

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO 2ª VARA CÍVEL DA JUSTIÇA ESTADUAL DO RIO DE JANEIRO, COMARCA DE RIO DAS OSTRAS.

AUTOS: 0012812-06.2016.8.19.0068 – RECUPERAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: PORPLAN CONSTRUTORA LTDA – EPP.

**OBJETO:** Apresentar o Relatório de Inspeção Técnica, e ao final fazer outras considerações.

**ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

**REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA**, empresa especializada em Administração Judicial, devidamente inscrita no CNPJ.: 07.957.255/0001-96, neste ato representada pelo Administradora Judicial e representante legal **FERNANDO VAZ GUIMARÃES ABRAHÃO**, brasileiro, casado, Economista – CORECON/MS – 1024, vem perante esse juízo, com reverência e acatamento, apresentar seu Relatório de Inspeção Técnica da Devedora.

Por fim em atendimento ao que estabelece o Art. 465, § 2º, inciso III, do N.C.P.C., indicamos o endereço eletrônico [aj@realbrasil.com.br](mailto:aj@realbrasil.com.br), para onde poderão ser dirigidas as **INTIMAÇÕES** e informações atinentes à Recuperação Judicial.

Agradecemos a confiança dedicada para o *mister*, despedindo com votos de respeito, agradecimento e admiração.

Cordialmente,

Rio de Janeiro (RJ), 07 de outubro de 2017.

**Fernando Vaz Guimarães Abrahão**  
*Economista, Auditor, Avaliador*  
CORECON/MS 1.024 – 20ª Região  
ADMINISTRADOR JUDICIAL

PROTOCOLO: 01.2162.3556.210917-JERJ

# RELATÓRIO DE INSPEÇÃO TÉCNICA PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
PROC.:0012812-06.2016.8.19.0068 – TJRJ



TJRJ ROS 2AV 201707360601 07/10/17 11:45:45133955 PROGER-VIRTUAL

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Relatório de Inspeção Técnica | Pedido de Recuperação Judicial

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro  
Comarca de Rio das Ostras  
2ª Vara Cível

07 de outubro de 2017

Excelentíssimo Senhor Doutor Henrique Assumpção Rodrigues de Almeida,

Av. Rio Branco, n.º 26, Sobreloja  
Bairro Centro, Rio de Janeiro R/J  
Tel.: +55(21) 3090-2024  
E-mail: aj@realbrasil.com.br

**Perito Judicial:** Fernando Vaz Guimarães Abrahão  
Economista – CORECON – 1024-MS

**Porplan Construtora Ltda**  
Rua Washington Vianna, nº 65  
Rio das Ostras/RJ

Visando o cumprimento ao encargo honrosamente nomeado na qualidade de Peritos Judiciais no processo de Recuperação Judicial da empresa Porplan Construtora Ltda sob n. 0012812-06.2016.8.19.0068 a Real Brasil Consultoria e Pericias, na pessoa do seu Diretor Executivo, o Economista Fernando Vaz Guimarães Abrahão, vem apresentar seu **Relatório de Inspeção Técnica** em pedido de Recuperação Judicial.

As informações constantes deste relatório técnico baseiam-se fundamentalmente nos documentos Contábeis, Gerenciais e Financeiros juntadas pela Devedora na ocasião do Pedido de Recuperação, uma vez que em diligência realizada no dia 27/09/2017 para fins de Inspeção Técnica nas dependências da empresa esta Administradora Judicial tomou conhecimento que a sede da empresa não opera no endereço informado na exordial.

Assim, o presente relatório tem por finalidade oferecer ao Douto Juízo subsídios técnicos quanto ao preenchimento por parte da empresa Devedora dos requisitos legais para requerimento da Recuperação Judicial, conforme art. 47 e 48 da Lei nº 11.101/05, e ainda, análise técnica e interpretativa dos documentos que instruíram o pedido nos termos do art. 51 da referida lei e dos fenômenos econômicos neles registrados.

## SUMÁRIO

|  |    |
|--|----|
| 1. Considerações Iniciais.....                   | 4  |
| 2. Objetivo .....                                | 4  |
| 3. Razões do Pedido de Recuperação .....         | 5  |
| 4. Perfil da Dívida - Lista Credores.....        | 5  |
| 5. Relatório Técnico.....                        | 6  |
| 5.1. Da Inspeção Prévia.....                     | 6  |
| 5.2. Inspeção Técnica Fiscal.....                | 10 |
| 5.3. Do Quadro Societário .....                  | 11 |
| 5.4. Composição Societária das Sociedades.....   | 12 |
| 5.5. Da Documentação que Instrui o Pedido .....  | 13 |
| 5.6. Dos Níveis de Emprego .....                 | 14 |
| 6. Da análise Financeira das Devedoras.....      | 15 |
| 6.1. Nível de Endividamento da Recuperanda ..... | 17 |
| 6.2. Nível de Liquidez da Recuperanda .....      | 18 |
| 6.3. Fluxo de Caixa.....                         | 20 |
| 7. Conclusão .....                               | 21 |
| 8. Encerramento.....                             | 23 |

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Cumprindo fielmente o *mister* confiado, esta Administradora Judicial, dirigiu-se até a 2ª Vara Cível desta Cidade e Comarca de Rio das Ostras/RJ e assinou o termo de compromisso dia 27/09/2017 e logo após a assinatura do termo tomou conhecimento que o pedido de recuperação judicial já havia sido deferido às fls. 424/426, sem a realização da inspeção prévia, oportunidade em que passou as verificações de praxe.

