

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

Recuperação Judicial n.º 5003108-60.2023.8.21.0009

Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Carazinho/RS

Recuperanda:

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RJ LTDA.

Agosto de 2023



RELATÓRIO DE ATIVIDADES

ÍNDICE

• 1. Considerações Preliminares.....	3
• 2. Principais Informações do Processo.....	4
2.1. Histórico Processual.....	5
2.2. Cronograma Processual.....	6
2.3. Créditos.....	7
• 3. Informações sobre a Recuperanda.....	8
3.1. Breve Histórico da Recuperanda.....	9
3.2. Estrutura Societária e Colaboradores.....	10
3.3. Análise Setorial.....	11
3.4. Reunião com a Administração.....	12
3.5. Obras em Andamento.....	14
• 4. Análise Financeira.....	16
4.1. Análise Patrimonial.....	17
4.2. Análise de Desempenho.....	18
• 5. Informações Adicionais.....	19
5.1. Informações Adicionais.....	20
• 6. Anexos.....	21

1. Considerações Preliminares

Para se chegar às conclusões apresentadas no presente Relatório foram tomadas como boas e válidas as informações:

- (i) contidas nas demonstrações contábeis da Recuperanda; e
- (ii) expostas nas discussões conduzidas com membros integrantes da Administração da Devedora sobre seus negócios e operações.

Este relatório e as opiniões aqui contidas têm a finalidade de prestar informações a todos os interessados no presente processo, observando o fato de que qualquer leitor deste relatório deve estar ciente das condições que nortearam este trabalho.

Cumpre referir que nenhum dos profissionais que participaram da elaboração deste relatório têm qualquer interesse financeiro na Recuperanda ou qualquer relação com quaisquer das partes envolvidas, o que caracteriza a independência desta Equipe Técnica em relação ao presente trabalho.

Ato contínuo, destaca-se que o escopo do presente Relatório foi fundamentado na Recomendação n.º 72 do Conselho Nacional de Justiça ("CNJ"). A orientação foi publicada em 19 de agosto de 2020 e visa **padronizar os relatórios de atividades** apresentados pelos administradores judiciais.

Exceto quando expressamente mencionado, os valores indicados neste relatório **estão expressos em reais**.

Todos os relatórios de atividades elaborados por esta Equipe também poderão ser consultados no **site** da **Administração Judicial**, conforme endereço, que pode ser acessado decifrando-se o *QR Code* abaixo ou pelo seguinte endereço:

[BRIZOLAEJAPUR.COM.BR/CASOS/RECUPERACOES/
EMPREENDIMENTOSIMOBILIARIOSRJ](https://BRIZOLAEJAPUR.COM.BR/CASOS/RECUPERACOES/EMPREENDIMENTOSIMOBILIARIOSRJ)



2. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES DO PROCESSO

2.1. Histórico Processual

2.2. Cronograma Processual

2.3. Créditos

2.1. Histórico Processual

Trata-se de Recuperação Judicial ajuizada em 06/04/2023 pela **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS RJ LTDA.** perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Carazinho/RS.

Determinada a realização de perícia prévia para analisar a viabilidade do pedido de Recuperação Judicial (**E11**), esta Equipe Técnica apresentou laudo completo no dia 22/05/2023 (**E21**), opinando pelo deferimento do processamento do procedimento recuperatório, na forma da Lei n.º 11.101/2005 (“LRF”).

Ato contínuo, sobreveio pronunciamento judicial deferindo o processamento da Recuperação Judicial da Empresa no dia 13/07/2023 (**E25**), tendo início o prazo de 180 dias de suspensão das ações e execuções em face da Devedora, que findará no dia 09/01/2024 (art. 6º, § 4º, da LRF).

Apresentada uma lista de credores atualizada pela Recuperanda, esta Administração Judicial já providenciou o encaminhamento das correspondências previstas no art. 22, I, “a”, da Lei n.º 11.101/2005.

Ademais, esta Equipe Técnica já elaborou e remeteu à Serventia a minuta do edital previsto pelo art. 52, § 1º, da LRF, refletindo a relação de credores apresentada pela Recuperanda (art. 51, III, da LRF).

A partir da publicação do edital, em conformidade com o art. 7º, § 1º, da LRF, os credores e interessados disporão do prazo de 15 (quinze) dias corridos para apresentação de habilitação e divergências diretamente à Administração Judicial, através do e-mail contato@preservacaodeempresas.com.br ou do sítio eletrônico www.brizolaejapur.com.br.



