

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

RELATÓRIO DE ATIVIDADES MENSAIS DO DEVEDOR



RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PROC.: 0006371-19.2016.8.14.0045



Poder Judiciário do Estado do Pará
Comarca da Redenção
2ª Vara Cível e Empresarial de Redenção

31 de agosto de 2018

Excelentíssimo Senhor Doutor *Jun Kubota*,



Rua Odorico Quadros, 37 – Jd. Dos Estados
CEP 79020-260 – CAMPO GRANDE (MS)
Tel.: +55(67) 3026-6567
E-mail: aj@realbrasil.com.br

Administrador Judicial: Fábio Rocha Nimer
Economista – CORECON – 1033-MS

Terra Santa Construtora e Incorporadora
Avenida Brasil, Nº 639
Alto Paraná, Redenção/PA

Link para Documentos do Processo
<http://www.realbrasil.com.br/rj/terra-santa-construtora/>

Visando o cumprimento do Art. 22 da LREF, principalmente no que diz respeito ao inciso II, alínea c, onde estabelece que é preciso “apresentar ao juiz, para juntada aos autos, relatório mensal das atividades do devedor”, a Real Brasil Consultoria, na pessoa do seu Diretor Executivo Fábio Rocha Nimer, doravante nomeado Administrador Judicial no processo de Recuperação Judicial da empresa Construtora Terra Santa Construtora e Incorporadora sob n. 0006371-19.2016.8.14.0045, vem por meio do presente apresentar seu **Relatório de Atividades Mensais do Devedor**.

As informações aqui prestadas baseiam-se sobretudo em documentos fornecidos pela Recuperanda e análise do Processo de Recuperação, bem como das demais manifestações apresentadas por credores e outros incidentes correlatos, e ainda, dos elementos técnicos apresentados pela Devedora.

Ainda, faz-se necessário esclarecer que os documentos que pautaram a elaboração do presente trabalho estão disponíveis para consulta em nosso escritório. Informamos ainda que estão disponíveis para consulta em nosso website, no ambiente denominado “*Espaço do Credor*”.

Sumário

1. Considerações Iniciais	4
2. Andamento Processual	4
3. Das Ações da Devedora e Honorários do AJ	4
4. Da Documentação Contábil da Empresa.	5
5. Transparência aos Credores	12
6. Encerramento.....	13



DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Rua Odorico Quadros, 37 – Jd. Dos Estados
CEP 79020-260 – CAMPO GRANDE (MS)
Tel.: +55(67) 3026-6567
E-mail: aj@realbrasil.com.br

Administrador Judicial: Fábio Rocha Nimer
Economista – CORECON – 1033-MS

Terra Santa Construtora e Incorporadora
Avenida Brasil, Nº 639
Alto Paraná, Redenção/PA

Link para Documentos do Processo
<http://www.realbrasil.com.br/rj/terra-santa-construtora/>

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Cumprindo fielmente o mister confiado, e na função de fiscalizadores das despesas ordinárias e demais atos promovidos pela Recuperanda e respectiva transparência na prestação e registro de informações analisadas, esta Administradora Judicial, discorrendo de forma detalhada das informações e documentos, informa a apuração pormenorizada da atual situação econômico e administrativa da Empresa em Recuperação Judicial, na forma do presente

2. ANDAMENTO PROCESSUAL

O objetivo deste relatório é tratar das análises e considerações relativas as questões contábeis e financeiras da Recuperanda, além de discorrer sobre as manifestações arroladas no processo.

Neste sentido a seguir serão apresentadas as recentes movimentações processuais, informamos que no mês de agosto foram atendidas pelo AJ intimações referentes as impugnações de nº 0000521-13.2018.8.14.0045; 0001781-28.2018.8.14.0045; 0005819-83.2018.8.14.0045; 0005820-

68.2018.814.0045; 0005837-07.2018.8.14.0045; 0005840-59.2018.8.14.0045; 0005841-44.2018.8.14.0045 e 0005859-65.2018.814.0045, tempestivamente.

Conquanto, insta salientar que existem mais impugnações ao processo de RJ, sobre as quais até o momento não tomamos conhecimento do objeto. Assim sendo, reiteramos que estamos à disposição do Ínclito juízo.