## 2. OBJETIVO

O presente trabalho tem por finalidade proceder um Levantamento Prévio da documentação apresentada pela Requerente, de modo a indicar se todos os requisitos legais do art. 47, 48 e 51 da LRFE, foram plenamente atendidos na petição inicial, principalmente se os documentos contábeis estão de acordo com a legislação societária aplicável, constatando sua correspondência com os livros fiscais e comerciais.

Ainda, cabendo obter dados e informações que comprovem a regularidade da situação de funcionamento da empresa, e se estaria alcançando os benefícios sociais almejados

pela Lei nº 11.101/2005, tais como a criação de emprego, geração de renda e, circulação de riquezas e pagamentos dos impostos.

Vencidas as considerações pontuais quanto ao processo de Recuperação Judicial, aspectos da crise alegada, extrato do pedido da devedora e perfil da dívida apresentada, passou-se a análise dos elementos técnicos necessários para conclusão do Relatório de Inspeção Técnica.

O Relatório de Inspeção Técnica de acordo com a Lei de Recuperação Judicial e Falência, tem como objetivo fiscalizar as atividades do devedor, pautados nas atividades de inspeção, verificação e análise, que serão realizadas através da:

- ❖ Visita Técnica as dependências da Empresa;
- ❖ Análise da documentação constante do Autos;
- ❖ Análise dos Documentos e Dados obtidas em Diligência;
- ❖ Análise dos Indicadores econômicos e financeiros da Devedora;

Diante dessas visitas e análise é que o Administrador Judicial vai diligenciando para tomar conhecimento se a sua atual

situação financeira está em harmonia com as informações carreadas no pedido de Recuperação Judicial.

Em que pese o pedido de Recuperação Judicial já ter sido deferido pelo MM juiz do feito, essa Inspeção Prévia, será apresentada em forma de relatório de atividades mensais do devedor, nos termos do artigo 22, alínea c, da LFRE.

### 3. RAZÕES DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO

Alega a Requerente nos Autos, que exerce suas atividades a 18 (dezoito) anos, com edificação e vendas de empreendimentos imobiliários e reformas prediais, com atuação em diversas cidades tais como Itaperuna, Rio das Ostras e Macaé-RJ.

Argumenta que em todo o período de atividade nunca enfrentou uma recessão de tamanha magnitude, com queda de vendas de imóveis e construção de novos empreendimentos.

Assim, justifica que a situação tornou-se ainda mais caótica em meados do ano de 2014, quando uma forte crise operou-se no país, especificamente nas Regiões de Rio das Ostras e Macaé-RJ, no setor petrolífero, com demissões em massa de trabalhadores, ocorrendo uma bolha imobiliária, que diante da forte recessão o mercado imobiliário entrou em declínio, face a alta inadimplência

dos milhares trabalhadores desempregados e empresas que encerraram ou reduziram drasticamente suas atividades na região.

Diante deste quadro de crise a Recuperanda não conseguiu manter hígida suas contas, atrasando o pagamento dos seus credores, necessitando assim, do amparo da recuperação judicial para transpassar as dificuldades que assolam sua empresa.

### 4. PERFIL DA DÍVIDA - LISTA CREDORES

Conforme determina o art. 7º da Lei de Recuperação Judicial e Falências, fora apresentada pela Devedora a Lista de Credores com a relação nominal dos créditos.

Com a finalidade de demonstrar a REGULARIDADE da informação e a natureza destes valores fora elaborada a tabela e o gráfico que seguem, de acordo com o quadro de credores apresentados nos autos e a decisão proferida pelo Magistrado às fls. 427/429, que suspendeu a realização de todo e qualquer ato que envolva a venda ou apreensão de bens (móveis ou imóveis) objeto dos contratos enumerados no art. 49, § 3º da Lei 11.101/05, dos quais participe a devedora:

Tabela 1 - Relação por natureza dos créditos devidos

| PERFIL DOS CRÉDITOS NA LISTA DE CREDORES |                        |                     |                         |
|--|------------------------|---------------------|-------------------------|
| CLASSE DE CREDORES                       | PROPORÇÃO DOS CRÉDITOS | QUANTIDADE CREDORES | VALOR EQUIVALENTE       |
| TRABALHISTA                              | 2,57%                  | 4                   | R\$ 36.233,65           |
| GARANTIA REAL                            | 14,20%                 | 1                   | R\$ 200.000,00          |
| QUIROGRAFÁRIO                            | 83,23%                 | 21                  | R\$ 1.172.261,71        |
| <b>TOTAL DOS CRÉDITOS APURADOS</b>       |                        | <b>26</b>           | <b>R\$ 1.408.495,36</b> |

Desta forma, conclui-se que a maioria absoluta dos créditos devidos são de natureza quirografária, além disso, só existem três naturezas de crédito verificadas, quais sejam: trabalhista, os quirografários e garantia real, sendo os quirografários correspondentes à maior parte da quantia devida.

Gráfico 1 - Proporção por Natureza dos créditos devidos



## 5. RELATÓRIO TÉCNICO

### 5.1. DA INSPEÇÃO PRÉVIA

Em que pese o pedido de recuperação ter sido deferido às fls. 424/426, sem a realização de inspeção prévia esta Administradora Judicial, como de costume e a fim de exercer a sua função de interventor e auxiliar qualificado para o bom andamento do feito e valendo-se das prerrogativas do Artigo 473, § 3º do N.C.P.C, alicerçados ao princípio da transparência, tecnicidade e economicidade que exige o encargo, diligenciou-se a unidade produtiva da mesma a fim de obter outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da presente consulta técnica, além dos já carreados nos autos.

Ocorre que ao diligenciar no endereço da empresa informado na exordial esta Administradora Judicial, deparou-se com o imóvel sem fachada e foi atendida por um senhor que não quis se identificar, apenas esclareceu que comprou, nada teria haver com a empresa diligenciada, e ainda, que teria adquirido aquele imóvel da empresa citada a aproximadamente 12 meses, sendo que a responsável pela venda foi a proprietária da empresa a Sra. Sara

Abreu Reis Vargas de Almeida, indicando que a mesma, reside no prédio ao lado, qual SEJA, Rua, nº 77, Apto 303.

