



**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 junho de 2024.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 30 de julho de 2024

**ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

# ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

## RELATORIO MENSAL DE ATIVIDADES

jun. 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 .....	8
2.5. Passivo extraconcursal .....	9
2.5.1. Banco Daycoval .....	9
2.6. Passivo fiscal .....	11
3. Acompanhamento das ações .....	12
3.1. Recuperação Judicial .....	12
3.2. Verificações de créditos .....	12
4. Exame contábil-financeiro.....	13
4.1. Análise e evolução dos ativos .....	14
4.2. Da análise e evolução dos Passivos.....	16
4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico .....	19
4.4. Dos índices econômico-financeiros.....	21
5. Plano de Recuperação Judicial.....	22
5.1. Condições de pagamento .....	23
5.2. Objeções ao PRJ.....	23
6. Fiscalização das atividades.....	24
7. Remuneração da AJ .....	26
8. Considerações finais.....	27

# 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.

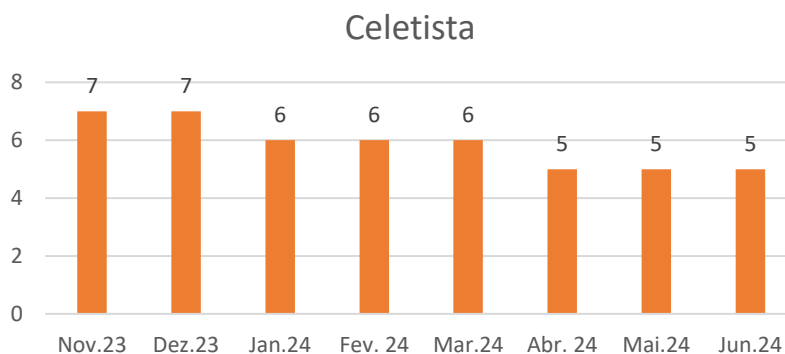
## 2.1. Quadro societário

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
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 71.740,00</b>	<b>100</b>

## 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 24/06/2024 (doc. 02).

## 2.2.1. Total de custos com colaboradores

Conforme informações prestadas pela Recuperanda, no mês de junho de 2024, o custo com colaboradores totalizou R\$ 30.266,32, sendo R\$ 24.900,54 com a folha de pagamento dos celetistas e R\$ 5.365,78 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 junho, a Recuperanda apresentou rol de vendas com as escrituras de compra e venda referentes ao loteamento Jardim Florido e Jardim São Carlos - Rafard (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\$ 150.000,00, referente ao loteamento Jardim Florido e 1(uma) escritura de compra e venda no valor de R\$ 45.000,00, referente ao loteamento Jardim São Carlos - Rafard.

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 pretende 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.

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



Pelo exposto, **reitera-se a solicitação para que a Recuperanda forneça o rol de ativos atualizados** com a inclusão supramencionada e, em observância aos termos da r. decisão de fls. 2757/2758, a inclusão, para a composição do ativo não circulante da empresa, da parte da área 14-A, objeto do desmembramento, que passará a ser de propriedade 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 identificação dos ativos**, de forma que seja possível o acompanhamento da alienação de cada um dos lotes.

## 2.4. Passivo concursal

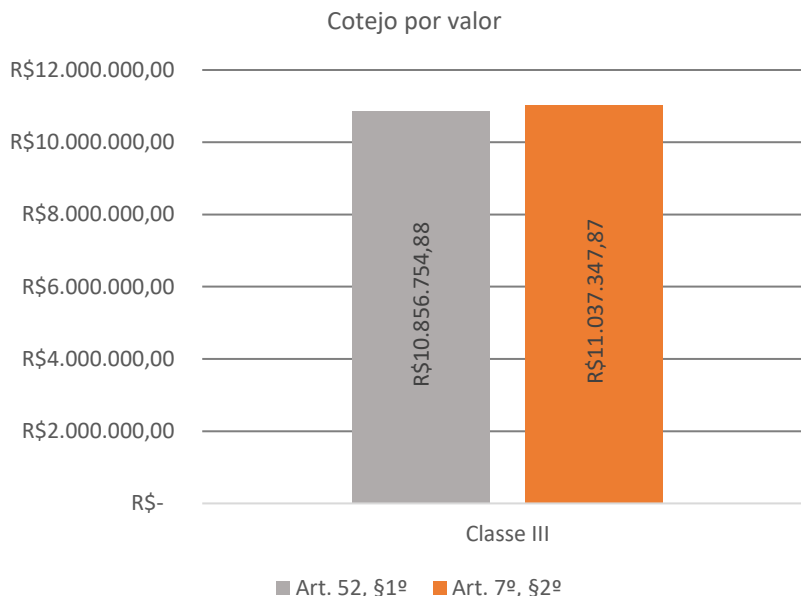
Face ao que consta da relação de credores apresentada às fls. 78 dos autos principais, o passivo concursal da Recuperanda é composto por **12 créditos quirografários**, que totalizam o valor de **R\$ 10.856.754,88**, tendo sido o Edital publicado em 19/09/2023.

