



**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

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 outubro de 2023.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2023.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES

out. 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

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	
Fim do prazo de apresentação de divergências ao Juízo	
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	
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	5
2.1. Quadro societário	6
2.2. Quadro de funcionários.....	6
2.3. Ativos.....	7
2.4. Passivo concursal	7
2.5. Passivo extraconcursal	8
2.6. Passivo fiscal	9
3. Acompanhamento das ações	9
3.1. Recuperação Judicial	9
4. Exame contábil-financeiro	11
5. Fiscalização das atividades	11
6. Considerações finais	14

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.

Todavia, em que pese os esforços e cobranças desta Administradora Judicial, inclusive em diligência, a documentação não foi apresentada em tempo hábil, razão pela qual a análise completa, sobretudo contábil, resta prejudicada.

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 não forneceu a folha de pagamento ou o rol de funcionários do mês de outubro. Entretanto, em diligência ocorrida em 22/11/2023, foi informado pelo sócio 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 07/11/2023 (doc. 1), ausente **o contrato de prestação de serviços, juntamente com os comprovantes de pagamento, requeridos nos RMA's 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.

Em atenção aos questionamentos relacionados aos lotes em estoque, apontados nos RMAs anteriores, a Recuperanda apresentou rol com posição dos lotes em 30/10/2023 (doc. 2), 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.**

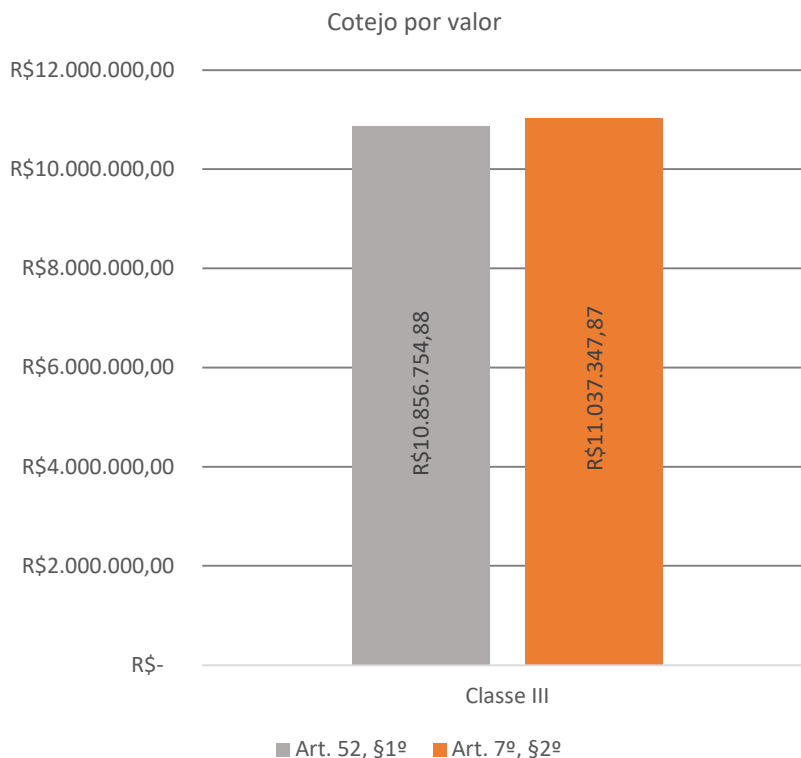
Aponta-se que o preço por lote do primeiro e do segundo empreendimento foi padronizado em R\$ 45.000,00, enquanto no último empreendimento o valor de cada lote é o de R\$ 50.000,00. A este respeito, **requer-se que a Recuperanda apresente os últimos 20 contratos de compra e venda formalizados em cada 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, 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 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.**



A publicação do Edital do rol de credores do art. 7º, §2º da Lei 11.101/2005 **pende de recolhimento de custas por parte da Recuperanda**, conforme certidão de fls. 2.423.

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. Questionada em diligência, a Recuperanda se comprometeu a prestar as informações mensalmente.

2.6. Passivo fiscal

Para o RMA do mês de setembro, foi informado que o passivo fiscal da Recuperanda somava o montante de R\$ 518.812,68 devido à Fazenda Nacional. O valor é exatamente o mesmo informado, às fls. 144/145, como saldo do parcelamento resultante de transação tributária, razão pela qual foi determinado, em decisão de fls. 2126/2127, que a Recuperanda apresentasse os comprovantes de pagamento das transações fiscais, juntamente com planilha de controle com saldo devedor atualizado., o que ainda não foi cumprido.

