

**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 dezembro de 2023.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 31 de janeiro de 2023.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATORIO MENSAL DE ATIVIDADES

dez. 2023



DADOS PRINCIPAIS

1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA COMARCA DE CAMPINAS - 4ª E 10ª RAJs

RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 100018-09.2023.8.26.0354

INCIDENTE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS Nº 000036-47.2023.8.26.0354

ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ 59.034.389/0001-39

ATO PROCESSUAL	DATA
Pedido de Recuperação Judicial	14/08/2023
Deferimento do Processamento da Recuperação Judicial	30/08/2023
Início do <i>stay period</i>	30/08/2023
Edital da relação de credores do art. 52, §1º	19/09/2023
Fim do prazo de apresentação de habilitações e divergências ao AJ	04/10/2023
Edital da relação de credores do art. 7º, §2º	30/11/2023
Fim do prazo de apresentação de divergências ao Juízo	11/12/2023
Apresentação do Plano de Recuperação Judicial	30/10/2023
Análise do Plano de Recuperação Judicial pelo AJ	13/11/2023
Edital de publicação do PRJ do art. 53, parágrafo único	
Fim do prazo para apresentar objeções ao PRJ	01/02/2023
Edital de convocação para Assembleia Geral de Credores	
AGC – 1ª convocação	
AGC – 2ª convocação	
Homologação do PRJ e concessão da Recuperação Judicial	
Fim do <i>stay period</i>	26/02/2024
Encerramento da Recuperação Judicial	

* datas futuras

SUMÁRIO

1. Considerações iniciais	5
2. Sobre a devedora	6
2.1. Quadro societário	6
2.2. Quadro de funcionários.....	6
2.3. Ativos.....	7
2.4. Passivo concursal	7
2.5. Passivo extraconcursal	8
2.6. Passivo fiscal	9
3. Acompanhamento das ações	9
3.1. Recuperação Judicial	9
4. Exame contábil-financeiro	10
a. Análise e evolução dos ativos	10
b. Análise e evolução dos passivos	12
c. Análise das despesas, custos e resultado econômico.....	14
4.1. Índices econômico-financeiros.....	16
5. Fiscalização das atividades	17
6. Remuneração da AJ	20
7. Considerações finais	20

1. Considerações iniciais

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

Em atendimento ao disposto no art. 52, IV, da Lei nº 11.101/2005 e respectiva determinação constante da decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial, a Recuperanda deve apresentar suas contas demonstrativas mensais, os correspondentes Balancetes de Verificações, Demonstrações de Resultado do Exercício e Quadro de Funcionários ativos para serem objeto de análise.

Em atendimento ao disposto no art. 52, IV, da Lei nº 11.101/2005 e respectiva determinação constante da decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial, a Recuperanda apresentou suas contas demonstrativas mensais, referente ao mês de dezembro de 2023, os correspondentes Balancetes de Verificações, Demonstrações de Resultado do Exercício, Quadro de Funcionários ativos, dentre outros. Os referidos documentos foram objeto de análise pela Perita Contadora Beatriz de Sousa Almeida CRC/AM 017117, CNPC Nº 7720.

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

2. Sobre a devedora

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

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

2.1. Quadro societário

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

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

2.2. Quadro de funcionários

A Recuperanda apresentou a folha de pagamento (doc. 01) referente ao mês de dezembro, demonstrando que não houve alteração no quadro de colaboradores:



Em relação ao prestador de serviços Pessoa Jurídica, que exerce a função de Engenheiro Civil e Ambiental, foram fornecidas duas Notas Fiscais emitidas em 07/12/2023 e 21/12/2023 (doc. 02), ademais foi apresentado seu contrato de prestação de serviços datado em 01/10/2023 (doc. 03).

2.3. Ativos

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

Para o RMA do mês de outubro de 2023, a Recuperanda apresentou rol com posição dos lotes em 30/10/2023, às fls. 79/86, constando 191 lotes no empreendimento Jardim Florido, 72 no Jardim São Carlos - Rafard e 11 no Jardim São Carlos – Rio das Pedras, **que totalizam R\$ 12.385.000,00.**

Na ocasião, apontou-se que o preço por lote do primeiro e do segundo empreendimento foi padronizado em R\$ 45.000,00, enquanto no último empreendimento o valor de cada lote é o de R\$ 50.000,00.