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.

### 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, para o mês em análise, a Recuperanda apresentou aditivo nº 02 (Doc. 04). Importa destacar que o contrato em epígrafe (CCB nº 104308-2), resultou no ajuste dos termos e condições firmados no aditivo nº 01, anteriormente noticiado nos autos.

O termo aditivo nº 2 consiste no parcelamento do aditivo nº 01, tendo as seguintes alterações: **prorrogação do prazo final pelo período de 182 (cento e oitenta e dois dias) tendo como data final: 23/11/2026; majoração da taxa efetiva de juros remuneratórios passando de 1,8200% ao mês para 1,9500% a.m. e alteração do início das parcelas para 24/06/2024.**

Oportunamente, a Recuperanda apresentou planilha com detalhamento do pagamento do instrumento supracitado (Doc. 05) demonstrando o adimplemento da 1ª parcela no valor de R\$ 12.058,65.

Quanto ao instrumento particular de confissão de dívida nº 105951-5, acostado às fls. 255/265, verifica-se a confissão em relação às seguintes operações:

II. DAS OPERAÇÕES CONFESSADAS:				
Cédula/Contrato	Data Assinatura/Emissão	Data de Vencimento	Valor Principal	Saldo Devedor nesta data
Cédula de Crédito Bancário N.º 87354-5 e seu(s) Aditivo(s)	11/05/2020	11/05/2023	R\$ 416.772,00	R\$ 30.756,92
Cédula de Crédito Bancário N.º 105692-3	13/04/2023	15/04/2024	R\$ 128.663,45	R\$ 137.131,93
Parcela nº 33 do empréstimo representado pela Cédula de Crédito Bancário - Crédito Livre – Fundo Garantidor Para Investimentos (“FGI”) nº 89781-9 no valor total, apurado até esta data, de R\$ 11.056,49 vencida e não paga desde 04/05/2022.	04/08/2020	05/08/2024	R\$ 321.908,07	R\$ 11.056,49
Adiantamento ao Depositante Conta Corrente nº 736.627-4	-----	-----	-----	R\$ 30.000,00

Em atenção ao pedido reiterado desta Administradora Judicial nos RMAs anteriores, pela apresentação da Planilha de acompanhamento do contrato nº 105951-5 junto ao Banco Daycoval, a Recuperanda apresentou aditivo nº. 1, conforme anexo (Doc. 06).

Este aditivo parcelou a dívida oriunda do instrumento de confissão de dívida nº 105951-5, passando a vigorar os seguintes termos: **prorrogação do prazo final pelo período de 185 (cento e oitenta e cinco dias) tendo como data final: 23/11/2026; majoração da**

**taxa efetiva de juros remuneratórios passando de 1,8000% ao mês para 1,9500% a.m. e alteração do início das parcelas para 24/06/2024.**

Para fins de comprovação do adimplemento do referido aditivo, a Recuperanda apresentou planilha com detalhamento do pagamento (Doc. 07).

O detalhamento demonstra o pagamento de R\$ 10.479,24 referente a primeira de 36 parcelas, que ficou determinado pelo parcelamento do aditivo supracitado.