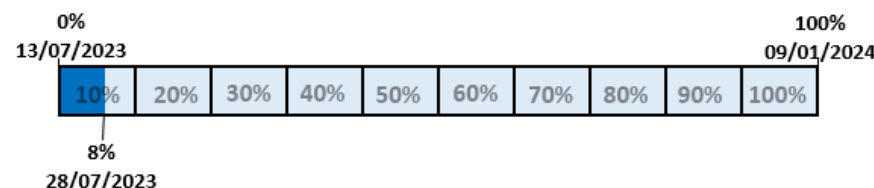
DATA DO PEDIDO: 06/04/2023



DATA DO DEFERIMENTO: 13/07/2023

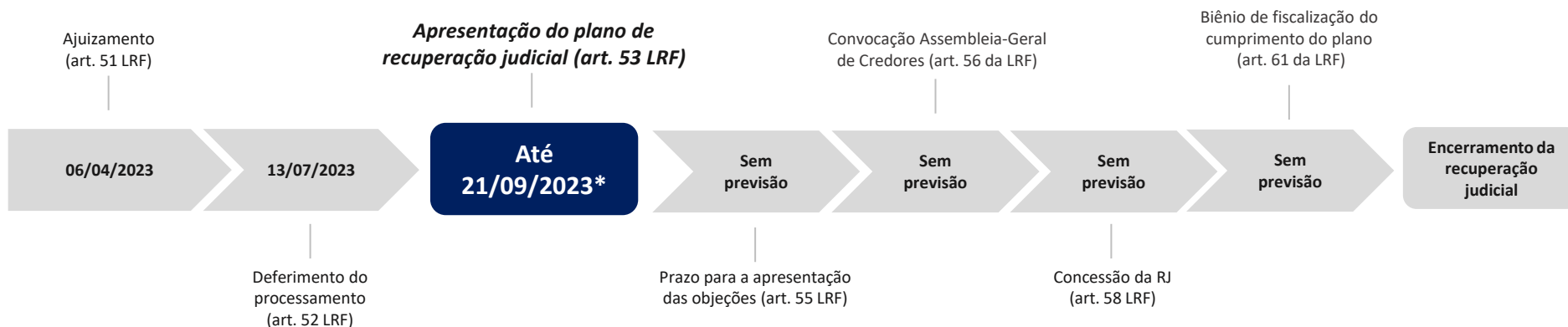


STAY PERIOD: 180 dias a contar do deferimento
art. 189, I c/c art. 6º, § 4º da Lei n. 11.101/05.

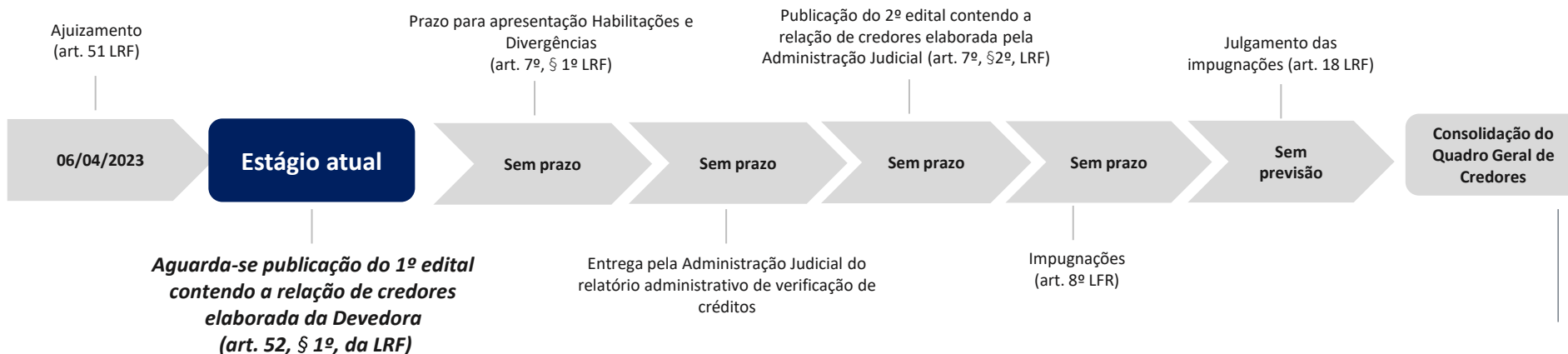


2.2 Cronograma Processual

Processo de Recuperação Judicial:



Verificação de Créditos:

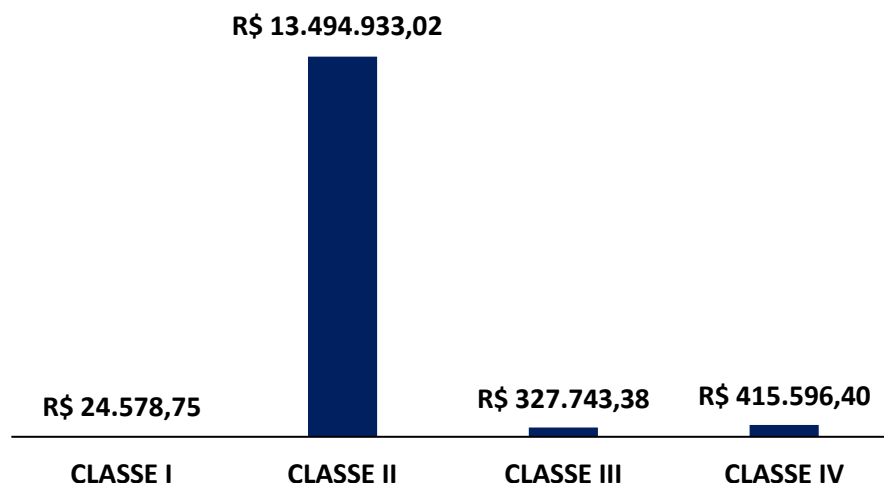


* 60 dias contados da data de cientificação da Devedora acerca da decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial

2.3 Créditos

PASSIVO CONCURSAL

A minuta do edital do art. 52, § 1º reflete a relação de credores elaborada pela Recuperanda, sendo composta por **41 credores** e perfaz o montante de **R\$ 14.262.851,55**, conforme resumos apresentado abaixo.



Classes	Créditos	N.º Credores
CLASSE I	R\$ 24.578,75	8
CLASSE II	R\$ 13.494.933,02	2
CLASSE III	R\$ 327.743,38	15
CLASSE IV	R\$ 415.596,40	16
Total	R\$ 14.262.851,55	41

CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS

Enquadram-se como créditos extraconcursais, principalmente: o passivo fiscal e operações de adiantamento de contrato de câmbio, cessão fiduciária de títulos e direitos creditórios e alienação fiduciária.

Sobre o tema, os Representantes da Recuperanda informaram que existem alienações fiduciárias. Entretanto, os contratos não foram disponibilizados. Tão logo forem recebidos, serão analisados e as considerações apresentadas no próximo relatório de atividades.

Em relação ao **passivo fiscal**, esta Equipe Técnica realizou consulta no endereço eletrônico da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional no dia 19 de julho de 2022 e verificou que inexistem créditos inscritos em dívida ativa. Complementarmente, a Devedora encaminhou a CND relativa à esfera estadual e o extrato do e-CAC.

Imposto	Valor
Débito Sief - eCAC	R\$ 329.990,92
Sefaz - RS	CND - 21/09/23 ¹
PGFN	R\$ 0,00 ²
Total	R\$ 329.990,92