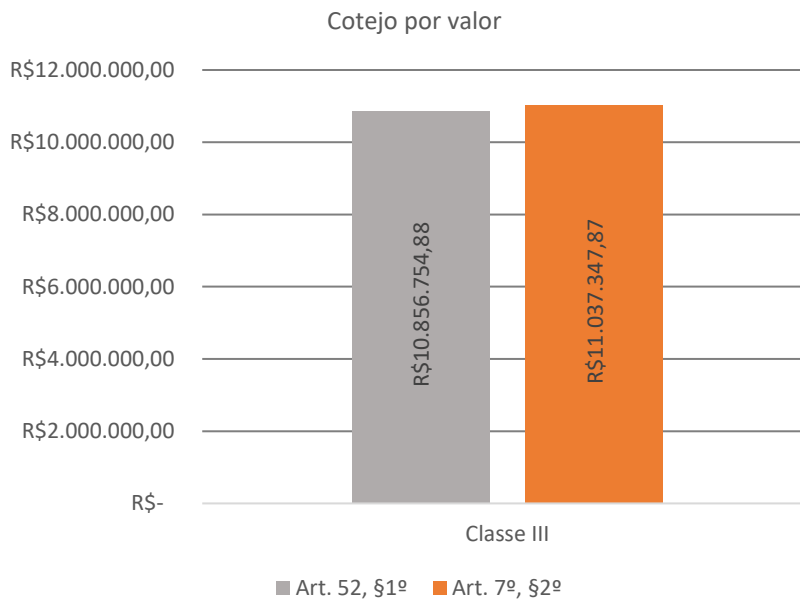
Na diligência realizada em 18/01/2024, foi solicitado à Recuperanda que apresente a relação pormenorizada, com fotos e identificação dos ativos, a Recuperanda informou que irá providenciar e encaminhar o rol de ativos.

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

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

Para o mês de dezembro foi solicitado novamente **o valor das dívidas e a composição do passivo extraconcursal**, o que não foi cumprido pela Recuperanda que apresentou apenas uma planilha referente a parcelas pagas ao Banco Daycoval (doc. 04), por esta razão, **reitera-se o pedido para que a Recuperanda apresente os valores supracitados e a documentação necessária.**

2.6. Passivo fiscal

A Recuperanda apresentou comprovantes de parcelamentos tributários, negociados entre 2016 e 2023 e que ainda não foram integralmente liquidados (doc. 05), além disso, forneceu planilhas de acompanhamento dos parcelamentos: nº 910001300101304000000, nº 2110001200414730000000,00 e nº 2110001200484480000000, por meio das quais é possível depreender que a Recuperanda realizou amortizações no parcelamento nº 910001300101304000000.

Cumprе salientar que, conforme os comprovantes supracitados, os parcelamentos fiscais apresentados estão sendo pagos pontualmente.

Assim, **informa que o acompanhamento continuará sendo realizado, mediante apresentação dos documentos necessários pela a Recuperanda.**

3. Acompanhamento das ações

3.1. Recuperação Judicial

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

DATA	FLS.	TEOR
01.12	2445	Petição da Recuperanda informando o prazo que pretende fornecer os documentos requeridos por esta Administradora Judicial.
06.12	2452/2453	Manifestação desta Administradora Judicial exarando ciência em relação ao processado e informando não se opor ao prazo requerido pela Recuperanda para apresentação da documentação.
11.12	2464/2468	Manifestação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF requerendo a intimação desta Administradora Judicial e da Recuperanda para que cumpram o previsto no art. 51, III, da Lei 11.101/05, indicando a origem de seus créditos. Por fim, requereu que, após sanada a nulidade, seja intimada a Administrador Judicial para nova publicação dos Editais previstos no art. 7, previsto na Lei supracitada, com a devolução dos prazos dispostos no dispositivo.

15.12	2469	Decisão do M.M Juízo concedendo o prazo requerido às fls. 2445 e intimando a Recuperanda e esta Administradora Judicial a se manifestarem acerca da petição de fls. 2464/2468.
19.12	2477/2486	RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOSREAL LP apresentou objeção ao Plano de Recuperação Judicial de fls. 1.823/1.856.

4. Exame contábil-financeiro

No Relatório Mensal de Atividades referente ao mês de novembro/23, foram solicitados diversos documentos e esclarecimentos acerca de uma série de tópicos não elucidados. Acertadamente, alguns dos ajustes e documentos foram apresentados e ou efetuados, quais sejam: DIMOB de 2020, 2021, 2022; ajuste no grupo de contas de disponibilidade incluindo as demais contas bancárias da empresa; e escrituras de compra e venda desde agosto/2023 (doc. 06).

