



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 maio de 2024.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2024

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATORIO MENSAL DE ATIVIDADES

mai. 2024



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	23/05/2024
Fim do prazo para apresentar objeções ao PRJ	01/02/2023
Pedido de prorrogação do <i>stay period</i>	26/02/2024
Deferimento de prorrogação do <i>stay period</i>	15/03/2024
Edital de convocação para Assembleia Geral de Credores	
AGC – 1ª convocação	
AGC – 2ª convocação	
Homologação do PRJ e concessão da Recuperação Judicial	
Fim do <i>stay period</i>	24/08/2024
Encerramento da Recuperação Judicial	

* datas futuras

SUMÁRIO

1. Considerações iniciais	5
2. Sobre a devedora	5
2.1. Quadro societário	6
2.2. Quadro de funcionários.....	6
a. Total de custos com colaboradores.....	7
2.3. Ativos.....	7
2.4. Passivo concursal	8
2.5. Passivo extraconcursal	9
2.6. Passivo fiscal	10
3. Acompanhamento das ações	10
3.1. Recuperação Judicial	10
3.2. Verificações de créditos	11
4. Exame contábil-financeiro	11
4.1. Análise e evolução dos ativos	12
4.2. Da análise e evolução dos Passivos.....	14
4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico	17
a. Da estrutura da DRE.....	19
4.4. Dos índices econômico-financeiros.....	19
5. Plano de Recuperação Judicial	21
5.1. Condições de pagamento	22
5.2. Objeções ao PRJ	22
6. Fiscalização das atividades	23
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.

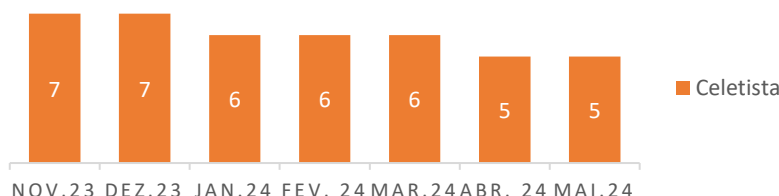
2.1. Quadro societário

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
TOTAL	R\$ 71.740,00	100

2.2. Quadro de funcionários

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



Em relação ao prestador de serviços Pessoa Jurídica, que exerce a função de Engenheiro Civil e Ambiental, foi apresentada a Nota Fiscal emitida em 17/05/2024 (doc. 02).

a. Total de custos com colaboradores

Conforme informações prestadas pela Recuperanda, no mês de maio de 2024, o custo com colaboradores totalizou R\$ 30.238,04, sendo R\$ 25.028,54 com a folha de pagamento dos celetistas e R\$ 5.209,50 com o total pago ao PJ.

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 maio, a Recuperanda apresentou rol de vendas com as escrituras de compra e venda referentes ao loteamento Jardim Florido e Jardim São Carlos - Rafard (doc. 05)

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\$ 125.000,00, referente ao loteamento Jardim Florido e 1(uma) escritura de compra e venda no valor de R\$ 45.000,00, referente ao loteamento Jardim 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 à r. decisão de fls. 2757/2758, que determinou que a parte da área 14-A, objeto do desmembramento, que passará a ser de propriedade da Recuperanda, componha o ativo não circulante da empresa.

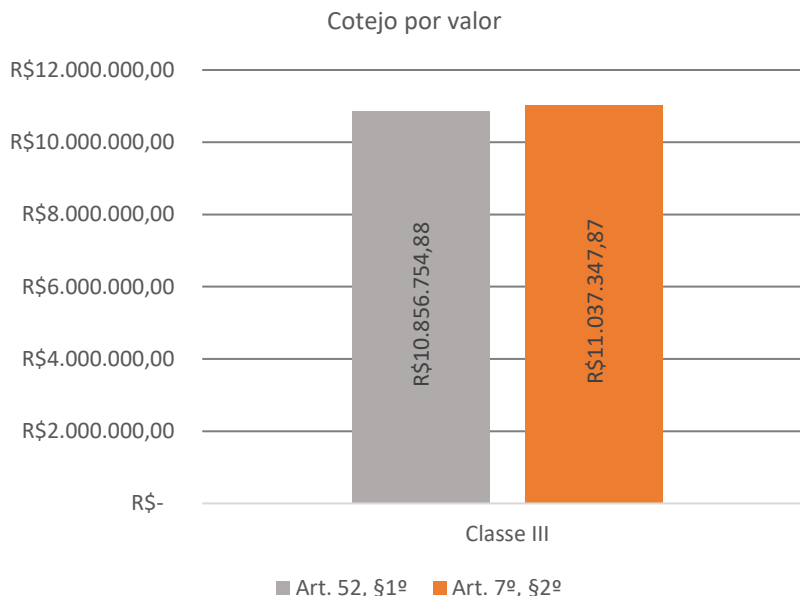
Em relação aos 191 lotes do empreendimento Jardim Florido, 72 no Jardim São Carlos - Rafard e 11 no Jardim São Carlos – Rio das Pedras, que totalizam R\$ 12.385.000,00, relacionados às fls. 79/86, **reitera-se o pedido para que a Recuperanda apresente a relação de forma pormenorizada, com identificação 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, que foi considerada parcialmente procedente por esta Administradora Judicial, conforme peça de fls. 2.139/2.379.