No entanto, a documentação referente à evolução do passivo extraconcursal 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. 08), depende-se de tais documentos, que os parcelamentos fiscais vêm sendo pagos pontualmente:

PARCELAMENTO TRIBUTÁRIO	STATUS
Receita Federal n ° 02110001200414735492335	Parcela 14 paga 28/06/2024
Receita Federal n ° 02110001200484488792292	Parcela 21 paga 28/06/2024

Receita Federal n ° 00910001300101304081874	Parcela 83 paga 28/06/2024
INSS - N° 636261280	Parcela 53 paga 31/05/2024
	Parcela 54 paga 28/06/2024
INSS - N° 639491006	Parcela 35 paga 31/05/2024
	Parcela 36 paga 28/06/2024

## 3. Acompanhamento das ações

### 3.1. Recuperação Judicial

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

DATA	FLS.	TEOR
05.06	2910/2916	Objecção ao Plano de Recuperação Judicial do Itaú Unibanco S.A.
11.06	2918/2932	Objecção ao Plano de Recuperação Judicial do Banco Bradesco S.A.
18.06	2933/2934	Manifestação da Recuperanda para que o Itaú efetue o pagamento de astreinte
20.06	2949	Decisão que determina que Itaú pague as astreintes
29.06	2953/2954	Manifestação da AJ informando que acompanhará o cumprimento do pagamento de astreinte por parte do Itaú

### 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 N°	ANDAMENTO EM JUN 2024
BANCO DAYCOVAL	1000064-95.2023.8.26.0354	Manifestação da AJ, Sentença de parcial procedência e manifestação da AJ informando que reterá o crédito na relação de credores.
BANCO ITAÚ	1000056-21.2023.8.26.0354	Decisão que intimou a AJ a se manifestar acerca do pedido subsidiário de diminuição do crédito.

## 4. Exame contábil-financeiro

Em 04/07/2024 (quinta-feira), foi realizada reunião com o contador da Alfe Engenharia, Sr. Reginaldo Corazzari, para esclarecer as solicitações de informações pendentes, conforme indicado nos Relatórios Mensais Anteriores. Na reunião, foram discutidos os seguintes pontos: **1)** Contrato de Mútuo; **2)** Controle de Estoque e **3)** Conta Caixa.

Quanto ao Contrato de Mútuo, as divergências foram totalmente esclarecidas. Informou-se que a solicitação vem sendo feita desde outubro de 2023 e que, na época, todos os ajustes necessários já haviam sido realizados. Dessa forma, não há mais contratos de mútuo pendentes de contabilização.

Em relação ao controle de estoque, que evidencia custo, venda e valor da compra do imóvel, foi enviado controle das movimentações de cada área, o que pôde demonstrar a maioria dos valores contabilizados. As contas e valores serão detalhados no tópico 1 (item 4.1), da Análise e Evolução dos Ativos.

Ainda restam ajustes necessários na conta caixa, o que pode comprometer o índice de liquidez imediata. Contudo, foi acordado que a forma de realizar esses ajustes será decidida internamente e estará em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade.

Por fim, com as informações apresentadas, pode-se ter mais confiança na fidedignidade dos demonstrativos contábeis apresentados. A Alfe Engenharia não apresentou grandes oscilações em seus relatórios contábeis quando comparados ao mês de maio.

A análise subsequente foi realizada com base nos documentos fornecidos pela Alfe Engenharia, abrangendo o balancete de junho de 2024, a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) de junho de 2024, extratos bancários, a relação de funcionários, a folha de pagamento, contratos de compra e venda do mês de junho, controle de estoque e unidades vendidas, entre outros. Esses documentos forneceram informações essenciais para uma compreensão detalhada da situação financeira e operacional da empresa, permitindo uma análise mais precisa e fundamentada (Doc. 08)

## 4.1. Análise e evolução dos ativos

No mês de junho de 2024, o total do ativo registrou R\$ 8.496.999,44, apresentando uma queda de 0,07% em comparação com o valor de R\$ R\$ 8.503.208,03 registrado no mês anterior. O Ativo Circulante representa 33,62% do total, enquanto o Ativo Não Circulante corresponde a 66,38%.

O grupo Caixa e Equivalentes de Caixa, continua representando 4% do total de ativos em junho de 2024, totalizando agora R\$ 304.991,84 (conforme detalhado na tabela abaixo).

*Tabela detalhada da composição do grupo Caixa e Equivalentes de Caixa*

Caixa e Equivalentes de Caixa		
Conta	Saldo 06/24	% AV <sup>1</sup>
Caixa	R\$ 296.641,76	3,49%
Banco Itaú	R\$ 8.238,08	0,10%
Banco Daycoval	R\$ -	0,00%
CEF - Barão Geraldo	R\$ -	0,00%
CEF - Elias Fausto	R\$ 112,00	0,00%
<b>Total</b>	<b>R\$ 304.991,84</b>	<b>3,6%</b>

O saldo da conta caixa no final de junho de 2024 é de R\$ 296.641,76. Este valor tem se mantido relativamente estável desde março, apresentando apenas pequenas variações nos meses subsequentes. Em junho, observou-se uma redução de 4% em relação ao saldo de maio de 2024.



