



**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 agosto de 2024.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 26 de setembro de 2024

**ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809

# ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

## RELATORIO MENSAL DE ATIVIDADES

ago. 2024

 **ATIVOS**

## DADOS PRINCIPAIS

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

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 100018-09.2023.8.26.0354**

**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	13/11/2024
AGC – 2ª convocação	27/11/2024
Homologação do PRJ e concessão da Recuperação Judicial	
Fim do <i>stay period</i>	16/09/2024
Encerramento da Recuperação Judicial	

\* datas futuras

## SUMÁRIO

<b>1. Considerações iniciais.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Sobre a devedora.....</b>	<b>5</b>
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
2.5.2. Caixa Econômica Federal.....	10
2.6. Passivo fiscal.....	11
<b>3. Acompanhamento das ações.....</b>	<b>12</b>
3.1. Recuperação Judicial.....	12
3.2. Verificações de créditos.....	12
<b>4. Exame contábil-financeiro.....</b>	<b>13</b>
4.1. Análise e evolução dos ativos.....	13
4.2. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico.....	15
4.3. Dos índices econômico-financeiros.....	16
4.1. Da análise e evolução dos Passivos.....	18
<b>5. Plano de Recuperação Judicial.....</b>	<b>20</b>
5.1. Condições de pagamento.....	21
5.2. Objeções ao PRJ.....	21
<b>6. Fiscalização das atividades.....</b>	<b>22</b>
<b>7. Remuneração da AJ.....</b>	<b>24</b>
<b>8. Considerações finais.....</b>	<b>25</b>

# 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.

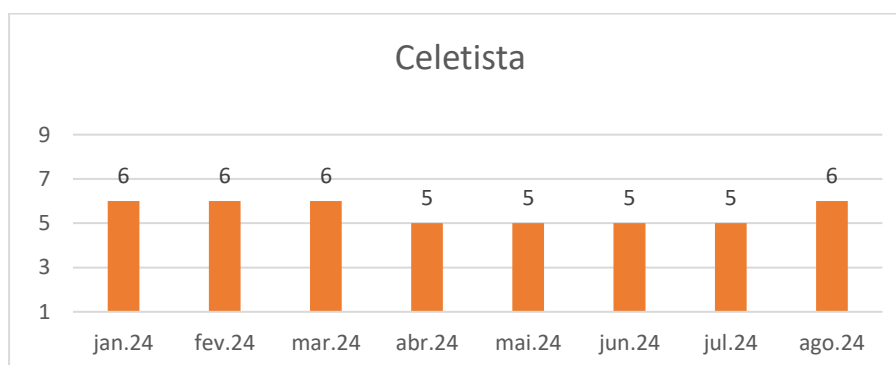
## 2.1. Quadro societário

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 agosto/24, demonstrando que houve alteração no seu quadro de funcionários em razão da inclusão da Sra. Sônia Aparecida de Almeida na relação de pagamento, conforme a tabela abaixo:



Assim, esta Administradora Judicial **requer esclarecimento acerca da inclusão desta funcionária na folha de pagamentos**, considerando que, na diligência de verificação mensal realizada em 16/09/2024, a Recuperanda informou que não houve alteração em seu quadro de funcionários.

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 28/08/2024 (doc. 02).

## 2.2.1. Total de custos com colaboradores

Conforme informações prestadas pela Recuperanda, no mês de agosto de 2024, o custo com colaboradores totalizou R\$ 31.879,40, sendo R\$ 26.513,62 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 agosto, a Recuperanda não apresentou rol de vendas tendo em vista a ausência de escrituras de compra na documentação encaminhada.

Concernente a questão suscitada nos últimos RMAs, acerca **da exclusão do rol de ativos do veículo Ford Ranger XL 13P – cor prata – ano 2010/2011**, foi evidenciado que a partir de abril, os documentos contábeis apresentados pela Recuperanda apresentavam um aumento de R\$ 75.000,00 o que poderia decorrer eo registro do referido veículo.

No mês de agosto, apresentado o razão da conta de Veículos, a Alfe Engenharia confirma que a inclusão já foi realizada conforme demonstrado abaixo:

BARBOSA DE VINHEDO CONTABILIDADE S/S LTDA - EPP						
RAZÃO ANALÍTICO				FOLHA:	000002	
0227 ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA				DATA:	11/09/2024	
CNPJ:	59.034.389/0001-39	PERÍODO:	01/07/2022 A 31/08/2024			
Conta Analisada - 1.3.1.01.0005 - 0000000018 - VEICULOS						
Data	Lancto	Contrapartida	Complemento	Débito	Crédito	Saldo
				Saldo Anterior :		59.404,80 D
14/07/2022	0000001547	0000000001	VALOR REF. COMPRA VEICULO FORD RANGER XL 13P ANO 2010/2011 COR PRATA	75.000,00		134.404,80 D
<b>Saldo Geral:</b>				75.000,00	0,00	134.404,80 D

Contudo, notou-se que não foi registrada nenhuma depreciação, mesmo que o veículo em questão seja do ano 2010/2011, devendo-se calcular a estimativa de tempo que será utilizado pela empresa e dessa forma depreciá-lo de acordo com o cálculo.