Desta forma, a relação de credores do art. 7º, §2º da Lei 11.101/2005, publicada em 30/11/2023, continuou a ser composta por 12 créditos, todos quirografários, que passaram a totalizar o montante de **R\$ 11.037.547,87**, resultando em um aumento de **R\$180.792,99**.



2.5. Passivo extraconcursal

Para o RMA do mês de setembro, foi informado que o passivo extraconcursal da Recuperanda é composto por 4 empréstimos, que somam R\$ 4.787.116,06, firmados com as seguintes instituições financeiras:

CREDOR
BANCO CAIXA ECONOMICA
BANCO DAYCOVAL S.A.
BANCO SICREDI FRONTEIRAS PR/SC/SP
RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIR CREDITORIOS REAL LP

Às fls. 2126/2127, foi determinado que a Recuperanda passasse a apresentar mensalmente o valor real das dívidas, com as devidas atualizações. Todavia, para o mês em análise, a Recuperanda apresentou apenas a planilha de evolução do adimplemento do aditivo nº 104308-2 referente à empréstimo contraído junto ao Banco Daycoval (Doc. 03), frisa-se que a referida planilha demonstra a liquidação da 6ª parcela realizada em 10/05/2024.

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 do contrato nº 105951-5 junto ao Banco Daycoval, da dívida contraída em face do Red Fundo de Investimentos, do contrato nº 25.2966.606.0000162- 85 junto à Caixa Econômica Federal;
- (iv) 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. 04), de onde pode depreender-se que os parcelamentos fiscais estão sendo pagos pontualmente:

PARCELAMENTO TRIBUTÁRIO	STATUS
Receita Federal n ° 02110001200414735492335	Parcela 13 paga 31/05/2024
Receita Federal n ° 02110001200484488792292	Parcela 20 paga 31/05/2024
Receita Federal n ° 00910001300101304081874	Parcela 82 paga 31/05/2024
INSS - N° 636261280	Parcela 53 não foi paga
INSS - N° 639491006	Parcela 35 não foi paga

3. Acompanhamento das ações

3.1. Recuperação Judicial

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

DATA	FLS.	TEOR
02.05	2770/2771	Manifestação da Administradora Judicial exarando ciência e sem oposição as datas apresentadas para realização da AGC.
08.05	2776/2777	Manifestação da Caixa Econômica requerendo habilitação de patrono.
10.05	2783	Manifestação da Recuperanda anexando edital de convocação de credores para AGC
14.05	2787	Decisão que deferiu convocação da AGC e determinou a publicação do edital de convocação.
16.05	2791	Manifestação da AJ requerendo juntada do edital do art. 53.
17.05	2797	Manifestação da Recuperanda sugerindo alteração de datas sugeridas em razão da ausência de publicação de edital.
17.05	2800	Decisão que determinou a publicação do edital do art. 53.
20.05	2803/2806	Manifestação do Banco Bradesco S.A. requerendo minoração do crédito habilitado.
20.05	2895	Manifestação da AJ exarando ciência quanto ao prejuízo das datas de AGC apresentadas.
22.05	2901	Decisão determinando que o Banco Bradesco proceda com o pleito nos moldes do art. 8º da Lei 11.101/05 em razão do encerramento de fase administrativa.
23.05	2904	Manifestação da Recuperanda comprovando publicação do edital em jornal.