Conforme mencionado na introdução deste relatório, o valor em caixa deverá ser ajustado para refletir com precisão o valor disponível em espécie. Após os ajustes, os principais impactos serão observados nos índices de liquidez, que são indicadores financeiros utilizados para medir a capacidade de uma empresa em cumprir suas obrigações de curto e longo prazo. Entre os principais índices de liquidez, destacam-se a liquidez corrente, que compara os ativos circulantes com os passivos circulantes, e a liquidez imediata, que considera apenas os ativos de alta liquidez, como o caixa e equivalentes.

Embora esses índices possam ser negativamente afetados pelos ajustes no valor de caixa, é importante ressaltar que o envio do controle de estoque revelou o potencial significativo de geração de benefícios econômicos a partir das contas de estoque e das obras em andamento. O controle de estoque detalhado evidencia a capacidade da empresa de transformar seus estoques em receitas, seja através da venda de produtos acabados, seja pela valorização de obras em andamento que, uma vez concluídas, poderão ser comercializadas a valores superiores aos custos incorridos.

Esse potencial de geração de benefícios econômicos é crucial para a saúde financeira da empresa, pois demonstra que, apesar de uma possível redução nos índices de liquidez imediata, a Alfe Engenharia possui ativos que podem gerar fluxo de caixa positivo no futuro. Isso inclui a venda de unidades imobiliárias, a conclusão de projetos em andamento e a gestão eficiente dos estoques, garantindo a continuidade e sustentabilidade das operações.

Este fato será detalhado a seguir, com uma análise mais profunda das movimentações de estoque e das obras em andamento, evidenciando como esses ativos podem contribuir para a geração de receitas e a melhoria da posição financeira da empresa no médio e longo prazo.

As contas de estoque e obras em andamento representam 91% do total de ativo, um montante de R\$7.831.455,80. Os números por conta analítica podem ser observados no quadro abaixo:



Conta	Estoques				
		Saldo 05/24	Saldo 06/24	% AV	% AH
IMOV A COMER - JD S CARLOS - RIO PEDRAS	R\$	1.164.050,54	R\$ 1.164.050,54	13,70%	0,00%
IMOV A COMER - JD S CARLOS - RAFARD	R\$	489.487,22	R\$ 483.029,65	5,68%	-1,32%
JARDIM FLORIDO - CAPIVARI	R\$	356.302,66	R\$ 353.045,20	4,15%	-0,91%
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\$	5.611.922,18	R\$ 5.561.823,82	65,46%	-0,89%
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>7.831.456</b>	<b>R\$ 7.771.642</b>	<b>91%</b>	<b>-0,39%</b>

As contas de estoque referentes aos lotes do Jardim São Carlos Rio das Pedras, Jardim São Carlos Rio Pedras e Jardim Florido tiveram seus saldos demonstrados em controle apresentado pelo contador, onde o custo de compra é detalhado. Os saldos do controle estão em conformidade com o Balanço Patrimonial, contudo, será necessário, se possível, a apresentação dos contratos de compra de cada área.

Em relação à conta de obras em andamento no Jardim Florido, ao dividir o total de R\$ 5.611.922,18 pelo total de lotes a vender (453), conforme controle enviado, obteve-se um custo de R\$ 12.776,76 por lote. Este valor é razoável quando comparado ao valor venal de cada lote. Ao subtrair esses custos, o lucro bruto por lote seria aproximadamente R\$ 35.000,00. No entanto, é importante destacar que existem várias outras variáveis a serem analisadas, como as demais despesas da empresa, que afetam o lucro bruto global.

Por fim, ressalta-se que a conta de depreciação continua sem movimentação (verificar imagem abaixo). Já que no mês de abril registrou-se um aumento na conta de veículos no valor de R\$ 75.000,00, indicando a aquisição de um bem móvel, a depreciação deveria ter sido reconhecida no mês subsequente ou no próprio mês da compra.