Da mesma forma, não foi apresentada documentação referente ao passivo fiscal do mês de outubro. Questionada em diligência, a Recuperanda se comprometeu a prestar as informações mensalmente.

3. Acompanhamento das ações

3.1. Recuperação Judicial

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

DATA	FLS.	TEOR
02.10	1097/1110	Esta Administradora Judicial apresentou o Relatório Mensal de Atividades da ALFE referente ao mês de agosto de 2023.
02.10	1111/115	Manifestação desta Administradora Judicial exarando ciência em relação aos atos processados e esclarecendo o que foi requerido no despacho de fls. 1071., ademais foi requerido ofício ao JUSCEP para que retire a pendência do registro da empresa ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E CONSULTORIA EMPRESARIAL EIRELI., especificando tratar-se de erro material, em 24 horas, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00, por descumprimento de ordem judicial
06.10	1116/1117	Decisão do D. Juízo determinando o envio dos documentos necessários ao acompanhamento das atividades pela Recuperanda, o envio de ofício ao Banco Itaú para que cumpra a decisão de fls. 1076 e à JUCESP para que retire a pendência do registro da empresa ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E CONSULTORIA EMPRESARIAL EIRELI., especificando tratar-se de erro material, em 24 horas, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00, limitado a 30 (trinta) dias, por descumprimento de ordem judicial.
10.10	1131	Despacho determinando ciência à AJ em relação às fls. 1128.

06.10	1133/1170	ITAÚ UNIBANCO S/A veio os autos a fim de regularizar sua representação processual, para esse fim, juntou procuração. A Recuperanda juntou os comprovantes referentes ao pagamento da segunda parcela das custas iniciais no importe mensal de R\$ 17.130,00 e da publicação do edital no DJE, no importe de R\$ 623,43.
09.10	1175/1180	Certidão da Junta Comercial do Estado de São Paulo.
10.10	1181/1183	A Recuperanda juntou o comprovante referente ao pagamento da 1ª parcela dos honorários da Administração Judicial, no valor de R\$ 14.475,68, ademais requereu a intimação Prefeitura de Vinhedo para que esta forneça informações adicionais sobre a origem e natureza dos débitos mencionados na petição de fls. 827/828.
10.10	1184/1185	A Recuperanda requereu a aplicação da penalidade pecuniária fixada na decisão de fls. 1116/1117, em razão do descumprimento reiterado por parte do Banco Itaú da decisão judicial, bem como sua intimação para ciência e cumprimento da ordem judicial.
11.10	1186/1187	Manifestação desta Administradora Judicial exarando ciência em relação aos atos processados, bem como opinando pela procedência do pedido de fls. 1184/1185.
16.10	1193/1197	Petição do ITAÚ UNIBANCO S.A requerendo a reconsideração da decisão de fls. 1116/1117 para que se aguarde a completa análise dos contratos entabulados entre a Recuperanda e o Itaú Unibanco S/A para que seja confirmada a extra-concursalidade da operação nº 884698695415.
23.10	1198/1199	Decisão por meio da qual foi exarada ciência em relação ao processado, bem como acolhido o pedido da Recuperanda para que seja intimada a Prefeitura de Vinhedo, ademais em relação ao pedido de fls. 1193/1197 foram intimados a manifestarem-se a Recuperanda, esta Administradora Judicial e vistas ao Ministério Público.
20.10	1213/1214	Petição da Fazenda Nacional informando não haver débitos em aberto das pessoas requerentes perante a PGFN.
23.10	1215/1240	A Recuperanda veio aos autos requerer a imposição da multa no montante total de R\$ 120.000,00 correspondente ao período em que a ordem judicial não foi atendida referente ao ITAÚ UNIBANCO S.A., multa por litigância de má-fé e o levantamento da quantia depositada nos autos às fls. 1206, no importe de R\$ 38.065,90.
25.10	1241/1245	Manifestação desta Administradora Judicial exarando ciência em relação ao processado, ademais opinou p pela aplicação de 4 dias/multa por descumprimento de ordem judicial e pela intimação do ITAÚ UNIBANCO S. A em relação ao requerimento da Recuperanda sobre a imposição de multa por litigância de má-fé, referente ao levantamento da quantia depositada esta Administrador Judicial opinou por sua procedência.
27.10	1249/1250	Manifestação do Ministério Público esclarecendo não caber sua intervenção no caso pelo qual fora intimado.
27.10	1269/1270	Manifestação da Recuperanda requerendo a juntada aos autos o Formulário de MLF.
30.10	1277/1293	BANEFORT SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA. peticionou nos autos requerendo sua habilitação, em razão do crédito no valor de R\$ 1.173.785,05 a que alega ter direito.
30.10	1294/1881	Relatório Mensal de Atividades da ALFE referente ao mês de Setembro.