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 MAI 2024
BANCO DAYCOVAL	1000064-95.2023.8.26.0354	Manifestação da AJ opinando pela procedência parcial, sentença procedência parcial proferida e Manifestação da AJ.
BANCO ITAÚ	1000056-21.2023.8.26.0354	Transcorrido prazo sem manifestação do Ministério Público

4. Exame contábil-financeiro

A análise subsequente foi realizada com base nos documentos fornecidos pela Alfe Engenharia, abrangendo o Balancete de maio de 2024, a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) de maio de 2024, extratos bancários e de aplicações financeiras, a relação de funcionários, a folha de pagamento, contratos de compra e venda do mês de maio, entre outros (doc.05).

4.1. Análise e evolução dos ativos

No mês de maio de 2024, o total do ativo registrou R\$ 8.503.208,03, apresentando uma queda de 0,26% em comparação com o valor de R\$ R\$ 8.525.206,51 registrado no mês anterior.

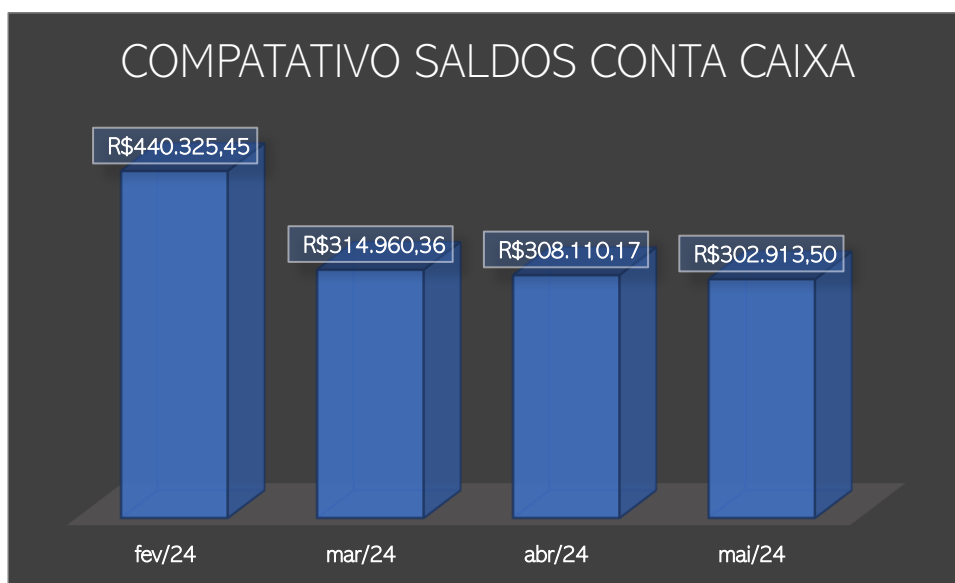
O Ativo Circulante representa 33,08% do total, enquanto o Ativo Não Circulante corresponde a 66,92%.

O grupo Caixa e Equivalentes de Caixa, que representava 4% do total de ativos em abril de 2024, sofreu uma redução de 1,70%, totalizando, agora, R\$ 303.191,42 (conforme detalhado na tabela abaixo).

Tabela detalhada da composição do grupo Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e Equivalentes de Caixa			
Conta	Saldo 05/24	% AV ¹	
Caixa	R\$ 302.191,42	3,61%	
Banco Itaú	R\$ 96,92	0,00%	
Banco Daycoval	R\$ -	0,00%	
CEF - Barão Geraldo	R\$ -	0,00%	
CEF - Elias Fausto	R\$ 181,00	0,00%	
Total	R\$ 303.191,42	3,6%	

O saldo da conta caixa no final de maio é de R\$ 303.913,50, este valor teve alterações no seu saldo em março de 2024. Porém, permanece estável se comparado com o mês de abril de 2024.



Ainda com relação à conta caixa, conforme mencionado repetidas vezes no RMA dos meses anteriores, foram identificadas transações incomuns em espécie. As movimentações atuais não podem ser analisadas pois o livro razão das contas não vem mais sendo fornecido.

