

4.4. Dos índices econômico-financeiros

No mês de julho de 2024, a análise dos índices de Liquidez Corrente, Imediata e Seca revelou um desempenho desfavorável que continua decaindo ao longo dos meses. Inclusive o índice de Liquidez Corrente, que costumava ser o único favorável, apresentou desempenho abaixo de 1,00 neste mês. Especificamente, indicando que, para cada R\$ 1,00 de passivo, a empresa dispõe de R\$ 0,95 de ativo disponível para cumprir suas obrigações de curto prazo, conforme ilustrado abaixo:

Liquidez Corrente = Ativo Circulante/Passivo Circulante	
Conta Contábil	Valor até 31.07.2024
Ativo Circulante	R\$ 2.916.001,46
Passivo Circulante	R\$ 3.073.227,47
Total da Liquidez Corrente	0,95

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

Liquidez Seca = AC - Estoques/Passivo Circulante	
Conta Contábil	Valor até 31.07.2024
Ativo Circulante	R\$ 2.916.001,46
Estoques	R\$ 2.205.833,37
Passivo Circulante	R\$ 3.073.227,47
Total da Liquidez Corrente	0,23

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\$ 0,13 de ativo 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 31.07.2024
Caixa e Equivalente de Caixas	R\$ 411.590,86
Passivo Circulante	R\$ 3.073.227,47
	0,13

O ajuste na conta caixa que foi acordado em reunião realizada com o contador no dia 04/07/2024 ainda não foi realizado. Todavia, após o ajuste o índice de Liquidez imediata será ainda mais preocupante, pois a superavaliação atual da conta melhora o índice.

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\$ 0,61 de ativo para cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo.

Índice de Solvência Geral = Ativo Total/PC + PNC	
Conta Contábil	Valor até 31.07.2024

Ativo Total	R\$	8.505.914,90
Passivo Circulante	R\$	3.073.227,47
Passivo Não Circulante	R\$	11.056.462,42
		0,60

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.

- **ITAU UNIBANCO S.A.** (fls. 2910/2916): *apresentada em 05/06/2024, alega, em suma, (i) posiciona-se de forma contrária à concessão do deságio no percentual desejado; (ii) posiciona-se contrário à concessão da carência pelo prazo requerido; (iii) ilegalidade da cláusula 7.1 Novação da dívida, ilegalidade da previsão de impossibilidade de se prosseguir com as ações em face dos coobrigados da Recuperanda.*
- **BANCO BRADESCO S.A.** (2918/2932): *apresentada em 11/06/2024, alega, em suma, (i) posiciona-se de forma contrária à concessão do deságio no percentual desejado; (ii) posiciona-se contrário à concessão da carência pelo prazo requerido; (iii) suscita a ínfima previsão de juros de 0,5% a.a, pleiteando a aplicação de juros legais de 1%, conforme art. 161, §1º, CTN, (iv) ressalta a necessidade de autorização judicial para a alienação de ativos e formalização de contratos de financiamento, bem como, seja dado conhecimento aos credores e ao Administrador Judicial e (v) requer a declaração de nulidade da previsão de encerramento antecipado da Recuperação Judicial.*

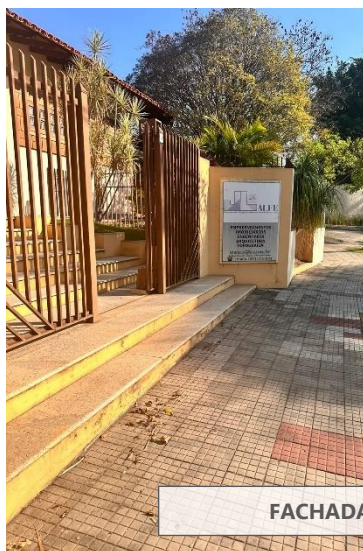
6. Fiscalização das atividades

No dia 12/08/2024 Administradora Judicial diligenciou sua verificação mensal de atividades por meio de reunião online com os representantes da Recuperanda, questionou acerca de possíveis alterações no quadro de funcionários, onde a empresa informou que não houve alteração em sua relação de empregados.

Questionada a respeito da exclusão do rol de ativos do **veículo Ford Ranger XL 13P** – cor prata – ano 2010/2011, a Recuperanda informou que a exclusão do bem ocorreu devido a erro material e manifestou pretensão de ajustar o rol de ativos para que haja sua devida regularização, aproveitando para informar que a relação por-menorizada para acompanhamento das vendas está em elaboração.

No que tange aos avanços futuros nas obras do empreendimento Terras do Engenho, a empresa informou que irá formalizar um aditivo com a família para modificar a data de entrega, mas que ainda não possui previsão.

Por fim, a Administradora Judicial realizou diligência presencial nas instalações da Recuperanda, registrando as seguintes fotos:



FACHADA/ENTRADA



RECEPÇÃO



SALAS DE TRABALHO



SALA DE REUNIÕES

COPA

SALA DE TRABALHO



LOTEAMENTO TERRAS DO ENGENHO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIVIA GAVIOLI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2024 às 11:58, sob o número W41024700098775. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000036-47.2023.8.26.0354 e código WHdeglr.



7. Remuneração da AJ

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

#	VALOR	VENCIMENTO	SITUAÇÃO
1	R\$ 14.475,68	05/10/2023	PAGA
2	R\$ 14.475,68	05/11/2023	PAGA
3	R\$ 14.475,68	11/12/2023	PAGA
4	R\$ 14.475,68	15/01/2024	PAGA
5	R\$ 14.475,68	15/02/2024	PAGA
6	R\$ 14.475,68	15/03/2024	PAGA
7	R\$ 14.475,68	15/04/2024	PAGA
8	R\$ 14.475,68	15/05/2024	PAGA
9	R\$ 14.475,68	20/06/2024	PAGA
10	R\$ 14.475,68	23/07/2024	PAGA
11	R\$ 14.475,68	15/08/2024	PAGA
12	R\$ 14.475,68		
13	R\$ 14.475,68		
14	R\$ 14.475,68		
15	R\$ 14.475,68		
16	R\$ 14.475,68		

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

8. Considerações finais

A Alfe Engenharia deve esclarecer os questionamentos apresentados em relação à regularização do rol de ativos e do passivo extraconcursal. Além disso, é necessário realizar ajustes no saldo da conta Caixa Geral e atualizar o controle de estoque para incluir os custos das obras de cada empreendimento.

A apresentação do razão ou livro diário também é essencial para facilitar a análise detalhada dos dados. Embora os dados fornecidos até agora, juntamente com as atualizações e ajustes realizados, tenham melhorado a precisão da contabilidade da Alfe Engenharia, a análise do razão é crucial para entender com clareza o que está sendo contabilizado.

Por fim, é importante localizar e apresentar os documentos ainda pendentes, como os contratos de compra de áreas como Jardim Florido e JD São Carlos. A disponibilização desses contratos permitirá verificar e validar os custos de compra informados na planilha de controle de estoques, garantindo assim maior transparência e precisão na contabilidade.

Aponta-se, ainda, a necessidade de que a Recuperanda apresente as **cópias de todos os contratos de financiamento e empréstimos contraídos pela Alfe, ainda pendentes de quitação.**

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 agosto de 2024

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809