1.3.1.05 - DEPRECIÇÃO ACUMULADA	91.144,60 C	0,00	0,00	91.144,60 C
(0000000046) 0002 - DEPREC. ACUM. MOVEIS E UTENSILIOS	4.639,00 C	0,00	0,00	4.639,00 C
(0000000049) 0005 - DEPREC. ACUM. VEICULOS	59.404,80 C	0,00	0,00	59.404,80 C
(0000000050) 0006 - DEPREC. ACUM. COMPUTADORES E PERIF.	27.100,80 C	0,00	0,00	27.100,80 C

## 4.2. Da análise e evolução dos Passivos

No mês de junho de 2024, o total do Passivo Circulante registrou R\$ 2.990.083,50, indicando um aumento de 5% em relação ao valor de maio de 2024, que alcançou R\$ 2.858.545,98.

Quanto ao Passivo Não Circulante, junho de 2024, totalizou R\$ 11.096.566,53, refletindo uma redução de 0,37% em comparação com o valor de maio de 2024, que foi de R\$ R\$ 11.137.484,79.

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	322.749,84 C	9.191,52	0,00	313.558,32 C
--------------------------	--------------	----------	------	--------------

*Handwritten marks: "11" and a signature.*

BARBOSA DE VINHEDO CONTABILIDADE S/S LTDA - EPP

**BALANCETE ANALÍTICO**

0227 ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
 CNPJ: 59.034.389/0001-39

FOLHA: 000003  
 DATA: 05/07/2024  
 MÊS/ANO: 06/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
000000252)	0010 - PARCELAMENTO DE INSS	13.801,13 C	1.061,65	0,00	12.739,48 C
000000790)	0015 - PARCELAMENTO PERT- DEMAIS DEBITOS	52.055,37 C	1.210,59	0,00	50.844,78 C
000000938)	0017 - PARCELAMENTO INSS LEI 10522/2002	10.431,20 C	1.490,20	0,00	8.941,00 C
000001165)	0019 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	49.747,78 C	1.243,68	0,00	48.504,10 C
000001223)	0021 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	196.714,36 C	4.185,40	0,00	192.528,96 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 maio de 2024, o valor foi de R\$ 113.502,04 negativo. Em junho, esse valor reduziu em 17%, o que totalizou R\$ 96.827,89 de prejuízo, resultando em um patrimônio líquido negativo de R\$ 5.589.650,59, conforme evidenciado na tabela abaixo.

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)</b>	<b>-R\$ 5.492.822,70</b>	<b>-R\$ 5.589.650,59</b>	<b>-65,78%</b>	<b>1,76%</b>
<b>Capital Social</b>	<b>R\$ 71.740,00</b>	<b>R\$ 71.740,00</b>	<b>0,84%</b>	<b>0,00%</b>
Capital Social Subscrito	R\$ 71.740,00	R\$ 71.740,00	0,84%	0,00%
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>-R\$ 5.564.562,70</b>	<b>-R\$ 5.661.390,59</b>	<b>-66,63%</b>	<b>1,74%</b>
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\$ 5.568.739,93	-R\$ 5.665.567,82	-66,68%	0,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIVIA GAVIOLI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 19:04, sob o número W41024700080965. 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 W5wMBAsD.

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, porém não é possível identificar se referem-se à contabilização de juros ou pagamento de parcela já que o razão das contas não foi apresentado.

Os empréstimos de maior montante estão classificados no Passivo Não Circulante e representam 84,28% do total do passivo, totalizando R\$ 7.155.396,32 (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.

<b>Empréstimos Bancários - Juros a Transcorrer</b>					
<b>Conta</b>	<b>Saldo 05/24</b>	<b>Saldo 06/24</b>	<b>% AH<sup>1</sup></b>	<b>% AV<sup>2</sup></b>	
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\$ 308.132,27	R\$ 349.683,45	13,48%	4%	
Banco DayCoval Contrato 105591-5	R\$ 266.694,08	R\$ 303.898,04	13,95%	4%	
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\$ 4.099.042,50	-R\$ 4.189.116,66	2,20%	-49%	
<b>Total</b>	<b>R\$ 7.166.715,34</b>	<b>R\$ 7.155.396,32</b>	<b>-0,16%</b>	<b>84,21%</b>	