Para registrar os termos da visita, foram colhidas 1 foto da frente do imóvel, uma imagem da fachada encontrada em anúncios no google da época em que a empresa operava no endereço informado como se pode observar das figuras que a seguir se apresentam:

Figura 1 – Imagem Retiradas na Vistoria – Fachada Atual



Figura 2 – Imagem Localizada na Internet – Fachada da Empresa Operando



Assim, a fim de obter maiores informações sobre o atual paradeiro da Recuperanda e seus representantes, esta Administradora Judicial empreendeu diligência ao endereço informado, oportunidade em que foi abordado o zelador do prédio, que se identificou como sendo Sr. Paulo Roberto dos Santos da Silva, portador do telefone número (22) 99943-4583, que na ocasião informou que no local não funciona nenhuma empresa com o nome ou dados da Devedora.

Figura 1 – Foto da Fachada do Apto da Sócia Adm. – Sra. Sara Abreu.



Na sequência, lhe foi questionado se o mesmo conhecia a empresa ou a pessoa da Sra. Sara Abreu Reis Vargas, oportunidade em que nos foi esclarecido que conhece essa pessoa e a mesma reside com o esposo Sr. Ericson no imóvel citado, especificamente no Apto. 303.

Entretanto, ao pedirmos para que fossemos anunciado, nos foi esclarecido que, nem a mesma ou seu esposo encontrava-se no local, uma vez que a Sra. Sara exerce atividades laborais na cidade ao lado, indicando que seria a cidade de Macaé-RJ.

Ainda, buscando empenhar todos os esforços para cumprir as diligências de inspeção, entramos em contato com o escritório dos patronos da Devedora, o qual em um primeiro momento, informou não poder dar maiores detalhes sobre as informações solicitadas.

Na sequência, copiando os autos da recuperação, tentamos contato direto com os patronos da Devedora por meio dos dados indicados na exordial, recebemos da Sra. Melissa, a informação de que poderíamos obter sucesso em falar com a Sr. Sara por meio dos seguintes números de telefone (22) 98821-0759 ou (22) 98821-0760, números pelos quais, após dezenas de tentativas, não obtivemos êxito em contatá-la.

Ainda, cumpre esclarecer que, em uma das diversas tentativas de contato, num dos números supra referenciados, atendeu uma pessoa que se identificou como sendo o Sr. Ericson, que informou que a Sra. Sara estaria ausente da cidade naquele dia, mas que até o final da noite estaria em Rio das Ostras, oportunidade

em que lhe fora repassado nossos telefones de contato e a indicação para que tão logo chegasse a cidade nos retornasse para cumprimento das diligências.

Sem qualquer retorno da Sra. Sara Abreu Reis Vargas de Almeida e vencidas todas as tentativas anteriores de obter as informações ou contato com a devedora, buscamos contato novamente com escritório dos patronos da mesma, especificamente através do Dr. Luis André Gonçalves Coelho, o qual nos esclareceu por telefone que a devedora estaria operando em outro endereço e que logo retornaria o contato informando exatamente o novo local de funcionamento da Recuperanda, porém até a conclusão deste relatório não obtivemos qualquer informação quanto ao paradeiro da devedora.

Diante disso, esta Administradora Judicial, deu por frustrada a possibilidade de verificar a efetividade de regularidade da Devedora na prestação de sua atividade fim, restando impossibilitada de realizar a Inspeção Técnica nas dependências da empresa, inspeção que se faz necessária a obtermos uma visão completa do ambiente circunstancial que aliado a atual situação de regularidade funcional da devedora.

Ainda, em contato com escritório de contabilidade da empresa, por meio do telefone, e através da pessoa do Sr. Fernando e Mariana, por meio do telefone (22)-3831-4724, o mesmo esclareceu não ter informações a serem prestadas, uma vez que a contabilidade formal da empresa sempre foi feita por meio da troca de e-mail com a Devedora, restando frustrada a possibilidade de obtenção de outras informações de natureza gerencial, financeira, bancária e contábil que corroborassem na verificação da realidade de crise e dificuldade econômica pelo qual faz referência em seu pedido de recuperação judicial, e ainda, se estas condizem com os requisitos elencados na LFRE para o seu regular deferimento.

Contudo, conforme demonstrado por essa Administradora Judicial e apontado nesta inspeção, tudo indica que estamos diante de uma grave IRREGULARIDADE, pois a empresa não está atuando, atendendo clientela e gerando empregos na forma como foi relatado em sua inicial e conforme determina o artigo 47 da LFRE.

Desta forma, o presente relatório, retrata de forma detalhada um extrato das INFORMAÇÕES, DOCUMENTOS e da atual situação econômico e administrativa da Empresa frente aos documentos apresentados no pedido de Recuperação Judicial.

Cumprir esclarecer que as pesquisas e análises realizadas da atual situação da Recuperanda, serão demonstrada por este **Relatório de Inspeção Técnica**.

## 5.2. INSPEÇÃO TÉCNICA FISCAL

No caso em tela, conforme relatado por esta Administradora Judicial a diversos indícios de que a empresa ora recuperanda, não vem exercendo regularmente suas atividades conforme precípua a Lei de Recuperação Judicial.

Conforme ficou demonstrado na inspeção prévia esta não está operando no endereço informado na exordial e o primeiro passo para operar de forma regular, era providenciar a alteração do contrato social da empresa para reformular a cláusula que informa o endereço da sede. Após a transcrição da cláusula, a recuperanda deveria ter levado a registro na Junta Comercial ou Cartório de Pessoas Jurídicas competente devidamente assinado e com firma reconhecida.