Os documentos apresentados foram: os balancetes de outubro e novembro/23; Balanço Patrimonial dos 3 primeiros trimestres; Razão Analítico de 11/23 e outros relatórios acessórios que possibilitaram a análise. As incongruências identificadas e os principais pontos de inflexão serão analisados nos tópicos a seguir.

Todas as considerações acerca das alterações serão apresentadas ao longo dos tópicos, e, além disso, os arquivos faltantes continuarão sendo requisitados.

a. Análise e evolução dos ativos

No mês de dezembro/23 o total do ativo é R\$ 9.086.561,09, o que representa um decréscimo de 1,82% em relação ao mês de novembro/23, no qual o valor do ativo foi de R\$ 9.255.263,35. O Ativo Circulante e Não Circulante correspondem a 34,13% e 65,87% respectivamente.

Conforme supracitado, as contas bancárias que não constavam no Balanço e Balancete foram incluídas:

1.1.1.02 - BANCOS CONTAS CORRENTES	57.274,71 D
1.1.1.02.0001 - BANCO ITAU S/A	56.492,70 D
1.1.1.02.0023 - BANCO DAYCOVAL	15,30 D
1.1.1.02.0024 - CEF- BARÃO GERALDO	240,71 D
1.1.1.02.0026 - CEF- ELIAS FAUSTO	526,00 D

Contudo, no Balancete, o saldo da conta corrente do Banco Itaú consta com valor de R\$ 56.492,70. Entretanto, de acordo com o extrato bancário, esse saldo não compreende somente o valor em conta corrente, ele corresponde à soma das aplicações automáticas mais o dinheiro em conta:

29/12	SDO CTA/APL AUTOMATICAS	56.492,70
-------	-------------------------	-----------

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

No total, o Caixa e equivalentes de Caixa da empresa representam 6% do ativo, um montante de R\$506.837,02 (vide tabela abaixo), porém, conforme informado em RMA's anteriores, este valor pode estar superavaliado por conta da conta Caixa. Para elucidar essa questão, seria necessário a apresentação do razão-analítico completo da conta no ano de 2023.

Caixa e Equivalentes de Caixa			
Conta		Saldo 12/23	% AV ¹
Caixa	R\$	449.562,31	4,95%
Banco Itaú	R\$	56.492,70	0,62%
Banco Daycoval	R\$	15,30	0,00%
CEF - Barão Geraldo	R\$	240,71	0,00%
CEF - Elias Fausto	R\$	526,00	0,01%
Total	R\$	506.837,02	6%

¹ AV - É uma sigla para Análise Vertical que nada mais é que a % que este valor representa do Total de Ativos. Por exemplo, do total de ativos que é R\$ 9.086.561,09 em dezembro, a conta Caixa representa 4,95% deste total.

As contas de maior representatividade no Ativo continuam sendo as de estoque e obras em andamento. Porém, ainda é necessário a análise de dados que não foram enviados, tais quais, a Planilha com controle das unidades vendidas, informando o valor de cada unidade, parcelas pagas, saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque. A DIMOB enviada referente ao ano de 2022 nos ajudaria apenas a elucidar a composição do saldo inicial em 01/23.

Estoques						
Conta	Saldo 11/23		Saldo 12/23		% AV ¹	% AH ²
IMOV A COMER - JD S CARLOS	R\$	1.164.050,54	R\$	1.164.050,54	12,81%	0,00%
IMOV A COMER - JD S CARLOS	R\$	531.195,10	R\$	531.195,10	5,85%	0,00%
JARDIM FLORIDO - CAPIVARI	R\$	384.470,65	R\$	375.489,36	4,13%	-2,34%
LOTE 14 -A- R. ANTONIO FERRA	R\$	109.693,20	R\$	109.693,20	1,21%	0,00%
APTO ED. PARMA PARK CAPIVA	R\$	100.000,00	R\$	100.000,00	1,10%	0,00%
Total	R\$	2.289.409	R\$	2.280.428	25%	-0,39%

	nov/23	dez/23	% V	% H
Obras em Andamento	R\$ 6.099.417,32	R\$ 5.982.176,97	65,84%	-1,92%
Obras em Andamento - JD FLORIDO	R\$ 6.099.417,32	R\$ 5.982.176,97	65,84%	-1,92%