**Pelo exposto, reitera-se a solicitação para que a Recuperanda forneça o rol de ativos atualizados, bem como, apresente cálculo e consequente depreciação do veículo Ford Ranger XL 13P – cor prata – ano 2010/2011.**

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**, para que seja possível o acompanhamento da alienação de cada um dos lotes.

## 2.4. Passivo concursal

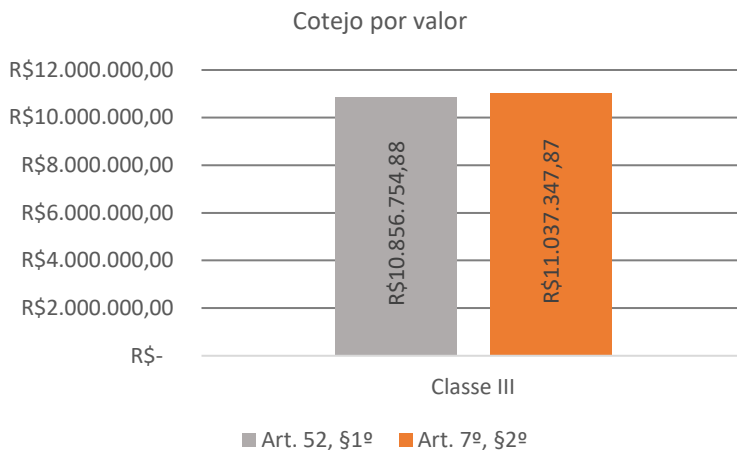
Face ao que consta da relação de credores apresentada às fls. 78 dos autos principais, o passivo concursal da Recuperanda é composto por **12 créditos quirografários**, que totalizam o valor de **R\$ 10.856.754,88**, tendo sido o Edital publicado em 19/09/2023.

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

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





## 2.5. Passivo extraconcursal

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

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

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

### 2.5.1. Banco Daycoval

Conforme análise comparativa ao relatório mensal anterior, no presente mês a Recuperanda deixou de apresentar as planilhas com detalhamento de pagamentos dos dois contratos de empréstimo que possui junto ao Banco Daycoval, cujas origens remontam às Cédulas de Crédito Bancário de n. 104308-2 e 105951-5.

Sendo assim, **requer apresentação das planilhas com detalhamento de pagamentos para que seja possível acompanhar a evolução do adimplemento do passivo extraconcursal junto ao Banco Daycoval.**

## 2.5.2. Caixa Econômica Federal

No que tange ao passivo extraconcursal que a Recuperanda possui junto à Caixa Econômica Federal, em diligência de verificação, foi informado que estava pendente o termo de quitação.

Ao analisar a documentação encaminhada, esta Administradora Judicial vislumbrou planilha de evolução de dívida (doc. 03) referente ao contrato nº 25.2966.606.0000153-94, cuja base de cálculo é 01/10/2018. Demonstrando o pagamento do referido saldo devedor, a Recuperanda apresentou via de quitação do contrato (doc. 04).

Sendo assim, tendo sido comprovada a quitação do contrato nº. 25.2966.606.0000153-94, faz necessária a intimação da Recuperanda para apresentar esclarecimentos acerca dos demais contratos em aberto que pendem de informações:

- i. Esclarecer o andamento referente a qualquer negociação ou quitação que exista em relação aos contratos:  
**25.2966.606.0000162- 85 e 25.2966.606.0000147-46.**

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

No entanto, a documentação referente à evolução do passivo 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. 05). Depreende-se de tais documentos, que os parcelamentos fiscais vêm sendo pagos pontualmente:

PARCELAMENTO TRIBUTÁRIO	STATUS
Receita Federal n ° 02110001200414735492335	Parcela 16 paga 30/08/2024
Receita Federal n ° 02110001200484488792292	Parcela 23 paga 30/08/2024
Receita Federal n ° 00910001300101304081874	Parcela 85 paga 30/08/2024
INSS - N° 636261280	Parcela 56 paga 30/08/2024
INSS - N° 639491006	Parcela 38 paga 30/08/2024

Observa-se que o passivo fiscal é decrescente, conforme balancete de agosto de 2024, apresentado abaixo:

2.2.1.01 - PARCELAMENTOS	304.366,80 C	9.191,52	0,00	295.175,28 C
(0000000252) 0010 - PARCELAMENTO DE INSS	11.877,83 C	1.061,65	0,00	10.616,18 C
(0000000790) 0015 - PARCELAMENTO PERT- DEMAIS DEBITOS	49.634,19 C	1.210,59	0,00	48.423,60 C
(0000000938) 0017 - PARCELAMENTO INSS LEI 10522/2002	7.450,80 C	1.490,20	0,00	5.960,60 C
(0000001165) 0019 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	47.260,42 C	1.243,68	0,00	46.016,74 C
(0000001223) 0021 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	188.343,56 C	4.185,40	0,00	184.158,16 C

## 3. Acompanhamento das ações

### 3.1. Recuperação Judicial

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

DATA	FLS.	TEOR
01.08	3025/3026	Manifestação da Recuperanda requerendo autorização para o CRI procederem à alienação dos bens circulantes
02.08	3029	Manifestação da Recuperanda em atenção aos contratos juntados pelo Banco Itaú Unibanco às fls. 2997/3018
06.08	3035/3037	Manifestação da Administradora Judicial sobre os contratos juntados pelo Credor Itaú Unibanco
07.08	3038	Manifestação do Credor Caixa Econômica requerendo substabelecimento
08.08	3041/3042	Manifestação da Administradora Judicial opinando pela concessão de autorização do CRI requerido às fls. 3025/3026
09.08	3044	Deferimento de expedição do alvará autorizando o CRI a proceder à alienação dos bens circulantes
09.08	3045/3046	Manifestação da Recuperanda juntando MLE
14.08	3053	Manifestação da Administradora Judicial quanto aos esclarecimentos do RMA de junho
23.08	3081/3088	Informação do Agravo de Instrumento interposto pela Recuperanda contra a decisão de fls. 2993/2994
23.08	3090/3093	Manifestação do credor Itaú Unibanco sobre o AI interposto

### 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 AGO.2024
BANCO DAYCOVAL	1000064-95.2023.8.26.0354	Transitou em julgado em 24/07/2024 e arquivado definitivamente.
BANCO ITAÚ	1000056-21.2023.8.26.0354	Manifestação do credor, da Recuperadas e da Administradora, bem como vistas ao MP.

## 4. Exame contábil-financeiro

A ALFE apresentou grandes oscilações em suas demonstrações contábeis em comparação ao mês de julho, principalmente nas contas relacionadas à Demonstração de Resultado do Exercício. Além disso, os ajustes necessários na conta Caixa ainda não foram realizados, o que continua comprometendo os índices de liquidez.

A análise subsequente foi realizada com base nos documentos fornecidos pela Alfe Engenharia, abrangendo o balancete de agosto de 2024, a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) de agosto de 2024, extratos bancários, a relação de funcionários e a folha de pagamento.

No entanto, os contratos de compra e venda referentes ao mês de agosto não foram apresentados, apesar do crescimento da receita em quase 20 vezes em relação ao mês anterior.

### 4.1. Análise e evolução dos ativos

No mês de agosto de 2024, o total do ativo registrou R\$ 7.839.525,20 apresentando uma redução de 8% em comparação com o valor de R\$ R\$ 8.505.914,90 registrado no mês anterior. Esta é a maior oscilação entre meses apresentados até agora, e a conta que mais contribui com este resultado foi a de “Obras em Andamento – JD FLORIDO”, isso será evidenciado nos parágrafos seguintes.

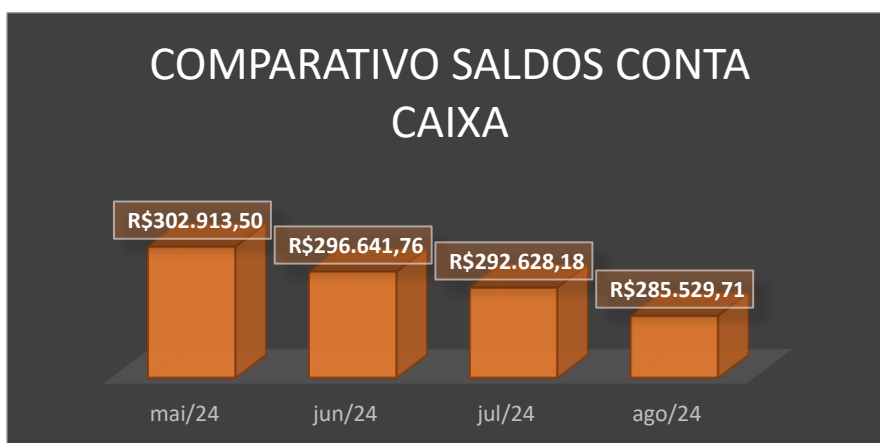
O Ativo Circulante representa 38,17% do total, enquanto o Ativo Não Circulante corresponde a 61,83%. O grupo Caixa e Equivalentes de Caixa teve um decréscimo de 30,61% em relação ao saldo do mês de julho, representando 4% do total de ativos em julho de 2024, totalizando R\$ 285.622,18 (conforme detalhado na tabela abaixo).