3. DAS AÇÕES DA DEVEDORA E HONORÁRIOS DO AJ

Durante o período temos verificado que a empresa devedora tem começado a melhorar, estando mais atenta a entrega de documentação a administração judicial, entrando em contato para informar que tem participado de concorrências e que está buscando seu soerguimento, conforme demonstrado na documentação contábil disponibilizada. A Recuperanda propôs, ainda, acordo para o adimplemento dos honorários da AJ, tendo depositado a primeira parcela corretamente na data estipulada.

Ademais a empresa devedora veio aos autos às fls. 2150/2717, apresentar diversos esclarecimentos a respeito

questos suscitados pelo AJ e pelo juízo, tendo juntado todas as suas alterações contratuais desde a sua constituição, Declaração de IR da proprietária da empresa dos exercícios de 2016 e 2017, Procuração regularizando a representação pelos patronos da Devedora e Notas Fiscais referentes a operações comerciais entre a empresa e o Credor Auto Posto IMARU, nos período de junho a setembro de 2016, onde verificamos que foram emitidas cerca de 427 Notas, o que evidencia que não houve favorecimento do credor.

4. DA DOCUMENTAÇÃO CONTÁBIL DA EMPRESA.

4.1. BALANÇOS PATRIMONIAIS

Para realizar os estudos referente a situação financeira e econômica da devedora esta Administradora Judicial solicita documentos contábeis da empresa Recuperanda, e através destes apura indicadores de natureza econômica e financeira.

Neste sentido informamos que no mês de julho foi encaminhado pela empresa devedora Balanço Patrimonial referente ao ano de 2017, através do qual será possível que realizamos uma análise comparativa com aos anos

anteriores, onde será possível avaliar se houve, ou não, melhorias nas condições financeiras e econômicas da Devedora. Dando prosseguimento ao feito empenhado, segue o resumo dos demonstrativos anuais disponibilizados pela devedora.

Tabela 1 - Resumo dos Balanços da Recuperada.

TERRA SANTA				
BALANÇO PATRIMONIAL (\$)	2014	2015	2016	2017
ATIVO				
DISPONÍVEL	R\$ 2.898.406,69	R\$ 167.651,00	R\$ 31.316,85	R\$ 5.836,18
CLIENTES	R\$ 12.441.100,96	R\$ 6.823.943,26	R\$ 8.752.076,12	R\$ 8.752.076,12
ESTOQUES	R\$ 23.394.290,74	R\$ 52.501.440,62	R\$ 41.951.490,26	R\$ 41.951.490,26
CRÉDITOS DIVERSOS	R\$ 1.108.207,16	R\$ 25.126,39	R\$ 11.700,00	R\$ 11.700,00
TRIBUTOS A RECUPERAR	R\$ 534.748,42	R\$ 64.030,85	R\$ 59.917,75	R\$ 59.917,75
TOTAL ATIVO CIRCULANTE	R\$ 40.376.753,97	R\$ 59.582.192,12	R\$ 50.806.500,98	R\$ 50.781.020,31
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	R\$ 4.829.638,34	R\$ 5.308.888,52	R\$ 4.268.538,09	R\$ 4.268.538,09
INVESTIMENTOS	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00
IMOBILIZADO	R\$ 5.536.146,44	R\$ 5.500.927,30	R\$ 4.466.656,62	R\$ 2.367.578,39
OUTROS BENS	R\$ 5.123,13	R\$ 5.123,13	R\$ -	R\$ -
TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE	R\$ 10.375.907,91	R\$ 10.819.938,95	R\$ 8.740.194,71	R\$ 6.641.116,48
TOTAL ATIVO	R\$ 50.752.661,88	R\$ 70.402.131,07	R\$ 59.546.695,69	R\$ 57.422.136,79
PASSIVO				
FORNECEDORES	R\$ 3.162.233,17	R\$ 2.767.102,13	R\$ 3.051.095,92	R\$ 3.067.355,35
EMPRÉSTIMOS	R\$ 4.895.230,00	R\$ 5.066.360,63	R\$ 5.582.518,20	R\$ 5.582.518,20
OBRIGAÇÕES TRIBUÁRIAS	R\$ 982.607,52	R\$ 668.953,07	R\$ 4.075.429,25	R\$ 4.075.429,25
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	R\$ 2.451.577,82	R\$ 3.677.129,46	R\$ 1.438.195,91	R\$ 1.604.394,00
ADIANTAMENTO DE CLIENTES	R\$ 240.000,00	R\$ 16.956.588,10	R\$ 3.194.387,96	R\$ 3.194.387,96
OUTROS PASSIVOS	R\$ 2.206.402,16	R\$ 859.135,62	R\$ 315.431,16	R\$ 373.008,89
TOTAL PASSIVO CIRCULANTE	R\$ 13.938.050,67	R\$ 29.995.269,01	R\$ 17.657.058,40	R\$ 17.897.093,65

EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	R\$ 1.878.373,44	R\$ 6.757.379,06	R\$ 914.958,85	R\$ 914.958,85
EMPRESTIMOS PESSOAS LIGADAS	R\$ 2.494.800,00	R\$ 11.430.183,82	R\$ 17.027.288,86	R\$ 17.877.651,68
DÉBITOS DIVERSOS	R\$ 5.123,13	R\$ 5.123,13	R\$ 0,00	R\$ 0,00
TRIBUTOS A RECOLHER	R\$ 1.141.798,71	R\$ 772.120,09	R\$ 1.084.256,30	R\$ 1.079.003,58
TOTAL PASSIVO NÃO CIRCULANTE	R\$ 5.613.219,88	R\$ 18.964.806,10	R\$ 19.026.504,01	R\$ 19.871.614,11
RESULTADOS DE EXERCÍCIOS FUTUROS	R\$ 10.845.853,96	R\$ 3.718.360,19	R\$ 5.792.561,13	R\$ 5.792.561,13
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 20.355.537,37	R\$ 17.723.695,77	R\$ 17.070.572,15	R\$ 13.860.867,90
TOTAL PASSIVO	R\$ 50.752.661,88	R\$ 70.402.131,07	R\$ 59.546.695,69	R\$ 57.422.136,79

Com base das demonstrações contábeis encontrou-se parecer sobre o último mês, onde fora possível constatar as mudanças nas contas. Esclarecido tais pontos, passa-se a apresentar a metodologia utilizada 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 porcentagem 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 às obrigações, avaliando a aptidão da empresa em continuar as atividades.

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.

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

LI – LIQUIDEZ SECA - É um indicador muito parecido com a Liquidez Corrente, com a diferença que a Liquidez Seca exclui do cálculo os estoques.

$$LS = \frac{Ativo Circulante - Estoques}{Passivo Circulante}$$

7.1. NÍVEL DE ENDIVIDAMENTO DA RECUPERANDA

As dívidas da empresa são pagas de acordo com a capacidade que a empresa tem de gerar recursos, principalmente os operacionais, desta forma, a análise do endividamento da empresa, verificou-se uma situação de estabilidade do nível de endividamento da empresa até 2017. O índices de endividamento de curto prazo da empresa tem apresentado média anual de 33%, tendo variado de 27% no

ano de 2014 para 31% em 2017, o que significa que 31% do ativo circulante da empresa esta sendo financiado pelo capital de terceiros.

Quadro 1 – Evolução de Endividamento de 2014 a 2017

ENDIVIDAMENTO

ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO	2014	2015	2016	2017
Endividamento de Curto Prazo	27%	43%	30%	31%
Endividamento de Longo Prazo	11%	27%	32%	35%
Endividamento Geral	39%	70%	62%	66%
Endividamento Oneroso	13%	17%	11%	11%

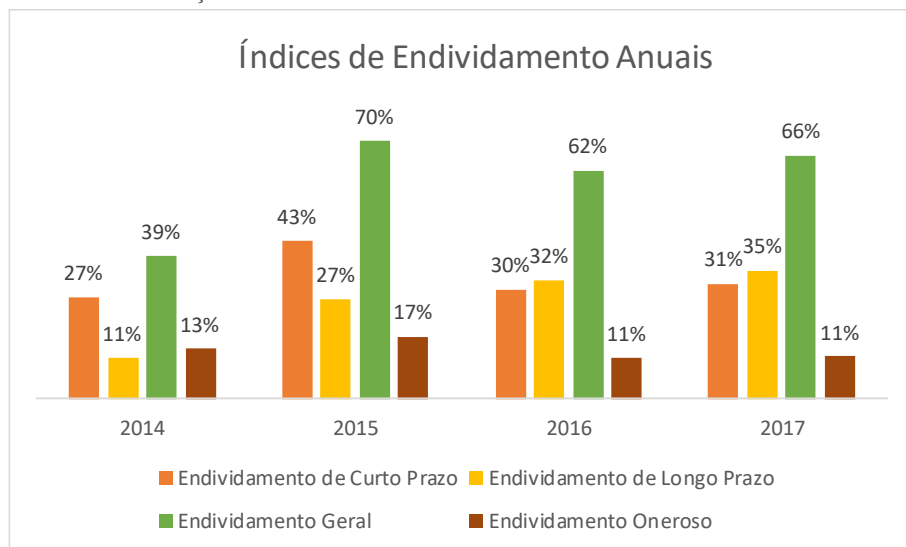
O endividamento de longo prazo alcançou média de 26%, com variação de 11% no ano de 2014 para o 35% no ano de 2017. O endividamento oneroso passou de 39% em 2014 para 66% em 2017.