30.10	1822/1881	A Recuperanda juntou aos autos seu Plano de Recuperação Judicial.
31.10	1888/1889	A Recuperanda opôs Embargos de Declaração em relação à decisão de fls. 1256/1258, alegando, em suma, haver contradição entre o marco inicial para cálculo da sanção determinada em face do ITAÚ UNIBANCO S.A, aduzindo que a data correta seria a de publicação da decisão.

4. Exame contábil-financeiro

Como apontado no item 1 do presente relatório, a Recuperanda não apresentou sua documentação contábil em tempo hábil para análise elaboração de laudo, razão pela qual não foi possível elaborar o exame contábil-financeiro referente ao mês de outubro.

Questionada em diligência, os representantes da Recuperanda informaram que está sendo realizado um trabalho de consolidação das informações contábeis, em razão das inconsistências apontadas nos RMAs anteriores.

Na ocasião, foi reforçado que a Recuperanda tem por obrigação apresentar seus livros mensalmente, assim como fornecer informações acerca do quadro de funcionários, atividades da empresa, situação fiscal, dentre outras.

5. Fiscalização das atividades

No dia 22/11/2023, 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.



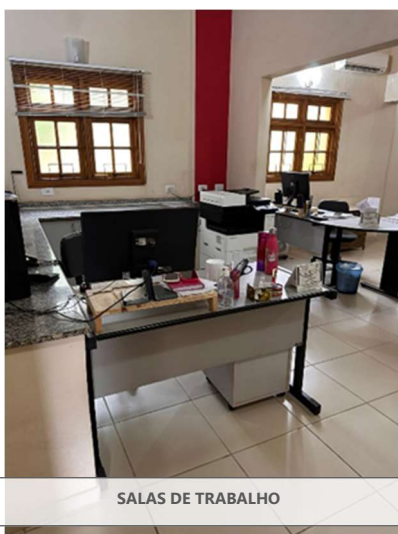
ENTRADA ALFE



SALA DE REUNIÃO



SALAS DE TRABALHO



SALAS DE TRABALHO



SALAS DE TRABALHO



COZINHA



SALAS DE TRABALHO

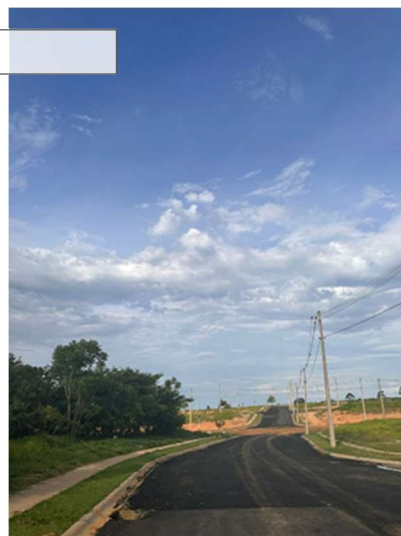
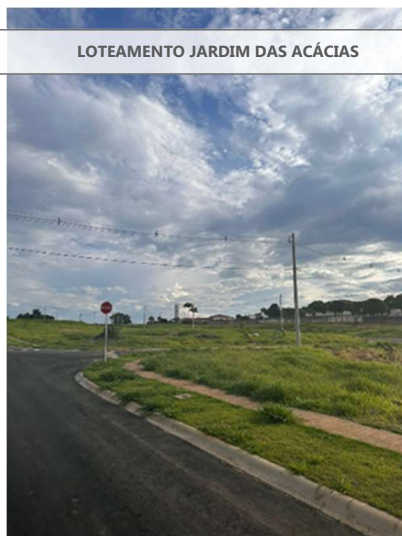
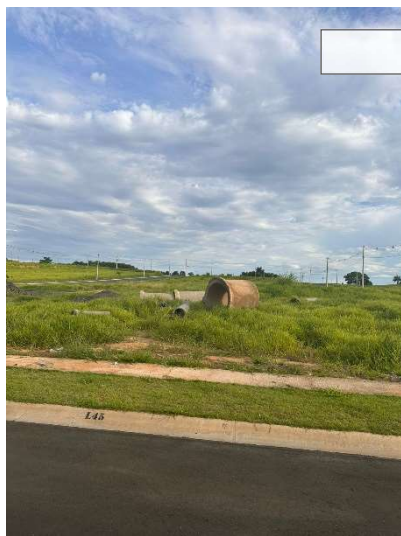