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

Caixa e Equivalentes de Caixa		
Conta	Saldo 08/24	% AV
Caixa	R\$ 285.529,71	3,64%
Banco Itaú	R\$ 80,74	0,00%
Banco Daycoval	R\$ 7,22	0,00%

CEF - Barão Geraldo	R\$	4,51	0,00%
CEF - Elias Fausto	R\$	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>285.622,18</b>	<b>3,6%</b>

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



Conforme mencionado no RMA de junho, é necessário que o saldo da conta caixa seja ajustado para que reflita com precisão o valor disponível em espécie. Em reunião realizada em julho foi acordado que a forma de realizar esses ajustes será decidida internamente e estará em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade.

Contudo, até o mês em análise de agosto/2024, o ajuste ainda não foi realizado e não houve mais esclarecimentos.

As contas mais relevantes no Ativo continuam sendo aquelas relacionadas ao estoque e obras em andamento, cuja soma reduziu em 11% em relação ao mês anterior, representando agora 88% do total de ativos, um montante de R\$6.905.140. Os números por conta analítica podem ser observados no quadro abaixo:

Conta	Estoques				
		Saldo 07/24	Saldo 08/24	% AV	% AH
IMOV A COMER - JD S CARLOS - RIO PEDRAS	R\$	1.164.050,54	R\$ 1.164.050,54	14,85%	0,00%
IMOV A COMER - JD S CARLOS - RAFARD	R\$	483.029,65	R\$ 465.697,95	5,94%	-3,59%
JARDIM FLORIDO - CAPIVARI	R\$	349.059,98	R\$ 297.058,90	3,79%	-14,90%
LOTE 14 -A- R. ANTONIO FERRAGUT - VINHEDO	R\$	109.693,20	R\$ 109.693,20	1,40%	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\$	5.511.712,50	R\$ 4.768.639,30	60,83%	-13,48%
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>7.717.546</b>	<b>R\$ 6.905.140</b>	<b>88%</b>	<b>-10,53%</b>

A conta "Obras em Andamento – JD FLORIDO" foi a que obteve a maior redução de 13,48%, isso aparentemente está de acordo com o que apresenta a Demonstração do Resultado do exercício que evidenciou uma receita com venda de imóveis do JD FLORIDO no valor aproximado de R\$ 2,4 mi.

Porém, os contratos de compra e venda do mês de agosto não foram apresentados, então não foi possível quantificar o número de lotes vendidos para verificar se o custo baixado estaria de acordo com o controle enviado no mês de junho, **razão pela qual requer a intimação da Recuperanda para que junte os contratos de compra e venda do mês de agosto.**

Além disso, conforme pontuado no RMA de julho, é necessário o envio da planilha de controle de estoque, custo de compra e vendas atualizada. Com o último arquivo enviado 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.

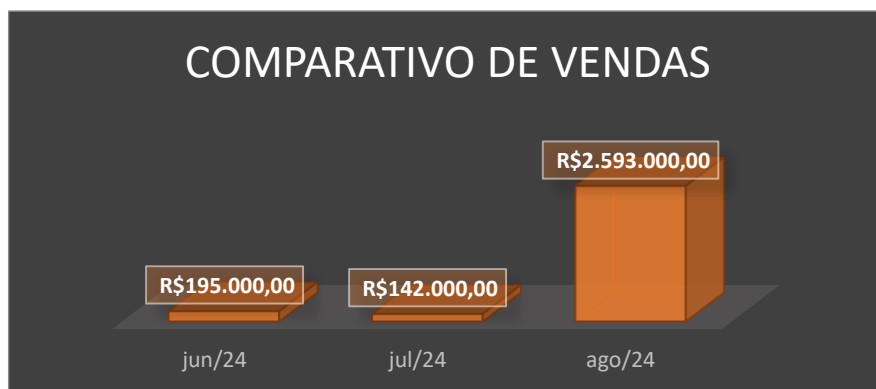
## 4.2. Da análise das Despesas, Custos e Resultado Econômico

A empresa registrou um lucro líquido de R\$ 1.346.211,64 em agosto de 2024. Esse desempenho reduziu em 56% o prejuízo acumulado do período de janeiro de 2024 até julho de 2024 que era R\$ 5,7 milhões, e agora é R\$ 4,3 milhões. O lucro líquido representa a diferença positiva entre as receitas auferidas e os gastos incorridos durante o período especificado.