Com o controle de unidades vendidas e seus valores de custo e obras em andamento atribuídos a cada lote, será possível analisar se a variação dos saldos está correta. Por exemplo, no Balancete de 12/23 consta o montante de R\$ 389.500,00 de receita de imóveis vendidos, esse saldo condiz com os contratos de compra e venda apresentados. Porém, houve uma redução no saldo de estoques referente aos lotes do Jardim Florido de apenas R\$ 8.981,29, para saber se esse valor condiz com o custo de cada unidade seria necessário um controle que contenha o custo histórico de cada uma.

b. Análise e evolução dos passivos

No mês de dezembro/2023, o total do Passivo Circulante é R\$ 2.890.439,98, o que representa o crescimento de 43,10% em relação ao total de novembro/2023 que foi R\$ 2.019.827,29. O valor contábil que mais influenciou nesse crescimento foi a linha Fornecedores, que detinha o saldo de R\$ 530.358,34 e passou a apresentar R\$ 1.357.796,57, representado um crescimento de 156%. Para melhor entender o porquê da disparidade, seria necessário o razão-analítico da conta.

Fornecedores	R\$	570.002,87	R\$	1.397.441,10	15,38%	145,16%
Fornecedores	R\$	530.358,34	R\$	1.357.796,57	14,94%	156,01%
Minermix Mineração	R\$	39.644,53	R\$	39.644,53	0,44%	0,00%

Em relação ao Passivo Não Circulante, o montante em dezembro/23 é de R\$

10.903.337,86, o que representa uma redução inexpressiva em relação a novembro/23 que era R\$ 10.925.249,53. No passivo não circulante, nota-se uma redução nos saldos dos parcelamentos junto ao fisco, o que pode significar que eles vêm sendo quitados. Porém, só seria possível constatar isso com o razão analítico de cada conta.

Parcelamentos	R\$	377.898,96	R\$	368.707,44	4,06%	-2,43%
Parcelamento INSS	R\$	20.171,03	R\$	19.109,38	0,21%	-5%
Parcelamento PERT - DEMAIS DEBITOS	R\$	59.318,91	R\$	58.108,32	0,64%	-2%
Parcelamento INSS LEI 10522/2002	R\$	19.372,40	R\$	17.882,20	0,20%	-8%
Parcelamento Simplificado	R\$	57.209,86	R\$	55.966,18	0,62%	-2%
Parcelamento Simplificado	R\$	221.826,76	R\$	217.641,36	2,40%	-2%

Quanto aos empréstimos e financiamentos a pagar, a maioria das contas deste grupo contábil permaneceram com saldo inalterável conforme demonstrado abaixo:

Empréstimos Bancários - Juros a Transcorrer					
Conta	Saldo 11/23	Saldo 12/23	% AH ¹	% AV ²	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 13.431,54	R\$ 13.431,54	0,15%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 205.437,90	R\$ 205.437,90	2,22%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 167.243,13	R\$ 167.243,13	1,81%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 83.740,47	R\$ 83.740,47	0,90%	-35%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 63.122,40	R\$ 63.122,40	0,68%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 70.649,80	R\$ 70.649,80	0,76%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000147-46	R\$ 49.817,46	R\$ 49.817,46	0,54%	0%	
SICRED - Contrato 015786644	R\$ -	R\$ -	0,00%	-100%	
BMP Money Plus - Contrato 015786644	R\$ 1.875.234,38	R\$ 1.875.234,38	20,26%	0%	
Bradesco Contrato 15.923.663	R\$ 1.633.148,83	R\$ 1.633.148,83	17,65%	0%	
Bradesco Contrato 15.621.612	R\$ 260.753,46	R\$ 260.753,46	2,82%	0%	
Bradesco Contrato 15.505.751	R\$ 79.147,80	R\$ 79.147,80	0,86%	0%	
Bradesco Contrato 15.667.187	R\$ 305.110,50	R\$ 305.110,50	3,30%	0%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000024-32	R\$ 41.691,42	R\$ 41.691,42	0,45%	0%	
New Trade Fundo de Investimento	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	65,04%	0%	
Banco DayCoval Contrato 89781-9	R\$ 138.139,27	R\$ 138.139,27	1,49%	-3,22%	
Banco DayCoval Contrato 104308-2	R\$ 333.618,12	R\$ 318.403,34	3,60%	-1,33%	
Banco DayCoval Contrato 105591-5	R\$ 286.562,58	R\$ 275.583,91	3,10%	-1,92%	
RED ASSET FUNDO INVESTIMENTO	R\$ 438.792,99	R\$ 438.792,99	4,74%	0,00%	
BeneForte	R\$ 1.173.785,05	R\$ 1.173.785,05	12,68%	0,00%	
(-) Encargos Financeiros a Transcorrer	-R\$ 3.969.087,70	-R\$ 3.955.614,40	-62,55%	-8,54%	
Total	R\$ 7.450.339,40	R\$ 7.437.619,25	80,50%	-14,95%	