Os empréstimos do Passivo Circulante representam 14,46% do total do Passivo. Um dos valores relevantes refere-se a um empréstimo contraído junto ao Banco Itaú. Quanto ao saldo de R\$ 36,81 e R\$ 18,30, correspondem ao valor em cheque especial das contas no Banco Daycoval e Bradesco respectivamente (conferir imagem abaixo). 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.

	mai/24	jun/24	% V	% H
<b>Empréstimos e Financiamentos CP</b>	<b>R\$ 1.228.484,62</b>	<b>R\$ 1.228.420,36</b>	<b>14,46%</b>	<b>-0,01%</b>
Bradesco	R\$ 9,15	R\$ 18,30	0,00%	-
Itaú Contrato 884698695415	R\$ 1.228.365,25	R\$ 1.228.365,25	14,46%	0,00%
Banco Daycoval	R\$ 110,22	R\$ 36,81	0,00%	-66,60%

### 4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico

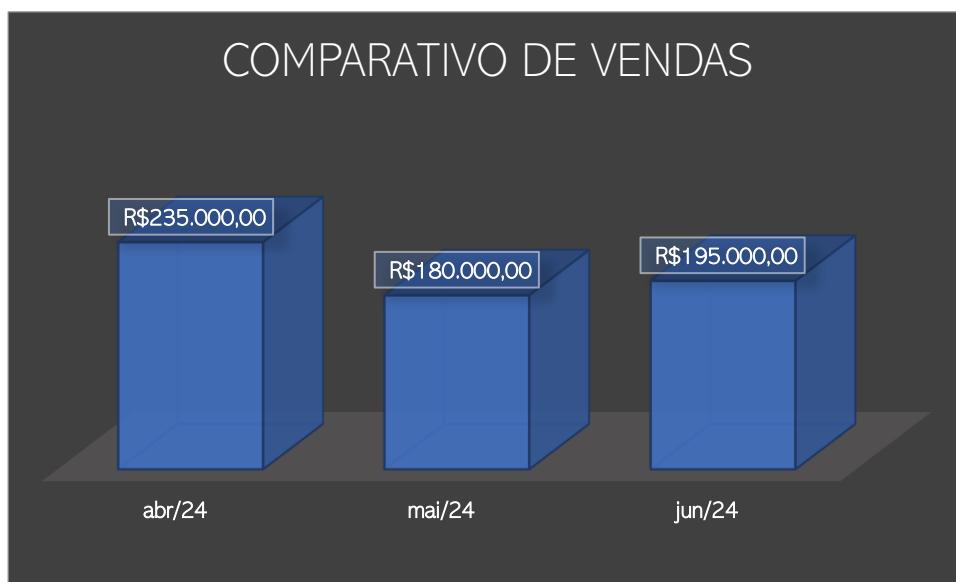
A empresa registrou um prejuízo líquido de R\$ 96.827,89 em junho de 2024. Esse prejuízo acumulado do período de janeiro de 2024 até junho de 2024 totaliza um montante significativo de R\$ 5.665.567,82. O prejuízo líquido representa a diferença negativa entre as receitas auferidas e os gastos incorridos durante o período especificado.

<b>(=) PREJUÍZO ANTES DOS IMPOSTOS, PARTICIP. E CONTRIBUIÇÕES</b>	<b>82.102,96 D</b>
<b>Provisão de Impostos:</b>	
4.3.1.01.0001 - PROVISAO IRPJ	7.830,59 D
4.3.1.02.0001 - PROVISAO P/ CONTRIB. SOCIAL	6.894,34 D
<b>Participações e Contribuições:</b>	
<b>(=) Total do PREJUÍZO do Período:</b>	<b>96.827,89 D</b>

A receita proveniente da atividade principal da empresa totalizou R\$ 195.000,00, validando as informações contidas nos registros para o mês de junho.

Contratos Compra e Venda 06/2024		
Data	LOTE	VALOR VENAL
06/06/2024	N05 QD I	R\$ 50.000,00
20/06/2024	N14 QD E	R\$ 50.000,00
25/06/2024	N20 QD E	R\$ 45.000,00
28/06/2024	N05 QD D	R\$ 50.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 195.000,00</b>

O comparativo de vendas dos últimos três meses é apresentado no gráfico abaixo. Em junho de 2024, observou-se um aumento significativo de 8% nas vendas em comparação com o mês de maio. Este crescimento pode ser atribuído a diversas estratégias de marketing e vendas implementadas durante o período, bem como à sazonalidade do mercado.