Uma vez que a Alfe Engenharia continua sem apresentar explicação para essas movimentações, há duas inferências possíveis de fazer: primeiro, por algum motivo, há lançamentos de outras contas na conta CAIXA GERAL, os quais deveriam ser alocados em suas respectivas contas. Segundo, se esses lançamentos são verídicos, especialmente aqueles de valores na ordem de milhões, deve haver outra conta bancária na Caixa Econômica cujo extrato ainda não foi apresentado, uma vez que os extratos bancários das contas na Caixa Econômica apresentam saldos ínfimos.

Por fim, reitera-se que é crucial que a Alfe Engenharia conduza os ajustes necessários e esclareça o porquê destas contradições, corrigindo assim possíveis erros de exercícios anteriores. Esta prática está de acordo com as normas contábeis e deve ser realizada com cuidado e diligência.

As contas mais relevantes no Ativo continuam sendo aquelas relacionadas ao estoque e obras em andamento, cuja soma reduziu em 1% em relação ao mês anterior e representa 92% montante, totalizando R\$7.831.455,80. Os números por conta analítica podem ser observados no quadro abaixo:

	abr/24	mai/24	% V	% H
Obras em Andamento	R\$ 5.662.007,70	R\$ 5.611.922,18	66,00%	-0,88%
Obras em Andamento - JD FLORIDO	R\$ 5.662.007,70	R\$ 5.611.922,18	66,00%	-0,88%

Para finalizar a análise dos ativos, decidiu-se retomar o tópico referente ao não reconhecimento de despesas com depreciação. Mesmo que no mês de abril tenha sido registrado 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. No entanto, as contas de depreciação não apresentam qualquer alteração (verificar imagem abaixo), evidenciando que essas despesas não foram contabilizadas. Portanto, será necessário realizar um ajuste nessa conta.

1.3.1.05 - DEPRECIAÇÃO ACUMULADA	91.144,80 C	0,00	0,00	91.144,80 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 maio de 2024, o total do Passivo Circulante registrou R\$ 2.858.545,98, indicando um aumento de 4% em relação ao valor de abril de 2024, que alcançou R\$ 2.752.586,29. Quanto ao Passivo Não Circulante, maio de 2024, totalizou R\$ 11.137.484,79, refletindo uma redução de 0,13% em comparação com o valor de abril de 2024, que foi de R\$ 11.151.940,88.

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	331.941,36 C	9.191,52	0,00	322.749,84 C
(0000000252) 0010 - PARCELAMENTO DE INSS	14.862,78 C	1.061,65	0,00	13.801,13 C

Handwritten signature/initials

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: 05/06/2024
 MÊS/ANO: 05/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
(0000000790)	0015 - PARCELAMENTO PERT- DEMAIS DEBITOS	53.265,96 C	1.210,59	0,00	52.055,37 C
(0000000938)	0017 - PARCELAMENTO INSS LEI 10522/2002	11.921,40 C	1.490,20	0,00	10.431,20 C
(0000001165)	0019 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	50.991,46 C	1.243,68	0,00	49.747,78 C
(0000001223)	0021 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	200.899,76 C	4.185,40	0,00	196.714,36 C

Dado que esses débitos são exigíveis e estão sendo pagos, deve-se considerar a possibilidade de transferi-los para o Passivo Circulante. O Passivo Circulante representa as obrigações financeiras da empresa que devem ser liquidadas dentro do próximo ano fiscal, tais como contas a pagar, dívidas de curto prazo e outras responsabilidades que vencem a curto prazo.

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 abril de 2024, o valor foi de R\$ 5.379.320,66 negativo. Em maio, esse valor aumentou em 2% devido ao prejuízo do mês, que totalizou R\$ 113.502,04, resultando em um patrimônio líquido negativo de R\$

5.492.822,70, conforme evidenciado na tabela abaixo. Essa tendência preocupante requer atenção imediata para reverter a situação financeira da empresa.

	abr/24		mai/24		AV	AH
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO) -R\$	5.379.320,66	-R\$ 5.492.822,70			-64,60%	2,11%
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\$ 5.451.060,66	-R\$ 5.564.562,70			-65,44%	2,08%
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\$ 5.455.237,89	-R\$ 5.568.739,93			-65,49%	0,00%

As contas de maior valor no passivo continuam sendo os empréstimos, financiamentos e tributos a pagar. As únicas contas de empréstimos que tiveram seus saldos alterados foram as mencionadas anteriormente; as demais mantiveram seus saldos inalterados, pois não houve pagamento desses créditos.