Pois, obrigação de informação de alteração do endereço decorre de norma legal, no caso, do Decreto-lei 5.844/1943, em vigor, que em seu artigo 195, determina como obrigação do contribuinte a informação da alteração no prazo de 30 dias. Não obstante, outras regras como as instruções normativas da

Secretaria da Receita Federal e as demais emanadas dos Estados e Municípios, regulamentam a forma como a comunicação de alteração de sede deverá ser processada.

Contudo, é dever da devedora, em prol da transparência e regularidade processual manter suas informações fiscais atualizadas nos processos, não só endereços como demais dados fiscais como eventuais alterações no quadro societário, e respectivos dados de contato.



| Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantis - SINREM   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p>Governo do Estado do Rio de Janeiro<br/>Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia, Indústria e Serviços - SEDEIS<br/>Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro</p>  |   |  |  |
| <b>CERTIDÃO SIMPLIFICADA</b>  |   |  |  |
| <p>Certidão Simplificada para Sociedades Empresárias, exceto as Anônimas, e suas filiais<br/>Certificamos que as informações abaixo constam nos documentos arquivados nesta Junta Comercial e são válidas na data de sua expedição.</p> |   |  |  |
| <p>Nome da empresa: PORPLAN CONSTRUTORA LTDA</p>  |   |  |  |
| <p>Tipo Jurídico: SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA - LTDA</p>  |   | <p>Natureza Jurídica: SOCIEDADE EMPRESARIALIMITADA</p>         |  |
| <p>Número de Identificação do Registro de Empresas (NRE)<br/>332.0599168-6</p>  | <p>CNPJ<br/>02.512.132/0001-28</p>                                  | <p>Data de Arquivamento do Ato Constitutivo<br/>17/04/1998</p> | <p>Data de Início das atividades<br/>06/04/1998</p>  |
| <p>Endereço: R. WASHINGTON VIANNA, 65, NOVO RIO DAS OSTRAS, RJ, 28.893-455</p>  |   |  |  |
| <p>Capital Social: R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)</p>  | <p>Capital Integralizado: R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)</p> | <p>Prazo de Duração: indeterminado</p>                         | <p>Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte: NÃO</p> |
| <p>Último Arquivamento: ALTERAÇÃO DE DADOS DA SEDE (EXCETO NOME)</p>  |   | <p>Situação: REGISTRO ATIVO</p>                                |  |
| <p>Data: 27/07/2016</p>   | <p>Número: 00002930067</p>  | <p>Ato/Eventos: 105</p>  | <p>Status: SEM STATUS</p>                            |
| <p>Objeto: ** INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARES</p>   |   |  |  |

Em que pese as documentações carreadas nos autos e diante das circunstâncias até então presenciada por esta Administradora Judicial, faz-se necessária uma inspeção prévia da Devedora, para comprovar o registro formal das operações de compra, venda e prestação de serviços, com a devida emissão de notas fiscais e recolhimentos dos tributos inerentes à sua atividade, bem como contratos de prestação de serviços.

Pois, os créditos fiscais mesmo não sujeitos a RJ, devem ter seu pagamento regular, sob pena de o caixa da companhia apresentar o chamado “Falso Positivo” ou “Falso Negativo”, situação pela qual a empresa devedora apresenta fluxo de caixa distinto de sua realidade econômica em razão da ausência de registro fiscal e/ou do não recolhimentos das obrigações fiscais do exercício.

Ademais, tal verificação se presta a constar eventuais indícios de fraude, caixa paralelo ou sonegação fiscal, pois se a empresa não opera no endereço informado na exordial a aproximadamente 12 meses e até a presente data não informou onde vem operando, essas inspeções para análise é medida que se impõe para verificar-se se realmente a empresa vem exercendo regularmente suas atividades com o fim de viabilizar a superação

da situação de crise econômica financeira e permitir a manutenção da fonte produtora.

### 5.3. DO QUADRO SOCIETÁRIO

Vencidas as observações e demonstrado a necessidade das vistorias de cunho físico/local para constatação da eventual regularidade das atividades empresariais da Devedora, passou-se ao mapeamento da evolução da estrutura societária da empresa, desde sua constituição até a presente data.

A demonstração deste mapeamento de forma objetiva e transparente mostra-se necessário a clarificar toda a mobilidade societária da devedora, desde sua constituição (fundação) até a última alteração social. Tal verificação é oportuna, tendo em vista que, num eventual ambiente falimentar, obrigações e responsabilidades de caráter social, administrativo cível e criminal, poderão ser impostas aos sócios, dirigentes e administradores da empresa neste período.

Assim, o documento constitutivo da sociedade empresarial analisada, foi a última alteração contratual juntada às fls. 395/399, expedido pela Junta Comercial. Por este é possível identificar a formação do **ATUAL QUADRO SOCIETÁRIO**.

administrador constituído no contrato social, atividades fim da devedora, entre outros dados cadastrais.