BARBOSA DE VINHEDO CONTABILIDADE S/S LTDA - EPP	
<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	
0227 ALFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	
CNPJ: 59.034.389/0001-39	
PERÍODO DE ENCERRAMENTO:	FOLHA: 000004
01/08/2024 A	31/08/2024
<b>(=) Total do LUCRO do Período:</b>	<b>1.346.211,64 C</b>

Não foi possível validar a venda de lotes, uma vez que os contratos de compra e venda não foram apresentados. Todavia, o comparativo de venda dos últimos três meses, foi apresentado no gráfico abaixo:





Ao analisar o gráfico, nota-se uma discrepância significativa entre a receita dos meses anteriores e a receita de agosto. O valor de R\$ 2.593.000,00 é 17 vezes superior à receita de julho, que foi de R\$ 142.000,00. Essa diferença pode ser justificada pela possível venda de vários lotes de terra, ou ainda pela utilização de parte desses lotes como forma de quitação de dívidas. No entanto, é essencial que essa situação seja esclarecida e que os documentos comprobatórios sejam apresentados, a fim de garantir a veracidade e precisão das informações.

O total de despesas e custos do mês foi R\$ 1.249.958,65. Os custos representam quase 50% desse total, o que pode ser observado na imagem abaixo:

CUSTOS E DESPESAS	Saldo em: 31/08/2024
4 - CUSTOS E DESPESAS	1.249.958,65 D
4.1 - CUSTOS	1.009.410,21 D

### 4.3. Dos índices econômico-financeiros

No mês de agosto de 2024, a análise dos índices de Liquidez Corrente, Imediata e Seca revelou um desempenho desfavorável, porém alguns índices, apresentaram pequenos aumentos quando comparados aos meses anteriores. O índice de Liquidez Corrente, continua com desempenho abaixo de 1,00 neste mês. Especificamente, indicando que, para cada R\$ 1,00 de passivo, a empresa dispõe de R\$ 0,97 de ativo disponível para cumprir suas obrigações de curto prazo, conforme ilustrado abaixo:

Liquidez Corrente = Ativo Circulante/Passivo Circulante	
Conta Contábil	Valor até 31.08.2024
Ativo Circulante	R\$ 2.992.411,96
Passivo Circulante	R\$ 3.086.494,07

<b>Total da Liquidez Corrente</b>	<b>0,97</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\$ 0,24 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 31.08.2024</b>
Ativo Circulante	R\$ 2.992.411,96
Estoques	R\$ 2.248.003,01
Passivo Circulante	R\$ 3.086.494,07
<b>Total da Liquidez Corrente</b>	<b>0,24</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\$ 0,09 de ativo para cada R\$ 1,00 do passivo, representando uma dificuldade imediata para a ALFE ENGENHARIA honrar suas obrigações.

<b>Liquidez Imediata = Caixa e Equivalentes/Passivo Circulante</b>	
<b>Conta Contábil</b>	<b>Valor até 31.08.2024</b>
Caixa e Equivalente de Caixas	R\$ 285.622,18
Passivo Circulante	R\$ 3.086.494,07
	<b>0,09</b>

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

Quanto ao índice de Solvência Geral, que expressa o grau de garantia que a empresa dispõe em Ativos totais para pagamento do total de suas dívidas, a empresa apresentou uma situação desfavorável. Isso é condizente com o Patrimônio Líquido negativo (Passivo a Descoberto) apresentado, já que seu passivo é maior que seu ativo, o que o índice de Solvência Geral reflete.

A tabela demonstra que, para cada R\$ 1,00 de passivo, a empresa tem apenas R\$ 0,65 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 31.08.2024</b>

Ativo Total	R\$	7.839.252,20
Passivo Circulante	R\$	3.086.494,07
Passivo Não Circulante	R\$	9.030.321,48
		<b>0,65</b>

## 4.1. Da análise e evolução dos Passivos

No mês de agosto de 2024, o total do Passivo Circulante registrou R\$ 3.086.494,07, indicando um aumento de 0,43% em relação ao valor de julho de 2024, que alcançou R\$ 3.073.227,47. Quanto ao Passivo Não Circulante, agosto de 2024, totalizou R\$ 11.056.462,42, refletindo uma redução de 18% em comparação com o valor de junho de 2024, que foi de R\$ R\$ 11.056.462,42.