Os empréstimos do Passivo Circulante representam 14,45% do total do Passivo. Um dos valores relevantes refere-se a um empréstimo contraído junto ao Banco Itaú. Quanto ao saldo de R\$ 110,22, ele corresponde ao valor em cheque especial da conta da empresa no Banco Daycoval (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.

BancoDaycoval

Extrato Detalhado

03/06/2024
Conta Corrente (saldo disponível)

R\$ -110,22

Saldo anterior

(66,86)

Saldo atual

(110,22)

	abr/24	mai/24	% V	% H
Empréstimos e Financiamentos CP	R\$ 1.228.432,11	R\$ 1.228.484,62	14,45%	0,00%
Bradesco	R\$ -	R\$ 9,15	0,00%	-
Itaú Contrato 884698695415	R\$ 1.228.365,25	R\$ 1.228.365,25	14,45%	0,00%
Banco Daycoval	R\$ 66,86	R\$ 110,22	0,00%	64,85%

Os empréstimos de maior montante estão classificados no Passivo Não Circulante e representam 84,28% do total do passivo, totalizando R\$ 7.166.715,34 (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 04/24	Saldo 05/24	% AH¹	% AV²	
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\$ 318.403,34	R\$ 308.132,27	-3,23%	4%	
Banco DayCoval Contrato 105591-5	R\$ 266.694,08	R\$ 266.694,08	0,00%	3%	
RED ASSET FUNDO INVESTIMENTO	R\$ 438.792,99	R\$ 438.792,99	0,00%	5%	
BeneForte	R\$ 1.173.785,05	R\$ 1.173.785,05	0,00%	14%	
(-) Encargos Financeiros a Transcorrer	-R\$ 4.104.049,00	-R\$ 4.099.042,50	-0,12%	-48%	
Total	R\$ 7.171.979,91	R\$ 7.166.715,34	-0,07%	84,28%	

4.3. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico

A empresa registrou um prejuízo líquido de R\$ 113.502,04 em maio de 2024. Esse prejuízo acumulado do período de janeiro de 2024 até maio de 2024 totaliza um montante significativo de R\$ 5.568.739,93. O prejuízo líquido representa a diferença negativa entre as receitas auferidas e os gastos incorridos durante o período especificado.

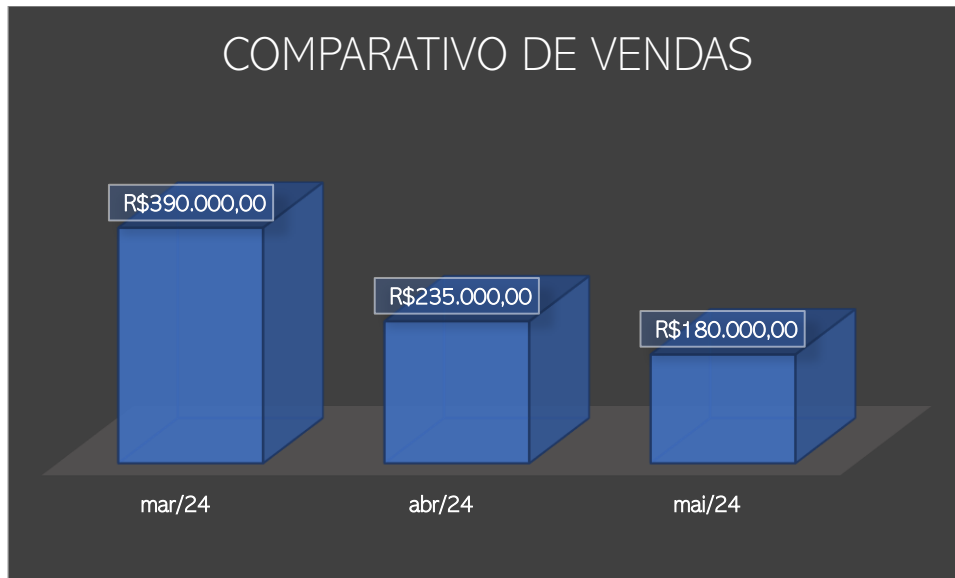
Provisão de Impostos:	
4.3.1.01.0001 - PROVISAO IRPJ	0,00
4.3.1.02.0001 - PROVISAO P/ CONTRIB. SOCIAL	0,00
Participações e Contribuições:	
(=) Total do PREJUÍZO do Período:	113.502,04 D

A receita proveniente da atividade principal da empresa totalizou R\$ 180.000,00, validando as informações contidas nos registros para o mês de abril.