Contudo em que pese o quadro societário estar de acordo com o que determina a LFRE, cabe ressaltar que a sócia administradora da Recuperanda é sócia de mais três empresas de constituição de sociedade de propósito específico- SPE e que atuam no mesmo ramo de Construtora e Empreendimento Imobiliário conforme se extrai da declaração de Imposto de Renda juntada às fls. 101, vejamos:

| RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR                         |                                  |                        |                         |                    |                        |
|---|----------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| NOME DA FONTE PAGADORA  | REND. RECEBIDOS DE PES. JURÍDICA | CONTR. PREVID. OFICIAL | IMPOSTO RETIDO NA FONTE | (Valores em Reais) |                        |
|   |                                  |                        |                         | 13º SALÁRIO        | IRRF SOBRE 13º SALÁRIO |
| PORPLAN CONSTRUTORA LTDA<br>CNPJ/CPF: 02.512.132/0001-28                                  | 20.900,00                        | 2.299,00               | 0,00                    | 0,00               | 0,00                   |
| JAPEM CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - SPE<br>CNPJ/CPF: 19.161.313/0001-50 | 9.456,00                         | 1.040,16               | 0,00                    | 0,00               | 0,00                   |
| MP EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - SPE<br>CNPJ/CPF: 19.438.904/0001-21                  | 9.456,00                         | 1.040,16               | 0,00                    | 0,00               | 0,00                   |
| POMAR CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE<br>CNPJ/CPF: 21.583.391/0001-94        | 9.456,00                         | 1.040,16               | 0,00                    | 0,00               | 0,00                   |

### 5.4. COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA DAS SOCIEDADES

Por meio de pesquisas realizadas esta Administradora Judicial, constatou a existência de Sociedades de Propósito Específico – SPE. São as seguintes sociedades identificadas:

- Japem Construtora Empreendimento Imobiliário Ltda SPE, inscrita no CNPJ nº 19.161.313/0001-50;
- MP Empreendimento Imobiliário Ltda – SPE, inscrita no CNPJ nº 18.438.904/0001-21;
- Pomar Construtora e Empreendimento Imobiliário, SPE, inscrita no CNPJ nº 21.586.391/0001-94;

A SPE, por sua vez, é uma sociedade com personalidade jurídica, escrituração contábil própria e demais características com as empresas limitada ou S/As. Tradicionalmente, são utilizadas para grandes projetos, com ou sem participação do Estado.

Contudo, a fim de analisar preliminarmente as atividades e verificar se deveriam ou não integrarem o pedido de recuperação judicial, faz-se necessária a intimação da Recuperanda para apresentar a relação de venda e prestação de serviços, com a devida emissão de notas fiscais e recolhimentos dos tributos inerentes à sua atividade, bem como contratos de prestação de serviços e contrato social, de cada SPE.





Diante dessas circunstâncias não tem como essa Administradora Judicial, concluir com um parecer ou até mesmo fazer uma análise concreta das exigências do Art. 47 da LFRE, sem a folha de pagamento de funcionários frente aos dados do CAGED.

## 6. DA ANÁLISE FINANCEIRA DAS DEVEDORAS

Dando continuidade aos procedimentos de análises aos documentos apresentados pela empresa Devedora nos Autos, passou-se à verificação completa da situação da empresa do ponto de vista contábil.

As informações aqui apresentadas baseiam-se sobretudo em dados e elementos técnicos apresentados pela Devedora, especificamente em documentos Contábeis, Gerenciais e Financeiros. Nesta senda, os dados foram apresentados anualmente, de 2013 a 2015, segundo consta na tabela ao lado com o resumo dos balanços apresentados pela Devedora.

Insta esclarecer que a análise ora realizada não deve ser considerada de forma única, devendo considerar informação de outras fontes, como, por exemplo, condições econômicas gerais e

expectativas, eventos políticos, perspectivas e panorama seguindo onde a empresa está inserida

Tabela 2 - Resumo dos Balanços apresentados pela empresa Devedora.

| PORPLAN CONSTRUTORA LTDA            |                     |                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| BALANCETES EM R\$                   | 2013                | 2014                | 2015                |
| <b>ATIVO</b>                        |                     |                     |                     |
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>             |                     |                     |                     |
| DISPONÍVEL                          | 192.031,67          | 152.942,36          | 289.045,17          |
| ESTOQUES                            | 1.800.463,72        | 2.762.579,23        | 3.608.804,03        |
| OUTROS CRÉDITOS                     | 23.445,96           | 49.024,88           | 150.901,00          |
| <b>TOTAL ATIVO CIRCULANTE</b>       | <b>2.015.941,35</b> | <b>2.964.546,47</b> | <b>4.091.126,43</b> |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>         |                     |                     |                     |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO            | 0,00                | 10.161,15           | 10.161,15           |
| IMOBILIZADO                         | 194.537,84          | 194.537,84          | 173.637,84          |
| INVESTIMENTOS                       | 2.550.000,00        | 2.550.000,00        | 3.175.000,00        |
| <b>TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>   | <b>2.744.537,84</b> | <b>2.754.698,99</b> | <b>2.754.698,99</b> |
| <b>TOTAL ATIVO</b>                  | <b>4.760.479,19</b> | <b>5.719.245,46</b> | <b>7.449.925,42</b> |
| <b>PASSIVO</b>                      |                     |                     |                     |
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>           |                     |                     |                     |
| EXIGÍVEL A CURTO PRAZO              | 1.957.155,13        | 2.322.511,03        | 3.336.081,57        |
| EMPRÉSTIMOS                         | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| <b>TOTAL PASSIVO CIRCULANTE</b>     | <b>1.957.155,13</b> | <b>2.322.511,03</b> | <b>3.336.081,57</b> |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>       |                     |                     |                     |
| EXIGÍVEL A LONGO PRAZO              | 20.900,00           | 20.900,00           | 0,00                |
| <b>TOTAL PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b> | <b>20.900,00</b>    | <b>20.900,00</b>    | <b>0,00</b>         |
| <b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>  | <b>1.721.779,16</b> | <b>3.375.834,43</b> | <b>4.113.843,85</b> |
| <b>TOTAL PASSIVO</b>                | <b>4.760.479,19</b> | <b>5.719.245,46</b> | <b>7.449.925,42</b> |

Entretanto faz-se necessário frisar que as documentações não foram submetidas à revisão de auditoria independente, seja pelos auditores eventualmente contratados pela

Companhia, seja por este AJ. Nesta senda, para análise ora indicada aplicou-se a seguinte metodologia científica na construção dos indicadores financeiros:

- **Níveis de Endividamento** – Este indicador financeiro busca refletir os níveis de progressão ou regressão do endividamento empresarial no curso do tempo.