Essa redução no Passivo Não Circulante deve-se principalmente à baixa de dois empréstimos bancários, um relacionado à Caixa Econômica no valor de R\$ 265.825,23, e outro ao BMP Money plus no valor de R\$ 1.875.234,38:

Empréstimos Bancários - Juros a Transcorrer					
Conta	Saldo 07/24	Saldo 08/24	% AH	% AV	
CEF Contrato 25.2966.606.0000153-94	R\$ 205.437,90	R\$ -	-100,00%	0%	
BMP Money Plus - Contrato 015786644	R\$ 1.875.234,38	R\$ -	-100,00%	0%	

O pagamento do empréstimo junto à CEF pode ser comprovado, uma vez que foi apresentada a Quitação do Contrato, consoante anexo (doc. 04)

No entanto, não foi possível atestar com certeza a quitação do montante de R\$ 1,8 milhão. Embora tenha havido uma redução na conta contábil correspondente, não foram apresentados documentos comprobatórios que evidenciassem a quitação efetiva do empréstimo. A ausência desses comprovantes impede a verificação formal da liquidação da dívida, o que levanta dúvidas sobre a regularidade do processo de baixa contábil e a conformidade com os procedimentos normativos vigentes.

Além disso, a pagamento dos passivos fiscais continua sendo realizado. Esses parcelamentos incluem INSS, PERT e SIMPLIFICADO. Conforme excerto do Balancete a seguir.

2.2.1.01 - PARCELAMENTOS	304.366,80 C	9.191,52	0,00	295.175,28 C
(0000000252) 0010 - PARCELAMENTO DE INSS	11.677,83 C	1.061,65	0,00	10.616,18 C
(0000000790) 0015 - PARCELAMENTO PERT- DEMAIS DEBITOS	49.634,19 C	1.210,59	0,00	48.423,60 C
(0000000938) 0017 - PARCELAMENTO INSS LEI 10522/2002	7.450,80 C	1.490,20	0,00	5.960,60 C
(0000001165) 0019 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	47.260,42 C	1.243,68	0,00	46.016,74 C
(0000001223) 0021 - PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	188.343,56 C	4.185,40	0,00	184.158,16 C

Pela primeira vez, o passivo a descoberto da empresa foi reduzido, refletindo o lucro de R\$ 1,3 milhão apresentado pela Alfe Engenharia no mês de agosto. 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 agosto de 2024, o passivo a descoberto é de R\$ 4.277.563,35 negativos, o que representa uma redução de 24% em relação ao mês de julho que era de R\$ 5.623.744,99. Conforme evidenciado na planilha tabela abaixo.

	jul/24	ago/24	AV	AH
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO -R\$)</b>	<b>5.623.774,99</b>	<b>-R\$ 4.277.563,35</b>	<b>-54,57%</b>	<b>-23,94%</b>
<b>Capital Social</b>	<b>R\$ 71.740,00</b>	<b>R\$ 71.740,00</b>	<b>0,92%</b>	<b>0,00%</b>
Capital Social Subscrito	R\$ 71.740,00	R\$ 71.740,00	0,92%	0,00%
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>-R\$ 5.695.514,99</b>	<b>-R\$ 4.349.303,35</b>	<b>-55,48%</b>	<b>-23,64%</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\$ 5.699.692,22	-R\$ 4.353.480,58	-55,53%	0,00%

As contas de maior valor no passivo continuam sendo os empréstimos, financiamentos e tributos a pagar. Conforme mencionado, algumas contas tiveram movimentações.

Os empréstimos de maior montante estão classificados no Passivo Não Circulante e representam 65,67% do total do passivo, totalizando R\$ 5.148.349,75 (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 07/24	Saldo 08/24	% AH	% AV	
CEF Contrato 25.2966.606.0000153-94	R\$ 205.437,90	R\$ -	-100,00%	0%	
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%	1%	
CEF Contrato 25.2966.606.0000163/66	R\$ 49.817,46	R\$ 49.817,46	0,00%	1%	
BMP Money Plus - Contrato 015786644	R\$ 1.875.234,38	R\$ -	-100,00%	0%	
Bradesco Contrato 15.923.663	R\$ 1.633.148,83	R\$ 1.633.148,83	0,00%	21%	
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%	1%	
New Trade Fundo de Investimento	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	0,00%	54%	
Banco DayCoval Contrato 89781-9	R\$ 74.165,45	R\$ 74.165,45	0,00%	1%	
Banco DayCoval Contrato 104308-2	R\$ 337.625,40	R\$ 337.625,40	0,00%	4%	
Banco DayCoval Contrato 105591-5	R\$ 293.418,80	R\$ 293.418,80	0,00%	4%	
RED ASSET FUNDO INVESTIMENTO	R\$ 438.792,99	R\$ 438.792,99	0,00%	6%	
BeneForte	R\$ 1.173.785,05	R\$ 1.173.785,05	0,00%	15%	
( - ) Encargos Financeiros a Transcorrer	-R\$ 4.156.676,52	-R\$ 4.092.953,66	-1,53%	-52%	
<b>Total</b>	<b>R\$ 7.165.299,17</b>	<b>R\$ 5.148.349,75</b>	<b>-28,15%</b>	<b>65,67%</b>	

Os empréstimos do Passivo Circulante representam 15,67% do total do Passivo.