Contratos Compra e Venda 05/2024		
Data	LOTE	VALOR VENAL
28/05/2024	N22 QD F	R\$ 45.000,00
27/05/2024	N24 QD K	R\$ 40.000,00
02/05/2024	N07 QD E	R\$ 45.000,00
16/05/2024	N56 QD F	R\$ 50.000,00
TOTAL		R\$ 180.000,00

O comparativo de vendas dos últimos três meses é apresentado no gráfico abaixo. Como pode ser observado, os valores de venda continuam inconsistentes ao longo dos meses; porém, neste mês, houve uma redução de 23% nas vendas, em vez de um aumento. Os possíveis motivos para essa redução de receita incluem a sazonalidade do mercado, a redução na demanda dos con-

sumidores, problemas na cadeia de suprimentos, aumento da concorrência, mudanças nas preferências dos clientes, estratégias de marketing ineficazes e possíveis problemas internos, como desempenho insatisfatório da equipe de vendas.



Importa destacar que questionada, a Recuperanda informou que as prospecções para negociações de venda dos lotes estão temporariamente pausadas, aguardando o deslinde da regularização documental perante as instituições públicas, vide a questão apresentada no item 6, quanto à licença da CETESB (necessária para a conclusão da regularização do empreendimento).

O total de despesas e custos do mês foi R\$ 292.394,93, sendo que a despesa de maior valor corresponde à conta de Serviços de Terceiros, atingindo o montante de R\$ 32.725,68.

CUSTOS E DESPESAS		Saldo em: 31/05/2024
4 - CUSTOS E DESPESAS		292.394,93 D
4.1 - CUSTOS		194.803,23 D

Quanto à gestão de custos e vendas na Alfa Engenharia, conforme mencionado nos últimos RMA's, com o intuito de possibilitar uma análise abrangente, é necessária uma planilha que delineasse o controle das unidades comercializadas, provendo detalhamentos como o valor individual de cada unidade, parcelas quitadas, saldo devedor e a quantidade de unidades em estoque.

Embora tenha sido apresentada uma planilha que, de fato, oferece insights pertinentes acerca das vendas, revela-se meramente como um relatório simplificado de vendas, como evidenciado a seguir:

O relatório de controle almejado deve, primordialmente, incluir o custo de cada unidade, as obras em andamento vinculados a cada lote e a quantidade total de lotes vendidos, em fase de negociação ou ainda disponíveis. Para além da mera rastreabilidade das vendas, é imperativo um controle de estoque que providencie informações cruciais para a compreensão do lucro por unidade vendida e como os custos fixos impactam nas operações. Para tal, são necessárias informações estratificadas e segmentadas.

a. Da estrutura da DRE

A compreensão da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) da Alfe Engenharia continua sendo afetada pela má estruturação do demonstrativo. Conforme citado no RMA anterior, necessária uma reestruturação nos mesmos moldes já citados.

Em relação à estruturação do DRE, a Recuperanda informou em última diligência a necessidade de realização de reunião entre a contabilidade da Administradora Judicial e a contabilidade da Recuperanda, para que fossem ajustados os termos de apresentação dos documentos solicitados.

Dessa forma, a Administradora Judicial informa que até o momento não foi possível a efetivação da reunião em razão de desencontro na disponibilidade das agendas dos envolvidos, mas que uma nova data já foi indicada e que promoverá a atualização da situação no próximo relatório.

4.4. Dos índices econômico-financeiros

No mês de maio 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\$ 0,98 de ativo disponível para cumprir suas obrigações de curto prazo, conforme ilustrado abaixo:

Liquidez Corrente = Ativo Circulante/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 31.05.2024	
Ativo Circulante	R\$	2.813.084,91
Passivo Circulante	R\$	2.858.545,94
Total da Liquidez Corrente		0,98

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:

Liquidez Seca = AC - Estoques/Passivo Circulante		
Conta Contábil	Valor até 31.05.2024	
Ativo Circulante	R\$	2.813.084,91
Estoques	R\$	2.219.533,62
Passivo Circulante	R\$	2.858.545,94
Total da Liquidez Corrente		0,21

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\$ 0,11 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 31.05.2024	
Caixa e Equivalente de Caixas	R\$	303.191,42
Passivo Circulante	R\$	2.858.545,94
		0,11

Conforme já mencionado repetidas vezes em RMA's anteriores, o saldo Caixa Geral não parece condizer com a real valor mantido em espécie pela empresa. Logo há uma superavaliação do saldo deste grupo Caixa e Equivalentes de Caixa. Portanto, após a correção por parte da empresa, o índice de Liquidez imediata e os demais índices serão ainda mais preocupantes.