**ELP - ENDIVIDAMENTO DE LONGO PRAZO** - O Endividamento de Longo Prazo, é a participação dos recursos de terceiros de longo prazo no financiamento do Ativo Total da empresa.

$$ELP = \frac{\text{Passivo Exigível de Longo Prazo}}{\text{Ativo Total}} \times 100$$

**ECP - ENDIVIDAMENTO DE CURTO PRAZO** - O Endividamento de Curto Prazo, corresponde à percentagem de participação de recursos de terceiros de curto prazo no financiamento do Ativo Total da empresa.

$$ECP = \frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Ativo total}} \times 100$$

**EG - ENDIVIDAMENTO GERAL** - O Endividamento Geral, corresponde à percentagem de participação de recursos de terceiros, tanto de curto e quanto longo prazo, no financiamento das aplicações totais realizadas pela empresa (Ativo Total).

$$EG = \frac{\text{Passivo}}{\text{Ativo Total}} \times 100$$

- **Nível de Liquidez** – Este indicador financeiro busca refletir a capacidade de pagamento da empresa frente a suas obrigações, avalia a capacidade de continuidade da empresa.

**LC - LIQUIDEZ CORRENTE** - Calculada a partir da Razão entre os direitos a curto prazo da empresa (Caixas, bancos, estoques, clientes) e a as dívidas a curto prazo (Empréstimos, financiamentos, impostos, fornecedores).

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

**LG - LIQUIDEZ GERAL** – Este indicador leva em consideração a situação a longo prazo da empresa, incluindo no cálculo os direitos e obrigações a longo prazo.

$$LG = \frac{(\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo})}{(\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante})}$$

**LI – LIQUIDEZ IMEDIATA** - É um indicador conservador, considera apenas caixa, saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata para quitar as obrigações.

$$LI = \frac{\text{Disponível}}{\text{Passivo Circulante}}$$

### 6.1. NÍVEL DE ENDIVIDAMENTO DA RECUPERANDA

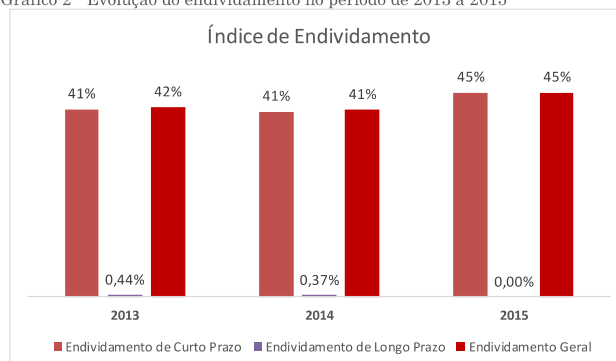
O endividamento é medida da quantidade de capital de terceiros utilizados por uma empresa, ou seja, reflete o quanto uma empresa vem financiando o seu Ativo com Recursos Próprios ou de Terceiros. Para os cálculos desta variável econômica foram extraídas informações disponíveis no Balanço Patrimonial da empresa. Desta forma, verificou-se a percentagem de endividamento das empresas através dos índices expostos na tabela abaixo:

Tabela 3 - Indicadores de Endividamento Apurados

| ENDIVIDAMENTO                |        |        |        |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO     | 2013   | 2014   | 2015   |
| Endividamento de Curto Prazo | 41,11% | 40,61% | 44,78% |
| Endividamento de Longo Prazo | 0,44%  | 0,37%  | 0,00%  |
| Endividamento Geral          | 41,55% | 40,97% | 44,78% |

A interpretação dos indicadores de endividamento é bastante simples, índices em queda são resultados de menores dívidas com terceiros, haja vista que as dívidas das empresas são pagas de acordo com a capacidade que estas têm de gerar recursos.

Gráfico 2 - Evolução do endividamento no período de 2013 a 2015



Nesta senda, a análise do endividamento geral da empresa Porplan, verificou-se níveis de endividamento consideravelmente baixos. Em 2013 a empresa possuía 41,55% de seus ativos sendo financiados por recursos de terceiros, reduzindo 1% no ano de 2014, quando passou a apresentar 40,97% de endividamento geral.

Em 2015 este índice cresceu e passou a representar 44,78% dos ativos da empresa eram financiados pelo capital de terceiros, índice consideravelmente normal, vez que menos de 50% dos ativos da companhia estavam sendo subsidiados pelo capital de terceiros.

No que concerne ao endividamento de curto prazo, este tem a finalidade de demonstrar o percentual dos ativos da empresa financiados por dívidas vencíveis a curto prazo, destarte pode-se verificar nos indicadores apontados que em 2013 este índice estava fixado em 41,11%, passando para ordem de 40,61% no ano de 2014, e finalizando o período de análise com 44,78% de financiamento de ativos por dívidas vencíveis a curto prazo.

O índice de endividamento a longo prazo, em contrapartida tem a finalidade de demonstrar o percentual de ativos totais da empresa sendo financiados por dívidas vencíveis a longo prazo, ou seja, fora do mesmo exercício social.

Desta forma, conforme pode-se verificar na tabela e gráfico disponibilizados no ano de 2013 a empresa exibia 0,44% de ativos sendo financiados pelo capital de terceiros, passando para ordem de 0,37% e, 2014, chegando a zero no ano de 2015, o que

evidencia que a empresa passou a não apresentar a conta passivo não circulante em seu balanço patrimonial, o que pode ser verificado no resumo disponibilizado na tabela 2.