O valor mais relevante refere-se a um empréstimo contraído junto ao Banco Itaú.

	jul/24	ago/24	% V	% H
<b>Empréstimos e Financiamentos CP</b>	<b>R\$ 1.228.365,25</b>	<b>R\$ 1.228.375,00</b>	<b>15,67%</b>	<b>0,00%</b>
Bradesco	R\$ -	R\$ 9,75	0,00%	
Itaú Contrato 884698695415	R\$ 1.228.365,25	R\$ 1.228.365,25	15,67%	0,00%
Banco Daycoval	R\$ -	R\$ -	0,00%	

## 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 16/09/2024 a Administradora Judicial reuniu-se com os representantes da Recuperanda, questionando acerca de possíveis alterações no quadro de funcionários. Como resposta, a empresa informou que não houve alteração em sua relação de empregados, contudo, conforme solicitado ao tópico 2.2 deste relatório, **requer esclarecimento acerca da inclusão da Sra. Sônia Aparecida de Almeida na relação de pagamento da Recuperanda, como se vê no doc.**

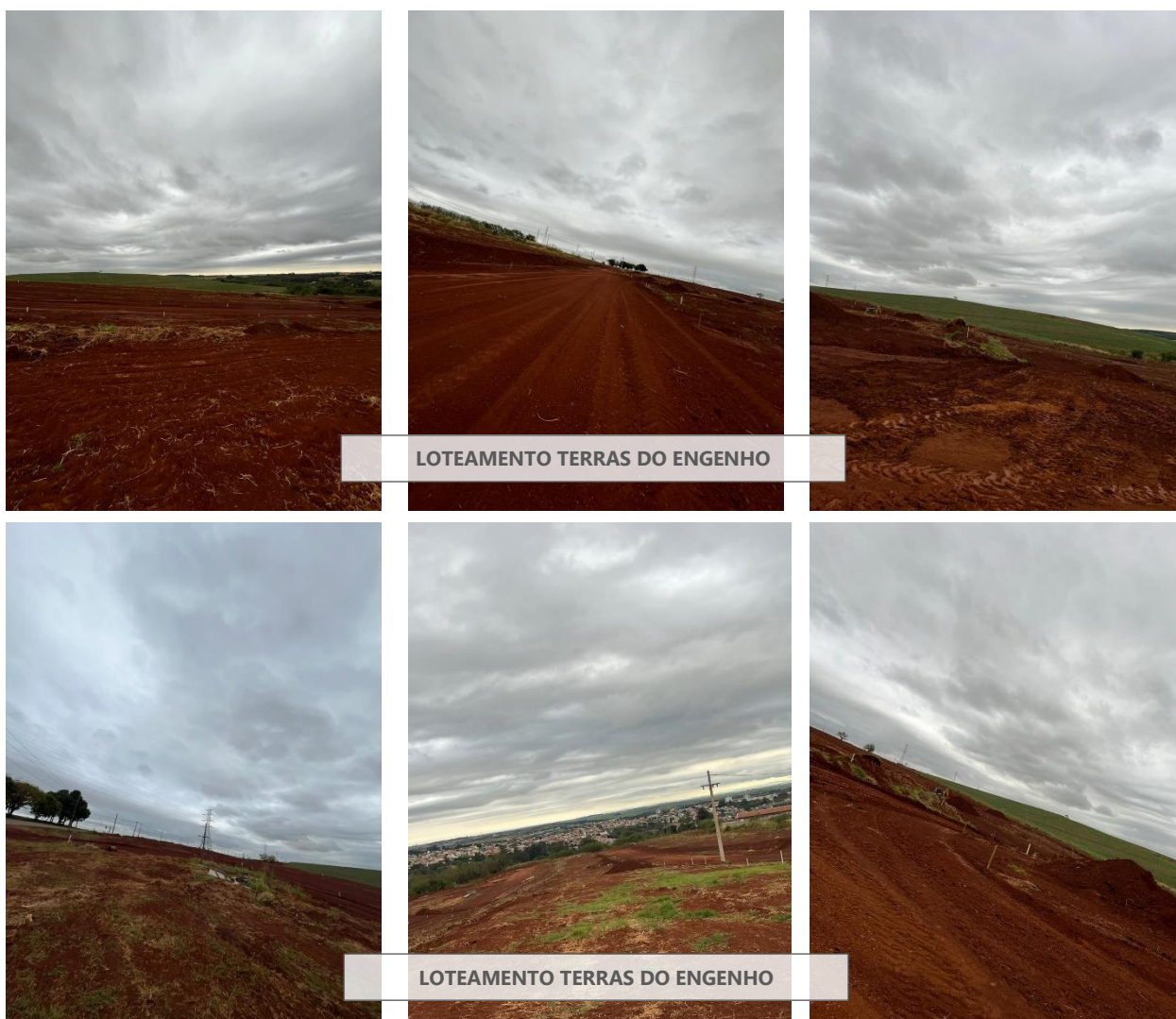
01.