O total de despesas e custos do mês foi R\$ 189.809,82, sendo que a despesa de maior valor corresponde à conta de Serviços de Terceiros, atingindo o montante de R\$ 272.912,78.

CUSTOS E DESPESAS	Saldo em: 30/06/2024
4 - CUSTOS E DESPESAS	271.912,78 D
4.1 - CUSTOS	140.989,89 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 junho 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\$ 0,96 de ativo disponível para cumprir suas obrigações de curto prazo, conforme ilustrado abaixo:

<b>Liquidez Corrente = Ativo Circulante/Passivo Circulante</b>	
<b>Conta Contábil</b>	<b>Valor até 30.06.2024</b>
Ativo Circulante	R\$ 2.856.974,68
Passivo Circulante	R\$ 2.990.083,50
<b>Total da Liquidez Corrente</b>	<b>0,96</b>

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\$ 0,21 de ativo para quitação de suas dívidas a curto prazo:

<b>Liquidez Seca = AC - Estoques/Passivo Circulante</b>	
<b>Conta Contábil</b>	<b>Valor até 30.06.2024</b>
Ativo Circulante	R\$ 2.856.974,68
Estoques	R\$ 2.209.818,59
Passivo Circulante	R\$ 2.990.083,50
<b>Total da Liquidez Corrente</b>	<b>0,22</b>

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\$ 0,10 de ativo para cada R\$ 1,00 do passivo, representando uma dificuldade imediata para a D.V.R. Industrial honrar suas obrigações.

<b>Liquidez Imediata = Caixa e Equivalentes/Passivo Circulante</b>	
<b>Conta Contábil</b>	<b>Valor até 30.06.2024</b>
Caixa e Equivalente de Caixas	R\$ 304.991,84
Passivo Circulante	R\$ 2.990.083,50
	<b>0,10</b>



Após ajuste na conta caixa que será realizado conforme o acordado em reunião realizada com o contador no dia 04/07/2024. 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.

<b>Índice de Solvência Geral = Ativo Total/PC + PNC</b>	
<b>Conta Contábil</b>	<b>Valor até 30.06.2024</b>
Ativo Total	R\$ 8.496.999,44
Passivo Circulante	R\$ 2.990.083,50
Passivo Não Circulante	R\$ 11.096.566,53
	<b>0,60</b>