Porém, o saldo de novembro/23 do empréstimo junto a New Trade Fundo de Investimento que antes correspondia ao valor de R\$ 6.020.000,00 foi alterado para R\$ 4.020.000,00, no Balancete de Dezembro/23. Logo, faz-se necessário que a empresa justifique o porquê deste ajuste na ordem de 2 milhões de reais.

(0000001257) 0090 - NEW TRADE FUNDO DE INVESTIMENTO	6.020.000,00 C	0,00	0,00	6.020.000,00 C
---	----------------	------	------	-----------------------

Conforme e-mail anexo (doc. 07), questionado o patrono das Recuperas, este informou que "Após uma revisão minuciosa, identificamos um equívoco no lançamento contábil anteriormente realizado pelo contador, o que levou a um saldo devedor inicial de 6 milhões, incluindo juros futuros até janeiro de 2025.

Entretanto, reconhecemos que o valor histórico da dívida, originado dos cheques envolvidos na operação, é de R\$ 4.200.000,00, conforme arrolado pela Alfe. Em vista disso, decidimos reconhecer apenas este valor histórico da dívida e pedimos a retificação"

Por fim, conforme já informado no RMA de novembro/2023, salienta-se que é necessária a análise da conta Encargos Financeiros a transcorrer (reduzora do passivo), pois uma vez que ela reduz o total dos empréstimos, pode ser que esteja causando uma subavaliação dos Passivos. Também deve ser avaliado se as devidas correções monetárias do passivo fiscal e passivo com terceiros foram lançadas contabilmente.

c. Análise das despesas, custos e resultado econômico

A empresa não apresentou a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) de dezembro/23 de forma individual, somente a do período acumulado de 10 a 12/23. Isso impossibilitou em muito a análise devida do resultado apresentado. Só foi possível uma análise das despesas, receitas e custos estrita do mês por meio do Balancete Analítico de dezembro/23 apresentado.

O total de despesas e custos do mês foi R\$ 1.396.371,75, concomitantemente o total de receitas foi de R\$ 393.428,95, isso representa um prejuízo do período de dezembro de R\$ 1.017.403,28.

Total de Prejuízos do Período	1.017.403,28 D	Total de Prejuízos Acumulados	8.259.318,54 D
--------------------------------------	----------------	--------------------------------------	----------------

Reconhecemos a exatidão do presente balancete encerrado em 31 de Dezembro de 2023 conforme documentação apresentada. Sujeito a alterações após análises e antes dos encerramentos dos balanços trimestrais.

Neste mês foi possível atestar a veracidade da Receita Imóveis Vendidos declarada

contabilmente no valor de R\$ 389.500,00, tendo em vista que os contratos de compra e venda de dezembro/23 foram todos apresentados conforme demonstrado abaixo:

Contratos Compra e Venda 12/2023		
Data	LOTE	VALOR VENAL
14/12/2023	FLOR 21D	R\$ 52.000,00
26/12/2023	FLOR 07B	R\$ 55.000,00
26/12/2023	FLOR 11B	R\$ 55.000,00
26/12/2023	FLOR 12K	R\$ 55.000,00
21/12/2023	FLOR 10J	R\$ 57.500,00
20/12/2023	FLOR 49D	R\$ 70.000,00
21/12/2023	FLOR 24L	R\$ 45.000,00
TOTAL		R\$ 389.500,00

3.1.1.05 - RECEITA DE IMOVEIS VENDIDOS	283.000,00 C	0,00	389.500,00	652.500,00 C
(0000000932) 0010 - RECEITA IMOVEIS VENDIDOS- JD FLORIDO	283.000,00 C	0,00	389.500,00	652.500,00 C

A apresentação dos contratos forneceu mais confiabilidade aos dados, **dessa forma é necessário que nos meses seguintes eles continuem sendo apresentados.**

Referente aos custos e despesas, o custo de maior valor e que representa 77% do total é o de Materiais e Serviços aplicados na obra Jardim das Acácias. Contudo, há a possibilidade deste valor estar sendo contabilizado erroneamente, considerando que os materiais e os serviços aplicados a lote e/ou terrenos não vendidos devem ser contabilizados primeiramente no estoque e somente baixados como custo no período de sua venda.