Questionada a respeito da exclusão do rol de ativos do **veículo Ford Ranger XL 13P** – cor prata – ano 2010/2011, a Recuperanda informou a regularização do rol de ativos da empresa, a fim de incluir o bem na relação, conforme doc. 07. Contudo, ainda pende a elaboração de relação pormenorizada com identificação dos ativos, devido divergência no loteamento Jardim Florido.

No que tange aos avanços futuros nas obras do empreendimento Terras do Engenho, a empresa informou que está em curso novas negociações com os proprietários do terreno a respeito do prazo de finalização da obra.

Por fim, a Administradora Judicial realizou diligência presencial nas instalações da Recuperanda, registrando o seguinte:



Ademais, esta Administradora Judicial informou da necessidade de apresentação das datas para realização da Assembleia Geral de Credores. Logo após a diligência foram apresentadas, às fls. 3128, as datas de 13 de novembro de 2024 para primeira convocação e 27 de novembro de 2024 para segunda convocação, oportunamente a perita não apresentou quaisquer óbices, manifestando sua concordância nos termos da petição de fls. 3131/3132.

## 7. Remuneração da AJ

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

#	VALOR	VENCIMENTO	SITUAÇÃO
1	R\$ 14.475,68	05/10/2023	PAGA
2	R\$ 14.475,68	05/11/2023	PAGA
3	R\$ 14.475,68	11/12/2023	PAGA
4	R\$ 14.475,68	15/01/2024	PAGA
5	R\$ 14.475,68	15/02/2024	PAGA
6	R\$ 14.475,68	15/03/2024	PAGA
7	R\$ 14.475,68	15/04/2024	PAGA
8	R\$ 14.475,68	15/05/2024	PAGA
9	R\$ 14.475,68	20/06/2024	PAGA
10	R\$ 14.475,68	23/07/2024	PAGA
11	R\$ 14.475,68	15/08/2024	PAGA
12	R\$ 14.475,68	16/09/2024	PAGA
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 esclareceu o questionamento apresentado em relação à regularização do rol de ativos. Porém, 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, também será necessário apresentar os documentos que comprovem o valor de imóveis vendidos no mês de agosto, 17 vezes maior que dos meses anteriores, e comprovar a quitação do empréstimo junto ao BMP Money Plus - Contrato 015786644 que teve sua conta contábil reduzida a zero.

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

Por fim, é importante localizar e apresentar os documentos ainda pendentes, como os contratos de compra de áreas como Jardim Florido e JD São Carlos. A disponibilização desses contratos permitirá verificar e validar os custos de compra informados na planilha de controle de estoques, garantindo assim maior transparência e precisão na contabilidade. Aponta-se, ainda, a necessidade de que a Recuperanda apresente as **cópias de todos os contratos de financiamento e empréstimos contraídos pela Alfe, ainda pendentes de quitação.**

**Em complemento, a Administradora Judicial opina pela intimação da Recuperanda a fim de que:**

- a) esclareça acerca da inclusão da funcionária Sônia Aparecida de Almeida na folha de pagamentos;
- b) forneça o rol de ativos atualizados, bem como, apresente cálculo e consequente depreciação do veículo Ford Ranger XL 13P – cor prata – ano 2010/2011;
- c) apresente as planilhas com detalhamento de pagamentos para que seja possível acompanhar a evolução do adimplemento do passivo extraconcursal junto ao Banco Daycoval;
- d) volte a fornecer as atualizações dos créditos extraconcursais mensalmente;
- e) apresente comprovante em relação à renegociação da dívida junto ao Sicredi;
- f) apresente planilha de acompanhamento da dívida contraída em face do Red Fundo de Investimentos,
- g) apresente planilha de acompanhamento do contrato nº 25.2966.606.0000162- 85 junto à Caixa Econômica Federal;
- h) 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.
- i) junte os contratos de compra e venda do mês de agosto;

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, 26 de setembro de 2024

**ATIVOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

LÍVIA GAVIOLI MACHADO

OAB/SP Nº 387.809