3. INFORMAÇÕES SOBRE A RECUPERANDA

3.1. Breve Histórico da Recuperanda

3.2. Estrutura Societária e Colaboradores

3.3. Análise Setorial

3.4. Reunião com a Administração

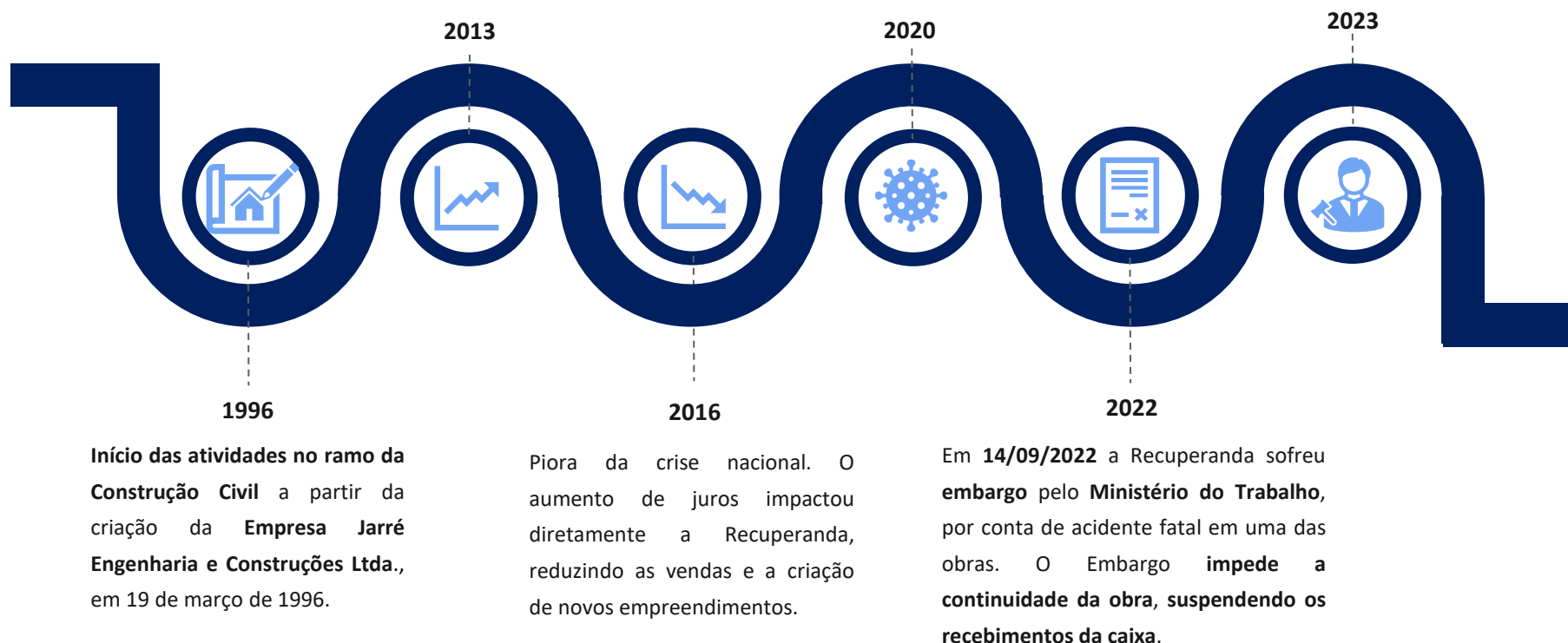
3.5. Obras em Andamento

3.1. Breve Histórico da Recuperanda

Entre **2002 e 2013** a Recuperanda obteve **êxito em sua operação**, aumentando seu reconhecimento no segmento, com **estreitamento de relação** junto ao **poder público**. Ademais, obteve diversas **certificações** e vantagens através dos programas FAR e PMCV

A **eclosão da pandemia de coronavírus** ocasionou a suspensão das atividades não essenciais, impactando o fluxo de caixa das Requerentes e por consequência prejudicando ainda mais a capacidade das empresas em honrar com suas obrigações.

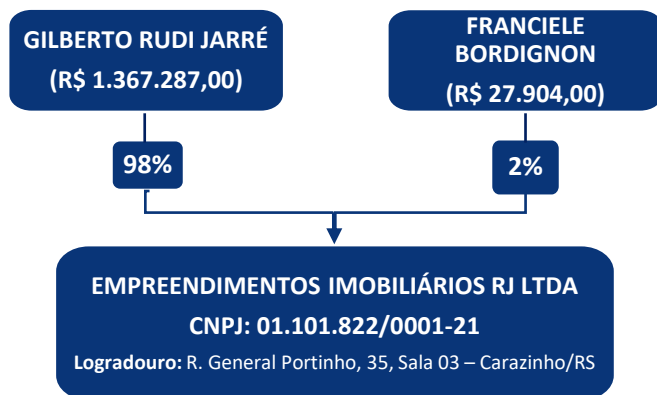
Em **06/04/2023** a **Jarré Engenharia e Construções Ltda.** ajuizou seu **pedido de Recuperação Judicial** devido às **interrupções de recebimento** da Caixa Federal, o consequente **inadimplemento** das **obrigações** e os **diversos processos judiciais** Federais.



3.2 Estrutura Societária e Colaboradores

QUADRO SOCIETÁRIO

Conforme documento disponibilizado pela Recuperanda, a divisão da sociedade empresarial é dada da forma apresentada a seguir:



ATIVIDADES



Construção de edifícios e de instalações esportivas e recreativas.



Incorporação de empreendimentos imobiliários.



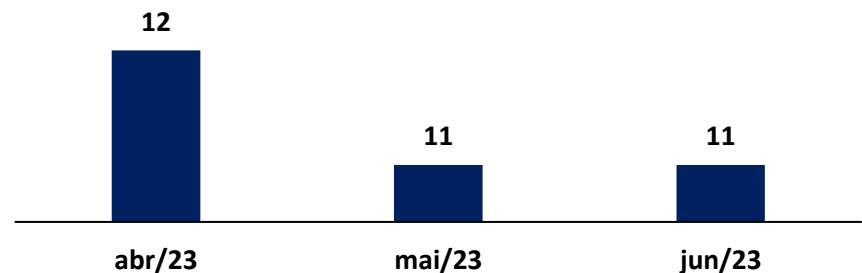
Prestação de serviços especializados para construção.

NÚMERO DE COLABORADORES ATIVOS

De acordo com o art. 47 da Lei n.º 11.101/2005, a Recuperação Judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, **do emprego dos trabalhadores** e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Daí, pois, a importância de verificar o número de colaboradores ativos da Recuperanda.

Destaca-se que a Devedora forneceu a relação de funcionários detalhada, demonstrando que atualmente havia **11 empregados em junho/23**, conforme é apresentado a seguir:

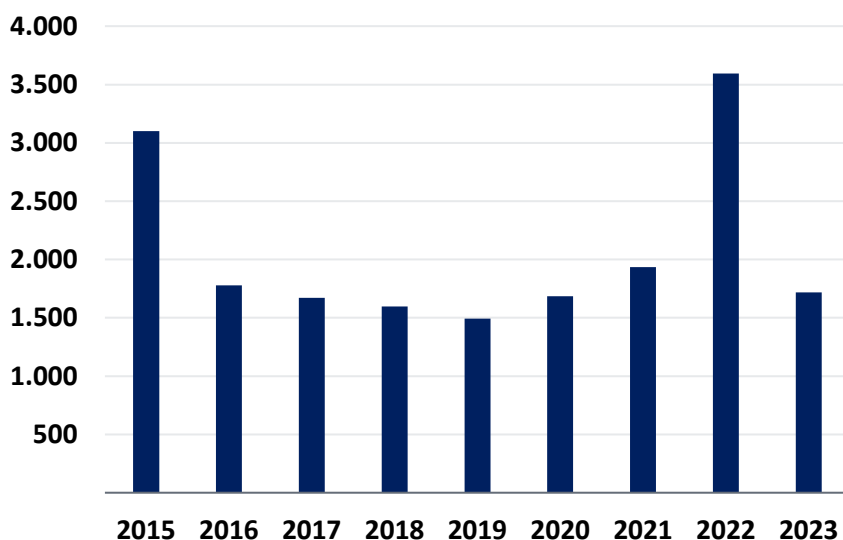


3.3 Análise Setorial

ARRECAÇÃO NO SETOR

Na visualização dos dados disponíveis acerca da arrecadação, fica em destaque a estabilidade verificada entre 2016 e 2021, sendo interrompida por uma alta em 2022. Este aumento é decorrente da alta da taxa de juros, aumento do preço dos materiais por falta de oferta e elevado custo de construção.

Em seguida, ocorre um declínio, retornando aos níveis vistos anteriormente, consequência da redução dos custos com materiais.

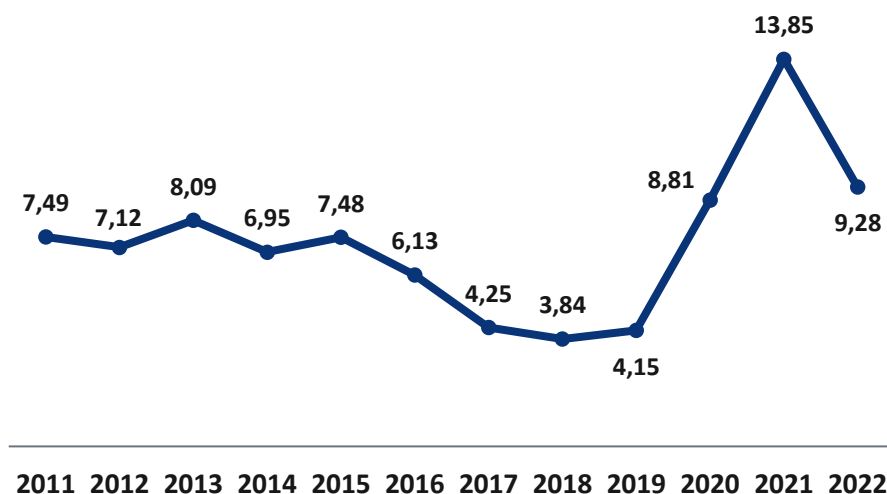


Fonte: Receita Dados RS, Arrecadação de ICMS por CNAE

INDICADOR INCC

Aferido pela FGV, o Índice Nacional de custo da construção (INCC) também pode ser considerado como um indicador da variação do nível de atividade econômica do setor. Analisando a evolução dos dados coletados de 2011 a 2022, nota-se que após um crescimento acentuado que se estende até o final de 2021, consequência da alta demanda no período de pandemia, o índice passa a reduzir.

Esta redução na atividade é decorrente da alta dos custos de construção, já mencionados no outro indicador, o que indica retração da atividade econômica no setor de construções.



Fonte: FGV IBRE

3.4 Reunião com a Administração

No dia 03 de agosto de 2023, esta Equipe Técnica realizou reunião virtual com os representantes da Recuperanda, os Srs. Gilberto Jarré (sócio administrador), Paola Cavalheiro (auxiliar financeira) e Angelo Coelho (procurador da Devedora), a fim de se inteirar acerca do andamento das atividades empresariais.

Primeiramente, em relação aos empreendimentos recentemente concluídos, o Sócio relatou que uma obra foi entregue no mês de junho e há 9 apartamentos e uma sala comercial à venda em Carazinho. A receita estimada é de aproximadamente R\$ 2,5 milhões.

Ato contínuo, quanto às obras em andamento, há 3 – em Carazinho, Passo Fundo e Santa Rosa. No que se refere ao empreendimento de Passo Fundo, estão pendentes cerca de R\$ 4 milhões a serem medidos, enquanto já tem a receber aproximadamente R\$ 2 milhões e R\$ 10 milhões à venda – complementarmente, o Sr. Gilberto alegou que nenhuma das unidades está alienada junto à Caixa Econômica Federal (CEF).

Quanto ao loteamento em execução no município de Santa Rosa, há cerca de R\$ 3 milhões à venda de lotes, enquanto resta apenas aproximadamente R\$ 1 milhão a serem investidos. Dessa forma, o Empresário classifica como uma operação que está se sustentando sem recorrer a outras fontes de recursos.