Logo, uma vez que não há contrato de compra e venda de lotes referentes ao Jardim das Acácias, faz-se necessário que os valores permaneçam no estoque se esse for o caso.

4 - CUSTOS E DESPESAS	7.711.484,47 D	1.396.371,75	0,00	9.107.856,22 D
4.1 - CUSTOS	4.926.142,95 D	1.202.615,87	0,00	6.128.758,82 D
4.1.4 - CUSTOS DOS IMÓVEIS	51.128,67 D	130.711,64	0,00	181.840,31 D
4.1.4.01 - CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS	51.128,67 D	130.711,64	0,00	181.840,31 D
(0000000933) 0010 - CUSTOS IMOV. VENDIDOS- JD FLORIDO	51.128,67 D	130.711,64	0,00	181.840,31 D
4.1.5 - MATS E SERVIÇOS APLIC. EM OBRAS	4.875.014,28 D	1.071.904,23	0,00	5.946.918,51 D
4.1.5.01 - MATS. E SERV. APLICADOS EM OBRAS	4.875.014,28 D	1.071.904,23	0,00	5.946.918,51 D
(0000000827) 0004 - MATS E SERV APLIC OBRA-TERRAS DO ENGENHO	952.604,97 D	0,00	0,00	952.604,97 D
(0000000828) 0005 - MATS E SERV APLIC OBRA- JD DAS ACACIAS	3.922.409,31 D	1.071.904,23	0,00	4.994.313,54 D

4.1. Índices econômico-financeiros

No período de dezembro de 2023, o resultado do cálculo de índices de Liquidez Imediata e Seca são desfavoráveis, enquanto o índice de Liquidez Corrente foi o único favorável. O resultado da liquidez corrente é favorável, pois para cada R\$ 0,07 de passivo a empresa possui R\$ 1,00 de ativo para quitação de suas dívidas a curto prazo, conforme demonstrado abaixo:

Liquidez Corrente = Ativo Circulante/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 31.12.2023	
Ativo Circulante	R\$	3.101.017,03
Passivo Circulante	R\$	2.890.439,98
Total da Liquidez Corrente		1,07

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

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\$ 0,28 de ativo para quitação de suas dívidas a curto prazo:

Liquidez Seca = AC - Estoques/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 31.12.2023	
Ativo Circulante	R\$	3.101.017,03
Estoques	R\$	2.280.428,20
Passivo Circulante	R\$	2.890.439,98
Total da Liquidez Corrente		0,28

Este índice teve um desempenho pior que no mês passado que era de 0,43 por conta principalmente do crescimento do Passivo Circulante no valor de R\$ 870.612,69.

O resultado da liquidez imediata é mais alarmante ainda, pois considerando os recursos de rápida conversão em dinheiro (caixa, banco, aplicações financeiras), a empresa possui R\$ 0,18, para cada R\$ 1,00 do passivo para quitação de suas dívidas a curto prazo, representando dificuldade imediata para a D.V.R. Industrial fazer frente às suas obrigações:

Liquidez Imediata = Caixa e Equivalentes/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 31.12.2023	
Caixa e Equivalente de Caixas	R\$	506.837,02
Passivo Circulante	R\$	2.890.439,98
		0,18

Ademais, salienta-se que há a possibilidade de superavaliação de Caixa e Equivalentes de Caixa, tendo em vista que o valor de dinheiro em espécie declarado é R\$ 506.837,02, o que pode estar bem aquém da realidade da empresa.