No entanto, cumpre destacar que, para uma conclusão objetiva desses indicadores, diversas outras análises são necessárias, de modo que, não se pode tirar conclusões precipitadas observando isoladamente estes indicadores econômicos.

### 6.2. NÍVEL DE LIQUIDEZ DA RECUPERANDA

Os índices de liquidez avaliam a capacidade de pagamento da empresa frente a suas obrigações, sendo de grande importância para a administração da continuidade da empresa. De igual forma, as informações para o cálculo destes índices são retiradas das demonstrações contábeis da empresa, especificamente os balanços disponibilizados a este *expert*.

Ainda, cumpre destacar que, os baixos níveis de liquidez, podem indicar baixa capacidade de pagamento da empresa frente suas obrigações presentes e futuras, ou ainda, baixa capacidade de continuidade da atividade empresarial. Entretanto, sua avaliação isolada pode pressupor um cenário equivocado, porquanto,

necessário se faz observá-lo reunindo um conjunto de indicadores e variáveis econômicas.

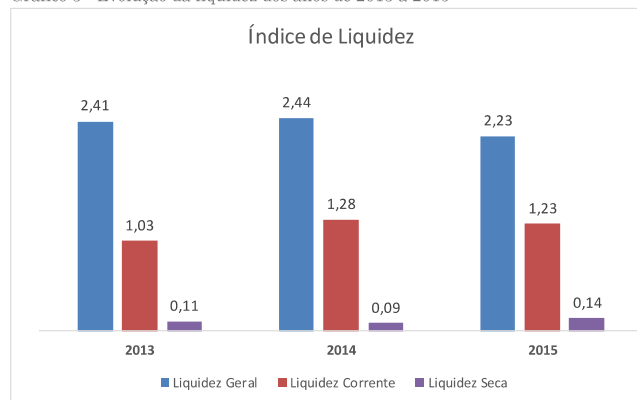
Desta forma, foram calculados três indicadores de capacidade de pagamento, ou liquidez, como pode-se observar na tabela exibida abaixo:

Tabela 4 - Indicadores de Liquidez Apurados

| LIQUIDEZ            |      |      |      |
|---------------------|------|------|------|
| ÍNDICES DE LIQUIDEZ | 2013 | 2014 | 2015 |
| Liquidez Geral      | 2,41 | 2,44 | 2,23 |
| Liquidez Corrente   | 1,03 | 1,28 | 1,23 |
| Liquidez Seca       | 0,11 | 0,09 | 0,14 |

Conforme pode-se verificar, houve perda da capacidade de pagamento evidenciado pela liquidez geral, dentre o período de 2013 a 2015, sendo que para o ano de 2013 a empresa possuía cerca de R\$ 2,43, para cada R\$ 1,00 de dívida e no ano de 2015, houve aumento da capacidade pagamento para R\$ 2,46 para cada R\$1,00 de dívida. Em 2015 a empresa finalizou o período com R\$ 2,23 de recursos para cada R\$ 1,00 em obrigações. Segue gráfico ilustrando os indicadores ora apresentados.

Gráfico 3 - Evolução da liquidez dos anos de 2013 a 2015



Prosseguindo as análises a liquidez corrente é a análise que evidencia o monte disponível no ativo circulante para o pagamento de dívidas alocadas no passivo circulantes da empresa. Assim sendo, pôde-se verificar através dos resultados que este índice fora acentuadamente baixo no período avaliado. Em 2013 a empresa apresentava o montante de R\$1,03 de recursos alocados no ativo circulante para cada R\$ 1,00 em dívidas classificadas como correntes. No ano de 2014 este índice sofreu variação aumentativa passando a apresentar o montante de R\$ 1,28 de recursos para cada

R\$ 1,00 em dívidas, em 2015 este índice caiu, passando a exibir R\$ 1,23 para cada R\$ 1,00 em dívidas.

No que concerne ao índice de liquidez seca esta avalia o potencial de pagamento do ativo circulante da empresa menos os seus estoques, uma vez que este não tem conversibilidade célere em moeda. Desta feita, as análises apontam que em 2013 para cada R\$ 1,00 em dívidas a empresa possuía o montante de R\$ 0,11 em recursos correntes menos seu estoque. Em 2014 este índice caiu para R\$ 0,09 de recursos, chegando ao índice de R\$ 0,14 de recursos para cada R\$ 1,00 em dívidas no ano de 2015.

Todavia, nenhum desses fatos deve ser motivo para descaracterizar a capacidade de soerguimento da Recuperanda, tal posição somente será possível após a apresentação de seu plano de recuperação, de onde poderá ser desenhado cenários que eventualmente desenhem a continuidade da atividade empresarial.

Esclarecemos que, embora a empresa Devedora tenha apresentado nos Autos, as demonstrações contábeis do ano de 2016, este não foi objeto de análise, devido ao fato do período não estar encerrado, não sendo possível comparação com os demais anos.

### 6.3. FLUXO DE CAIXA

A demonstração do fluxo de caixa (DFC) indica quais foram as saídas e entradas de dinheiro no caixa durante o período e o resultado desse fluxo e passou a ser obrigatória a partir do exercício social de algumas modalidades empresariais em 2008, visto que o modelo de fluxo de caixa permite avaliar a política de investimentos e de financiamentos da empresa.

O objetivo da Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC) é prover informações relevantes sobre os pagamentos e recebimentos, em dinheiro, de uma empresa, ocorridos durante um determinado período, e com isso ajudar os usuários das demonstrações contábeis na análise da capacidade da entidade de gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como suas necessidades para utilizar esses fluxos de caixa

A empresa Devedora apresentou fluxo de caixa dos meses anteriores ao pedido de janeiro a setembro do ano de 2016, os quais foram objeto de análise, nesta oportunidade fora verificado que a empresa apresentou a variação de entradas e saídas de recursos concertantes a suas atividades Operacionais, de Investimento e de Financiamento.