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 31.05.2024	
Ativo Total	R\$	8.503.208,03
Passivo Circulante	R\$	2.858.545,94
Passivo Não Circulante	R\$	11.137.484,79
		0,61

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 10/06/2024, foi realizada diligência à sede da Recuperanda, a Administradora Judicial compareceu presencialmente ao local, momento em que foram formulados diversos questionamentos aos representantes e patrono da Recuperanda que promoveram os esclarecimentos pertinentes.

A respeito das incorporações imobiliárias em andamento, informou que não houve vendas no empreendimento Jardim das Acácias por pendências nas questões relativas ao registro em

decorrência da prenotação nº 81.362, registrada em 06/05/2024. Informou ainda que existem representantes alocados nas unidades para a negociação e cadastramento dos interessados, além de estar a licença da CETESB (necessária para a conclusão da regularização do empreendimento), pendente de assinatura do gerente, não sendo apresentada até o presente momento.

No que concerne ao empreendimento Terras do Engenho, a Recuperanda informou que as obras serão retomadas em breve. Contudo, a limpeza do terreno e os cuidados com as erosões decorrentes das chuvas nesse último ano estão em andamento. Informaram, ainda, que a infraestrutura abaixo do solo está concluída, restando pendentes as obras de pavimentação e demais intervenções para infraestrutura dos lotes.



FACHADA



RECEPÇÃO



COPA



SALAS DE TRABALHOS

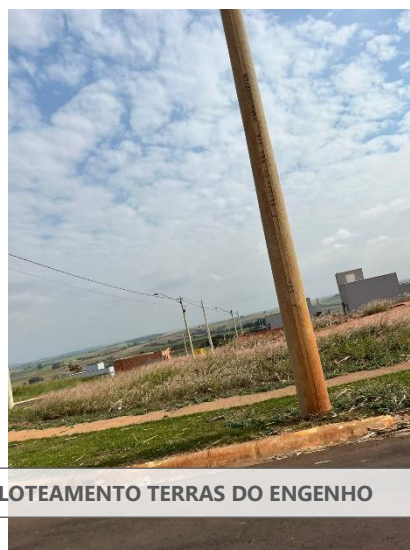
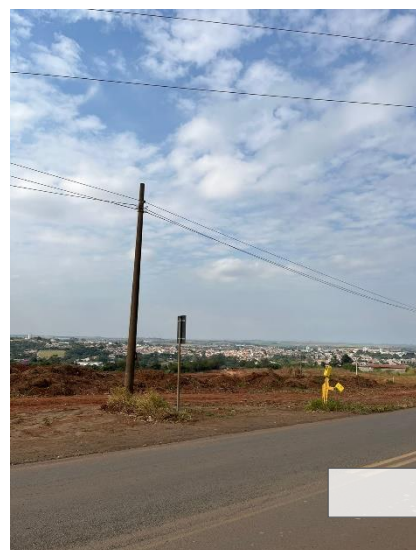




LOTEAMENTO TERRAS DO ENGENHO



LOTEAMENTO TERRAS DO ENGENHO



LOTEAMENTO TERRAS DO ENGENHO

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		
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

Conforme abordado na introdução deste relatório, nos últimos 2 meses a Alfe Engenharia não tem mais apresentado novos documentos e os esclarecimentos requeridos. Isso é de suma importância pois ainda há áreas cruciais que requerem correção e ou explicações mais coerentes, a saber:

- i) Ajuste do saldo na Conta Caixa Geral;*
- ii) Reestruturação da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE);*
- iii) Correta contabilização dos custos associados à venda de lotes;*
- iv) Ajustes nas contas de estoque*

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 e esclareça o motivo pelo qual os contratos de mútuo não estão registrados nas Demonstrações Contábeis.**

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, 28 de junho de 2024

ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809