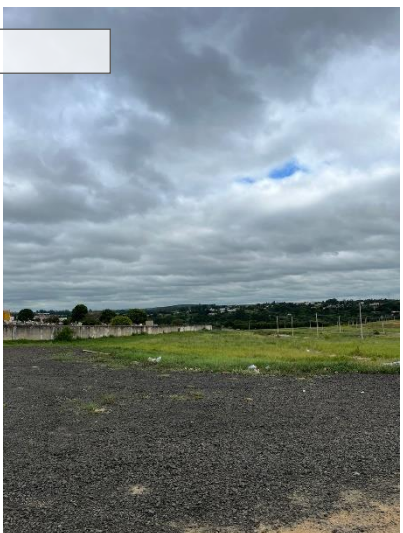
Por fim, quanto ao índice de Solvência Geral, que expressa o grau de garantia que a empresa dispõe em Ativos (totais), para pagamento do total de suas dívidas, a empresa apresentou situação desfavorável. Isso é condizente com o Patrimônio Líquido negativo apresentado (Passivo a Descoberto), uma vez que seu passivo é maior que o seu Ativo, o índice de Solvência Geral só poderia demonstrar essa situação.

A tabela demonstra que para cada R\$ 1,00 de passivo, a empresa tem apenas R\$ 0,66 de ativo para cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo.

Índice de Solvência Geral = Ativo Total/PC + PNC		
Conta Contábil	Valor até 31.12.2023	
Ativo Total	R\$	9.086.561,09
Passivo Circulante	R\$	2.890.439,98
Passivo Não Circulante	R\$	10.903.337,86
		0,66

5. Fiscalização das atividades

No dia 18/01/2023, esta Administradora Judicial realizou a diligência, a fim de verificar a atividade da Recuperanda e constatar o andamento das obras, como demonstrado nos registros fotográficos abaixo.



LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÁCIAS





Questionada acerca sobre a existência de contrato ou distrato de terceirização para obras, a Recuperanda respondeu que não há.

Questionada sobre os avanços nas obras dos empreendimentos, a Recuperanda informou que, em relação ao empreendimento Jardim das Acácias, foram finalizadas as obras de esgoto e saneamento, ademais estão em contato com a SAAE, órgão da Prefeitura responsável pela vistoria para liberação do empreendimento. Referente ao empreendimento Terras do Engenho, não foi retomado, dependendo da finalização e venda do Jardim das Acácias, a projeção seria para retomada em fevereiro/março, mas provavelmente será postergado.

Por fim, questionada, a Recuperanda esclareceu que as recentes chuvas não causaram prejuízo às obras, somente ocasionaram a derrubada de placas.

6. Remuneração da AJ

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

#	VALOR	VENCIMENTO	SITUAÇÃO
1	R\$ 14.475,68	05/10/2023	PAGA
2	R\$ 14.475,68	05/11/2023	PAGA
3	R\$ 14.475,68	11/12/2023	PAGA

7. Considerações finais

Depreende-se dos dados apresentados que paulatinamente a Alfe Engenharia tem adequado a sua contabilidade à realidade da empresa. Alguns dos ajustes requisitados foram realizados, porém ainda é preciso que outros tópicos solicitados sejam esclarecidos.

Quanto maior a adequabilidade da contabilidade da Alfe Engenharia às normas vigentes, melhor será a representação do passivo e ativo da empresa. Dessa forma, o verdadeiro montante de obrigações e compromissos assumidos perante seus credores será demonstrado, e o ativo representará os valores que de fato estão disponíveis para quitação dessas obrigações.

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

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

(i) Planilha com controle das unidades vendidas, informando o valor de cada unidade, parcelas pagas, saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque;

(ii) Cópias de todos os contratos de financiamento e empréstimos contraídos pela Alfe que ainda esteja pendente de quitação. Foram apresentados somente os parcelamentos junto à RFB, porém há vários financiamentos e empréstimos indicados no Balancete;

(iii) Extrato de Aplicações Financeiras automáticas do Banco Itaú no período de 12/23

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. O valor do saldo da conta caixa foi ajustado e reduzido em comparação ao que era antes, porém não foi apresentada a justificativa para alteração e ou retificação;

(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;

(iv) A Razão pela qual no Balancete de Outubro várias despesas foram lançadas de forma acumulada na competência de outubro/23, inclusive contendo saldos iniciais iguais a 0 (zero).

No mais, cumpre ressaltar que a evolução processual e os principais documentos referentes a presente recuperação judicial podem ser acessados de forma irrestrita pelos credores e demais interessados no site www.ativosajce.com.br.

Nesses termos, conclui-se o presente relatório.

São Paulo, 31 de janeiro de 2023.

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809