No que tange ao índice de endividamento oneroso pode-se verificar que este passou de 13% no ano de 2014 para 11% em 2017.

Os índices apresentados pela empresa anualmente podem ser considerados satisfatórios, posto que denotam que o capital de terceiros vem sendo utilizado de forma controlada,

ou seja, sem variação significativa ou ultrapassando o nível de 100% o que evidenciaria que a empresa teria duplicado seus ativos utilizando-se o capital de terceiros.

Gráfico 1 - Evolução do endividamento de 2014 a 2017



7.2. NÍVEL DE LIQUIDEZ DA RECUPERANDA

Os índices de Liquidez têm a finalidade demonstrar a capacidade de pagamento da empresa frente a suas dívidas, ou seja, caso houvesse suas liquidação qual seria o seu potencial de pagamento?

No caso da Construtora Terra Santa observa-se queda na liquidez corrente da empresa entre aos 2014 e 2016, quando passou do nível de R\$ 2,90 de recursos alocados no ativo circulante para cada R\$ 1,00 em dívidas totais, para R\$ 2,84 no ano de 2017.

Quadro 2 - Liquidez da empresa de 2014 a 2017

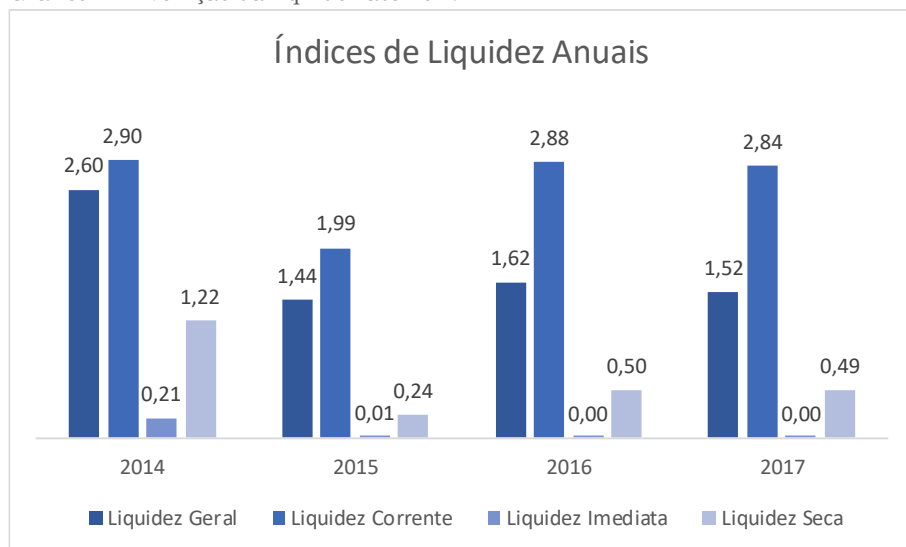
LIQUIDEZ				
ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO	2014	2015	2016	2017
Liquidez Geral	2,60	1,44	1,62	1,52
Liquidez Corrente	2,90	1,99	2,88	2,84
Liquidez Imediata	0,21	0,01	0,00	0,00
Liquidez Seca	1,22	0,24	0,50	0,49

O nível de liquidez imediata foi o que sofreu maior impacto caindo de R\$ 0,21 de recursos a cada R\$ 1,00 em dívidas no ano de 2017 para ausência total de recursos para o pagamento de dívidas vencíveis imediatamente. Isto explica o cenário de crise circunstancial que se abateu sobre a empresa, nos anos de 2015, 2016 e mantém-se no ano de 2017, ou seja a empresa não possui recursos disponíveis para pagamento imediato de suas dívidas.