Em suma, estima-se que todas obras estejam finalizadas entre 12 e 17 meses. Por isso, os representantes da Recuperanda relataram preocupação em prospectar novos empreendimentos neste íterim, devido principalmente à necessidade de capital de giro e ao alto investimento inerente ao início de empreitadas desta natureza.

No entanto, o Sócio explicou que não sonará novas parceria em 2023, uma vez que o ano corrente será destinado exclusivamente à equalização do fluxo de caixa da Devedora.

Nesta toada, os representantes da Devedora alegaram que já surtiram efeitos positivos oriundos do ajuizamento do pedido de recuperação judicial e o deferimento do *stay period* (suspensão das ações e execuções pelo período de 180 dias a contar do deferimento do processamento do processo de insolvência).

A título exemplificativo, explanaram que as parcelas mensais de amortização da CEF alcançavam de R\$ 300 mil a R\$ 350 mil nos meses antecedentes ao pedido - adicionalmente, expuseram que ainda não houve quaisquer negociações junto à Caixa após a recuperação judicial.

No que tange aos créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, há cinco imóveis cujas matrículas estão alienadas fiduciariamente junto à instituição financeira supramencionada, resultando em aproximadamente R\$ 6 milhões, conforme relato do Sr. Gilberto.

3.4 Reunião com a Administração

Em relação às fontes de recursos atuais da Recuperanda, o Sr. Gilberto aduziu que vem realizando empréstimos a fim de conferir capital de giro aos empreendimentos em andamento.

No entanto, alegou que, nos próximos meses conforme forem concluídas as obras e realizadas as vendas das unidades, há recursos suficientes a entrarem, de forma que a operação se autofinancia.

Por fim, a Recuperanda destacou que as **despesas correntes estão em dia**, com exceção dos **tributos federais do Regime Especial de Tributação (RET)**.

3.5 Obras em Andamento

ARTEMIS III

Localizada em Carazinho/RS, possui **10 pavimentos** e **3.188m²** de área. Em relação ao andamento, está **77% concluída** e tem previsão de ser **entregue em fevereiro de 2024**. Seguem os registros fotográficos do empreendimento:



EDIFÍCIO TORONTO

Localizada em Carazinho/RS, possui **8 pavimentos** e **3.402m²** de área. Em relação ao andamento, está **99% concluída** e foi **entregue parcialmente em junho de 2023**. As áreas comuns serão finalizadas e **entregues em agosto/2023**. Seguem os registros fotográficos do empreendimento:



3.5 Obras em Andamento

RESIDENCIAL EMÍLIO RIGÃO

Localizada em Passo Fundo/RS, possui **2 blocos com 8 pavimentos cada** e **6.764m² de área total**. Em relação ao andamento, está **71% concluída** e a **previsão de entrega dos blocos A e B é de fevereiro de 2024 e 2025 respectivamente**. Seguem os registros fotográficos do empreendimento:



LOTEAMENTO COLINA

Localizada em Santa Rosa/RS, a obra refere-se a um **loteamento** com **123 lotes separados em 9 quadras**. Em relação ao andamento, está **40% concluída** e deve ser **entregue ao final de 2023**. Seguem os registros fotográficos do empreendimento:



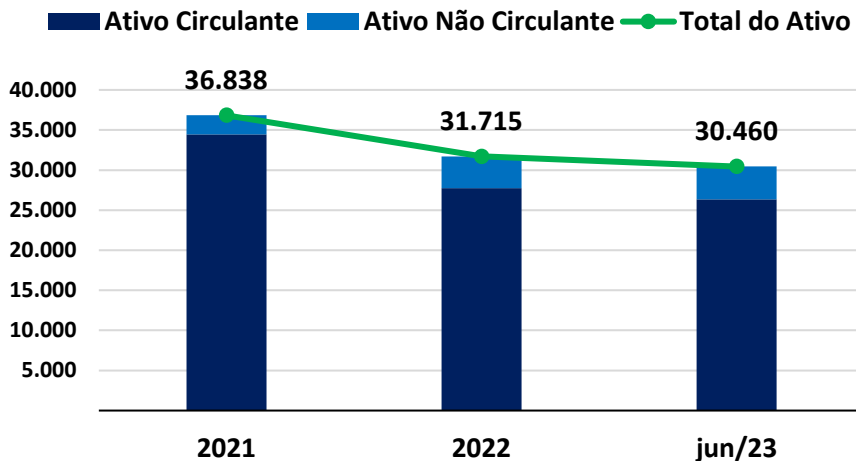
4. ANÁLISE FINANCEIRA

4.1. Balanço Patrimonial

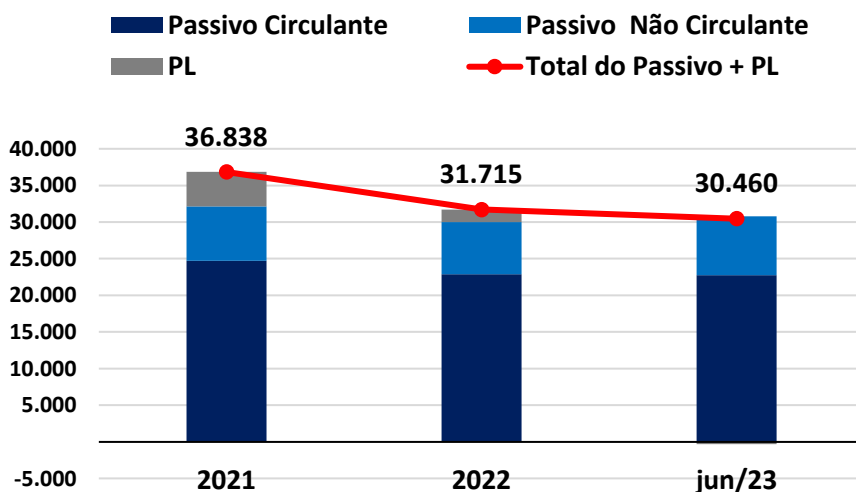
4.2. Resultado e Indicadores Financeiros

4.1 Análise Financeira – Balanço Patrimonial

EVOLUÇÃO DO ATIVO (em R\$ mil)



EVOLUÇÃO DO PASSIVO (em R\$ mil)



Ao lado é apresentada a evolução das contas patrimoniais (**ativo e passivo**) da Recuperanda.

Inicialmente, com relação ao **ativo circulante**, destacam-se as contas referentes às **obras** da Recuperanda. Elas são responsáveis por aproximadamente **91% do grupo**, indicando que a liquidez da Empresa está bastante atrelada às vendas unidades. Referida situação pode impactar a **capacidade de adimplemento** da Recuperanda a **curto prazo**.

Outrossim, em análise à composição do Passivo, ressalta-se a participação das **obras a apropriar e empréstimos de curto prazo**. Eles são responsáveis por **55% e 37%** do passivo, respectivamente. Cabe destacar que, conforme o Pronunciamento Técnico 47 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), o método POC (*Percent of Construction*) deve ser adotado pelas incorporadoras para contabilização das obras. Esse método consiste em reconhecer a receita conforme o custo incorrido e orçado.

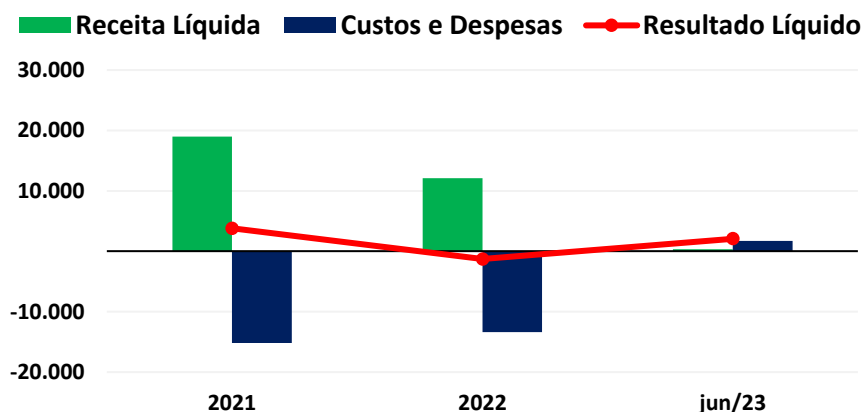
Por fim, em junho de 2023 a Recuperanda apresentou **passivo a descoberto**, indicando que o total de ativos da Empresa é inferior ao total de suas obrigações (**passivos**).

4.2 Análise Financeira – Resultado e Indicadores Financeiros

EVOLUÇÃO DO RESULTADO ACUMULADO

Em 2021, a Empresa apresentou lucro contábil na ordem de R\$ 3,8 milhões. No entanto, em 2022, houve o prejuízo de aproximadamente R\$ 1,3 milhão.

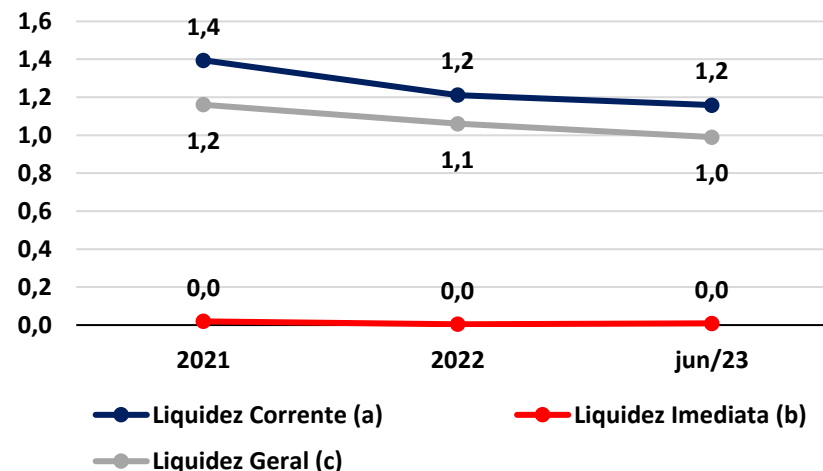
No ano corrente, devido principalmente aos entraves principalmente em relação à liberação de recursos pela Caixa Econômica Federal, a Devedora acumula o prejuízo de cerca de R\$ 1,4 milhão até junho.