## 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.*

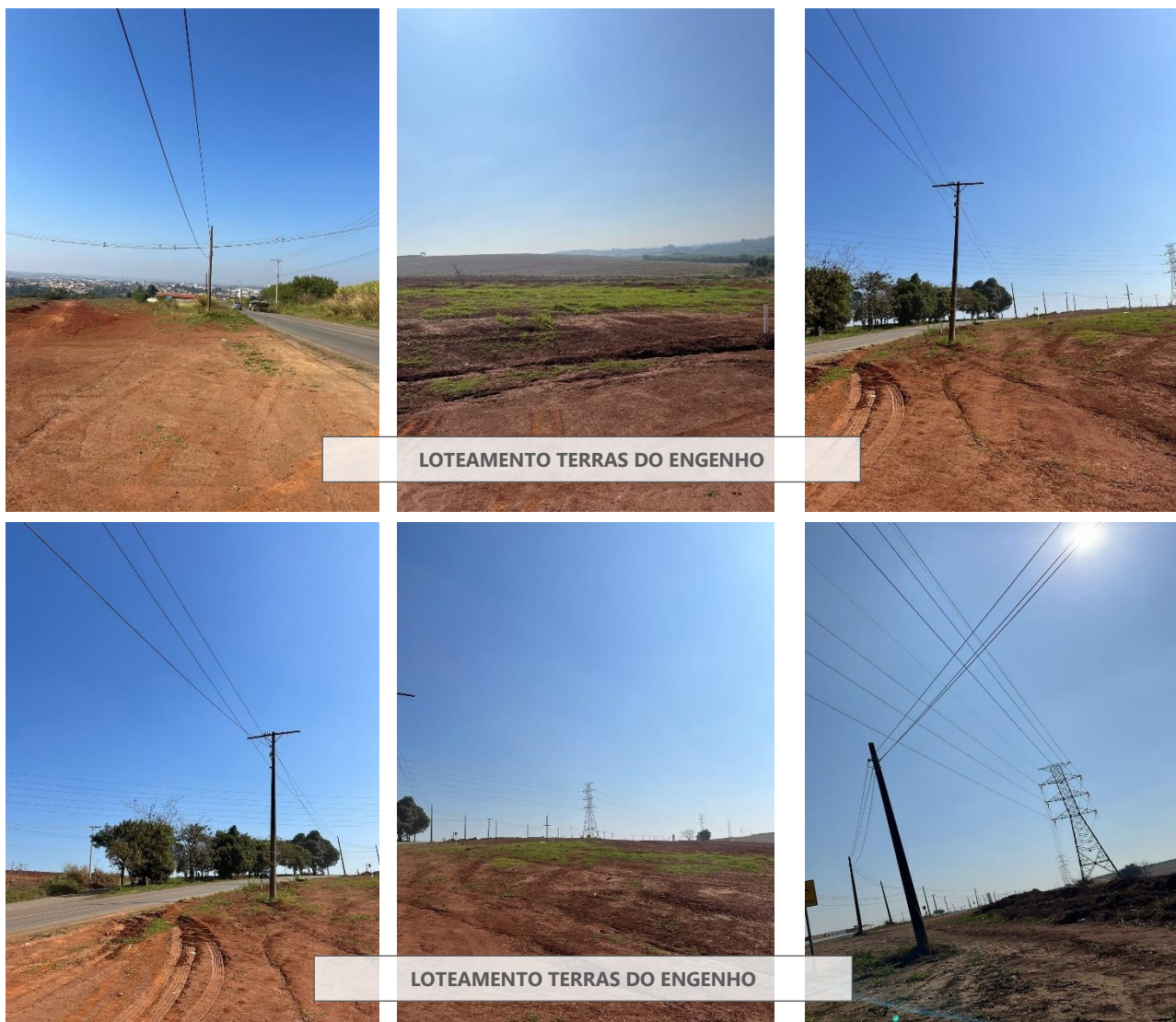
- **ITAU UNIBANCO S.A.** (fls. 2910/2916): apresentada em 05/06/2024, alega, em suma, (i) posiciona-se de forma contrária à concessão do deságio no percentual desejado; (ii) posiciona-se contrário à concessão da carência pelo prazo requerido; (iii) ilegalidade da cláusula 7.1 Novação da dívida, ilegalidade 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 04/07/2024, foi realizada reunião on-line com os representantes da Recuperanda, a Administradora Judicial, Contabilidade da Recuperanda e Equipe contábil da AJ, momento em que foram esclarecidos diversos apontamentos contábeis. Oportunamente, esta Administradora diligenciou sua verificação mensal de atividades, sendo assim, questionou acerca da evolução das incorporações imobiliárias.

A Recuperanda apresentou 04 (quatro) escrituras de compra e venda a fim de informar a venda de quatro lotes (Doc. 03). Dessas vendas, 03 (três) lotes do loteamento Jardim Florido e 01 (um) lote do loteamento Jardim São Carlos. Contudo, quando questionada acerca da atualização do rol de ativos e referente a relação pormenorizada para acompanhamento das vendas, informou estar em elaboração.

A respeito da pendência na liberação da licença da CETESB, a empresa informou a liberação da licença da CETESB assinada, bem como informou que os avanços futuros nas obras do empreendimento Terras do Engenho tem previsão de início para outubro.





## 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		
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 já esclareceu praticamente todos os pontos solicitados nos Relatórios Mensais anteriores em relação à sua contabilidade. No entanto, ainda 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.

Além disso, é de suma importância que o razão ou livro diário de todas as contas seja disponibilizado mensalmente. Embora os dados fornecidos, juntamente com as atualizações e ajustes realizados, tenham contribuído para que a contabilidade da Alfe Engenharia reflita com maior precisão os saldos reais da entidade, a análise do razão é fundamental para compreender detalhadamente o que está sendo contabilizado.

Ademais, é de suma importância que a cada nova demonstração apresentada que tenha seus saldos iniciais ajustados, uma nota explicativa seja acrescentada aos documentos, justificando as alterações, sendo preponderante que o razão ou livro diário de todas as contas seja apresentado mensalmente.

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](http://www.ativosajce.com.br).

Nesses termos, conclui-se o presente relatório.

São Paulo, 30 de julho de 2024

**ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP N° 387.809