A liquidez seca também sofreu queda significativa passando de R\$ 1,22 de recursos para cada R\$ 1,00 em dívidas no ano de 2014 para R\$ 0,49 no ano de 2017.

Quanto a Liquidez geral da companhia, fora verificado no ano de 2015 um índice de R\$ 1,44 de recursos para cada R\$ 1,00 em dívidas, nos anos subsequentes houve variação aumentativa em 2016, quando apresentou nível de R\$ 1,62 e nova redução no ano de 2017 quando chegou a R\$ 1,52 de recursos para cada R\$ 1,00 em dívidas.

Gráfico 2 - Evolução da liquidez até 2017



Conquanto é imperioso inteirar que o nível de liquidez exhibe apenas a capacidade de pagamento da empresa em caso de liquidação, o que obviamente não é o objetivo da empresa.

4.2. ATIVIDADES FINANCEIRAS DURANTE O ANO DE 2018.

Diante da solicitação de informações quanto a apresentação de documentação contábil da Recuperanda, requerida através de decisão judicial, vimos expor a empresa Construtora Terra Santa nos encaminhou em 14 de agosto de 2018 as movimentações financeiras dos meses de abril, maio junho e julho, as quais foram objeto de análises e demonstrativos a seguir.

No entanto, frisamos que a documentação apresentada não pode ser considerada para fins contábeis, devendo ser utilizada somente para análise de fluxo de caixa simples o qual demonstra as entradas e saídas do caixa da empresa, evidenciando sua situação financeira, mais não a econômica e patrimonial.

Em análise ao fluxo de caixa do mês de abril verifica-se que houve não houve obtenção de receita no período tendo sido utilizado para manutenção das atividades o saldo do mês anterior de R\$ 2.566,16 (dois mil e quinhentos e sessenta e seis reais e dezesseis centavos).

Quadro 3- Resumo do Fluxo de Caixa da empresa no mês de abril.

RESUMO FLUXO DE CAIXA ABRIL/2018

CONTAS	VALORES
RECEITAS	R\$ 2.566,16
DEVOLUÇÃO	R\$ -
COMPRA DE MATERIAL	R\$ 90,70
COMPRA DE COMBUSTIVEL	R\$ 199,70
DESPESAS BANCARIAS	R\$ -
SERVIÇOS DE TERCEIROS	R\$ 1.380,17
DESPESA COM PESSOAL	R\$ 60,00
OUTRAS DESPESAS	R\$ 661,96
RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 173,63

Tendo havido gastos mínimos que somam o montante de R\$ 2.392,53 (dois mil e trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e três centavos).

Quadro 4- Resumo do Fluxo de Caixa da empresa no mês de maio.

RESUMO FLUXO DE CAIXA MAIO/2018

CONTAS	VALORES
RECEITAS + SALDO ANTERIOR	R\$ 73.172,63
DEVOLUÇÃO	R\$ -
COMPRA DE MATERIAL	R\$ 1.010,00
COMPRA DE COMBUSTIVEL	R\$ 50,00
DESPESAS BANCARIAS	R\$ -
SERVIÇOS DE TERCEIROS	R\$ 20.000,00
DESPESA COM PESSOAL	R\$ 44.228,00
OUTRAS DESPESAS	R\$ 7.490,70
RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 393,93

No mês de maio os documentos recebidos evidenciaram que a empresa obteve receita de R\$ 73.172,63

(setenta e três mil e cento e setenta e dois reais e sessenta e três centavos), contudo esta receita é resultante de contratos de mútuo da empresa que somam R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais).

Quadro 5- Resumo do Fluxo de Caixa da empresa no mês de junho.

RESUMO FLUXO DE CAIXA JUNHO/2018

CONTAS	VALORES
RECEITAS	R\$ 150.393,93
DEVOLUÇÃO	R\$ -
COMPRA DE MATERIAL	R\$ 4.892,68
COMPRA DE COMBUSTIVEL	R\$ 1.945,00
DESPESAS BANCARIAS	R\$ -
SERVIÇOS DE TERCEIROS	R\$ 24.712,20
DESPESA COM PESSOAL	R\$ 85.033,09
OUTRAS DESPESAS	R\$ 33.256,19
RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 554,77

Este montante foi utilizado principalmente para pagamentos de salários que somaram o montante de R\$

44.228,00 (quarenta e quatro mil e duzentos e vinte e oito reais) no período. Os outros custos foram divididos em compra de materiais, serviços de terceiros, compra de combustível, e demais despesas.