ACUMULADO (em R\$ mil)	2021	2022	jun/23
Receita Bruta	19.490	12.467	383
(-) Deduções	(503)	(399)	(37)
(=) Receita Líquida	18.986	12.068	346
(-) Custos e Despesas	(15.185)	(13.357)	(1.721)
(=) Resultado Líquido	3.801	(1.288)	(1.375)

INDICADORES FINANCEIROS

Os Índices de liquidez avaliam a capacidade financeira da empresa, ou seja, a capacidade de pagamento da mesma, sendo de grande importância para a gestão de caixa da entidade. Ao interpretar esses índices, deve-se levar em conta que: **se maior que 1:** folga no disponível para uma possível liquidação das obrigações; **se igual a 1:** os valores dos direitos e obrigações a curto prazo são equivalentes; e **se menor que 1:** não há disponibilidade suficientes para quitar as obrigações a curto prazo.



Referências:

- (a) - Ativo Circulante / Passivo Circulante.
 (b) - Disponibilidades / Passivo Circulante
 (c) - (Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante mais Passivo Não Circulante)

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

5.1. Informações Adicionais

5.1 Informações Adicionais

PASSIVO CONTINGENTE*

A Administração Judicial solicitou uma relação dos processos judiciais em que atualmente a Devedora é ré. No entanto, não foram disponibilizadas as respectivas naturezas (cível, fiscal ou trabalhista). Apresenta-se abaixo quadro resumo das Contingências Passivas.

Qtd de Processos	Valor Estimado
197	R\$ 1.850.000,00

* A Equipe destaca que não analisou os referidos processos. As informações apresentadas em relação à probabilidade de perda das ações correspondem exclusivamente à opinião dos advogados da Devedora.

CONSULTA SERASA

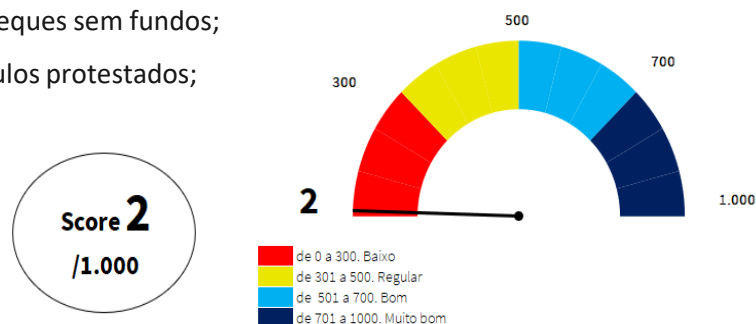
10 Dívidas com instituições financeiras – R\$ 1.035.172,64; (REFIN)

4 Dívidas em outros segmentos – R\$ 7.173,24; (PEFIN)

1 dívida em outro segmento - R\$ 300,00; (CONVEM)

0 Cheques sem fundos;

8 títulos protestados;



OUTRAS OBRIGAÇÕES



De acordo com os Representantes da Recuperanda, as **obrigações contraídas após o ajuizamento da Recuperação Judicial**, tais como salários e fornecedores, estão sendo pagas. Entretanto, há tributos em atraso, conforme já destacado em tópico específico.



Os **honorários devidos à Administração Judicial** ainda não haviam sido definidos até a data de elaboração deste relatório.



Após o ajuizamento do procedimento recuperatório, **não foram vendidos bens do ativo imobilizado**.



Não foram constatadas condutas passíveis de enquadramento nas hipóteses descritas nos **incisos do art. 64, da LRF**.

6. ANEXOS

6.1. Balancetes Assinados

Diante das informações prestadas, a Administração Judicial requer a juntada deste relatório mensal de atividades, formulado **precipualemente** pelos seguintes profissionais, todos da **equipe permanente** desta auxiliar do Juízo:



Rafael Brizola Marques
Coordenador Geral
OAB/RS 76.787



Daniel Kops
Coordenador Contábil
CRC/RS 96.647/O-9



Felipe Camardelli
Coordenador Contábil
CRA/RS 31.349/O



Lucas Evaldt Vargas
Equipe Contábil



Miguel Condah Kagherfer
Advogado Corresponsável
OAB/RS 119.030



Camila Ramos Rhoden
Equipe Jurídica

BRIZOLA E JAPUR
Administração Judicial