Figura 2- Demonstração de Fluxo de Caixa

| Demonstração do Fluxo de Caixa                                 |      |              |
|--|------|--------------|
| <b>Das Atividades Operacionais</b>                             |      |              |
| (+) Recebimentos de Clientes e Outros                          | R\$  | 715.721,00   |
| (-) Pagamentos a Fornecedores                                  | -R\$ | 2.784,59     |
| (-) Pagamentos a Funcionários                                  | -R\$ | 204.566,89   |
| (-) Recolhimentos ao Governo                                   | -R\$ | 54.629,17    |
| (-) Pagamento a Credores Diversos                              | -R\$ | 1.380.690,37 |
| (=) Disponibilidades geradas pelas Atividades Operacionais     | -R\$ | 925.950,02   |
| <b>Das Atividades de Investimentos</b>                         |      |              |
| (+) Recebimento de venda de Imobilizado                        | R\$  | -            |
| (-) Aquisição de Ativo Permanente                              | R\$  | -            |
| (+) Recebimento de Dividendos                                  | R\$  | -            |
| (-) Disponibilidades geradas pelas Atividades                  | R\$  | -            |
| <b>Das Atividades de Financiamentos</b>                        |      |              |
| (+) Novos Empréstimos  | R\$  | 1.724.819,44 |
| (-) Amortização de Empréstimos                                 | -R\$ | 686.999,51   |
| (-) Emissão de Debêntures                                      | R\$  | -            |
| (+) Integralização de Capital                                  | R\$  | -            |
| (-) Pagamento de Dividendos                                    | R\$  | -            |
| (=) Disponibilidades geradas pelas Atividades de Financiamento | R\$  | 1.037.819,93 |
| <b>Aumento / Diminuição nas Disponibilidades</b>               |      |              |
| Disponibilidades - No início do Período                        | R\$  | 48.671,51    |
| Disponibilidades - No final do Período                         | R\$  | 62.198,40    |

*Porplan Construtora Ltda*  
Porplan Construtora Ltda

## 7. CONCLUSÃO

Após detida verificação das informações constantes do processo, e ainda, outras obtidas em sede de diligência, este auxiliar de justiça constatou que:

- A empresa não está operando no endereço informado na exordial, e constante da última certidão emitida pela junta comercial do Estado do Rio de Janeiro, conforme mencionado no item 5.1, deste relatório e documento de fls.97/998;
- A empresa não comprovou o registro formal das operações de compra, venda e prestação de serviços, com a devida emissão de notas fiscais e recolhimentos dos tributos inerentes à sua atividade, bem como contratos de prestação de serviços, conforme mencionado no item 5.2.
- Foram encontradas inconsistências entre as informações contábeis apresentadas pela recuperanda,

visto que na Demonstração de fluxo de caixa de fls.79, informam que a empresa não fez investimentos no período, no entanto pode-se verificar no Balanço Patrimonial às fls. 55 que a empresa possui o saldo de R\$ 1.464.000,00 (um milhão quatrocentos e sessenta e quatro milhões de reais).

- Existem 3 SPE, em que a Sócia da Recuperanda tem participação societária, situação que não foi esclarecida no depósito da presente recuperação judicial, cabendo a mesma informa e demonstrar se as mesmas pertencem ou não pertencem ao mesmo grupo econômico, se estas são geridas pela ora devedora, se há operações financeiras vinculadas entre a Devedora e as respectivas SPEs, e ainda, se há obrigações de entrega de bens, estoque ou serviços vinculados as mesmas, e ainda, se estas sociedades já cumpriram seus objetivos sociais, uma vez que pode existir

patrimônio de afetação, conforme mencionado no item 5.4.

- Conforme descrito no item 5.5 deste relatório, não foi possível concluir se a Recuperanda ainda mantém sua fonte produtora de emprego, conforme as exigências do Art. 47 da LFRE, pois não há nos autos folha de pagamento de funcionários ou dados do CAGED.

Diante do exposto, para conclusão das análises preliminares e para dar um parecer preciso se a Recuperanda possui todos os requisitos que a LFRE determina para o prosseguimento deste pedido de Recuperação Judicial, faz-se necessários as seguintes providências:

- a) Que a Recuperanda, comprove por meios de documentos hábeis o endereço onde a empresa está regulamente instalada para a devida constatação;
- b) Juntada dos documentos contábeis para comprovar o registro formal das operações de compra, venda e prestação

de serviços, com a devida emissão de notas fiscais e recolhimentos dos tributos inerentes as atividades dos últimos 12 meses, bem como contratos de prestação de serviços e documentos fiscais que comprovem sua regular operação neste período.

- c) Juntada da lista de empregados acompanhada dos respectivos holerites/a folha de pagamento de funcionários frente aos dados do CAGED, para verificar se a Recuperanda, vem exercendo sua fonte empregadora;
- d) Juntada dos documentos comprobatórios de que a empresa promoveu a inclusão na sua denominação social da expressão "em Recuperação Judicial", conforme precípuo o art. 69 da LRF.

## 8. ENCERRAMENTO

Por fim, com toda vênia e acatamento agradecemos a confiança dedicada, colocando-nos ao seu inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas do presente Relatório de Inspeção Técnica.

Rio de Janeiro (RJ), 07 de outubro de 2017.

**Fernando Vaz Guimarães Abrahão**

*Economista, Auditor, Avaliador*  
CORECON/MS 1.024 - 20ª Região  
**ADMINISTRADOR JUDICIAL**