Em junho houve novamente a pactuação de mútuos na empresa, estes somaram o montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). A este AJ fica evidente que o objetivo da empresa com estes empréstimos é colocar a casa em ordem para passarem a atender as demandas da melhor forma possível.

Esta constatação fica evidente se passamos a avaliar o último demonstrativo, do mês de julho, quando a empresa obteve receita de R\$ 146.536,47 (cento e quarenta e seis mil e quinhentos e trinta e seis reais e quarenta e sete centavos), decorrentes de medições do contrato CUMARU.

Isto demonstra que a empresa devedora tem tentado se reorganizar para se manter no mercado.

Quadro 6- Resumo do Fluxo de Caixa da empresa no mês de junho.

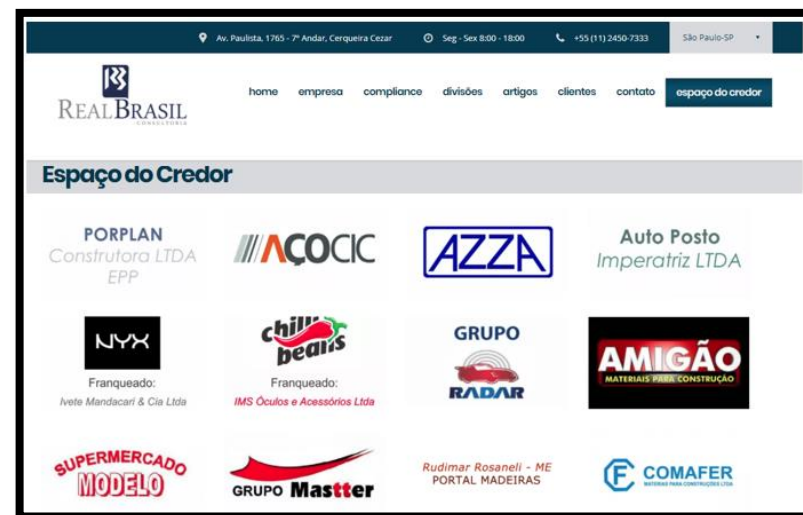
RESUMO FLUXO DE CAIXA JULHO/2018

CONTAS	VALORES
RECEITAS	R\$ 147.091,24
DEVOLUÇÃO	R\$ -
COMPRA DE MATERIAL	R\$ 11.424,07
COMPRA DE COMBUSTIVEL	R\$ 180,00
DESPESAS BANCARIAS	R\$ -
SERVIÇOS DE TERCEIROS	R\$ 8.064,00
DESPESA COM PESSOAL	R\$ 52.869,00
OUTRAS DESPESAS	R\$ 62.690,04
RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 11.864,13

5. TRANSPARÊNCIA AOS CREDORES

Focados nas boas práticas em ambiente de Recuperação Judicial, e principalmente na preocupação com a transparência deste Administrador Judicial, com os atos e andamentos do processo de Recuperação Judicial, a Real

Brasil Consultoria desenvolveu o “Espaço do Credor”. Trata-se de um ambiente Virtual, reservado aos credores e interessados no processo das empresas em Recuperação Judicial e Falências, pelas quais funcionamos na qualidade de AJ.



Neste ambiente são veiculadas informações e orientações do Administrador Judicial para os credores, assim como os documentos e principais peças processuais referentes à Recuperação Judicial. Entendemos que a prévia e adequada disponibilização de informações aos credores

homenageia o princípio da transparência, que deve ser perseguido pelo AJ e oportuniza manifestações céleres as demandas dos interessados

6. ENCERRAMENTO

Salientamos que além de todos os procedimentos e análise supra relatados, temos atendido prontamente a Recuperanda, e todos os credores, seja por telefone ou e-mail sendo adotadas todas as providências pelo AJ, das quais muitas já se encontram finalizadas.

Finalmente, agradecemos a confiança dedicada, colocando-nos ao seu inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas do presente relatório e dos demais assuntos que julgaram necessários.

Cordialmente,

Campo Grande, 31 de agosto de 2018.


REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA

Administradora Judicial

Fabio Rocha Nimer

CORECON/MS 1.033 – 20ª Região



REAL BRASIL
CONSULTORIA

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG

RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333