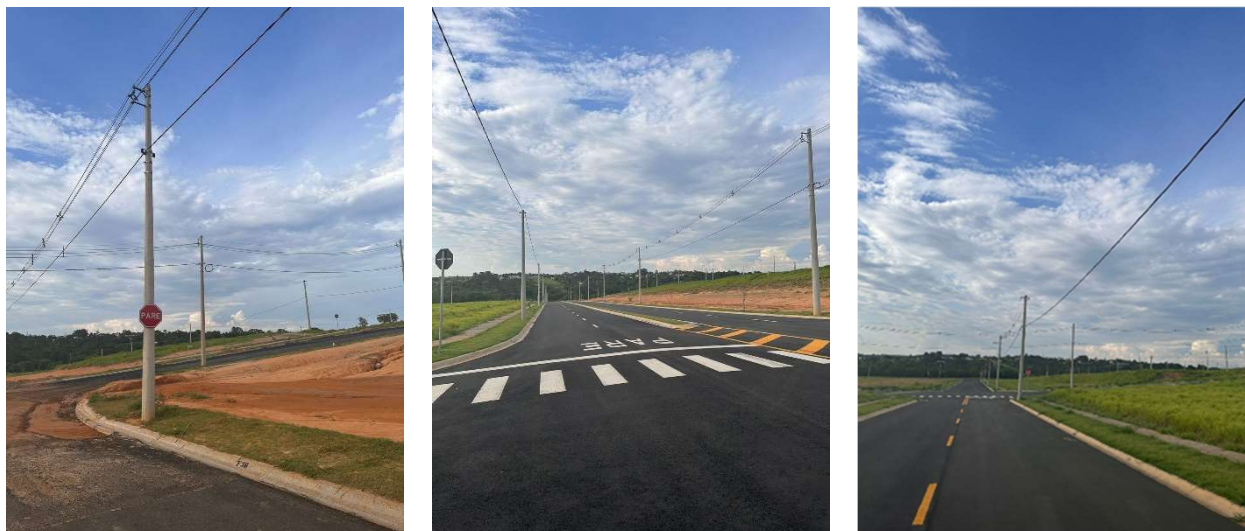
SALAS DE TRABALHO



ANÚNCIOS

LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÁCIAS





Questionada acerca do avanço das obras do Jardim das Acácias, a Recuperanda informou que este não fora concluído, faltando cerca de R\$300.000,00 para finalização. Informou, ainda, que interrompeu temporariamente as vendas do empreendimento.

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

6. Considerações finais

A ausência da documentação necessária impossibilitou as análises a serem realizadas por esta Administradora Judicial para o mês de outubro, devendo ser cientificado o Ministério Público.

Pelo exposto, reque-se a intimação da Recuperanda para:

- a. Apresentar a folha de pagamentos do mês de outubro/2023;
- b. Apresentar o contrato de prestação de serviços do colaborador PJ, juntamente com o comprovante de pagamentos desde o início da Recuperação Judicial;
- c. Apresentar os últimos 20 contratos de compra e venda formalizados em cada um dos seguintes empreendimentos: (i) Jardim Florido; (ii) Jardim São Carlos – Rafard; (iii) Jardim São Carlos – Rio das Pedras; (iv) Jardim das Acácias.

- d. Realizar o recolhimento de custas para publicação do Edital do rol de credores do art. 7º, §2º da Lei 11.101/2005, conforme certidão de fls. 2.423;
- e. Apresentar, mensalmente, o passivo extraconcursal, com suas devidas comprovações;
- f. Apresentar, mensalmente, o passivo fiscal, com suas devidas comprovações;
- g. Apresentar toda documentação contábil obrigatória para o mês de outubro/2023;

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 novembro de 2023.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809