

# 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

29 de março de 2019

-----  
Excelentíssimo Senhor Doutor *Jun Kubota*,

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 Atividades Financeiras da Devedora .....	5
4.1 Nível de Endividamento da Recuperanda .....	7
4. Transparência aos Credores .....	9
5. Encerramento.....	10



Rua Odorico Quadros, 37 – Jd. Dos Estados  
CEP 79020-260 – CAMPO GRANDE (MS)  
Tel.: +55(67) 3026-6567  
E-mail: [aj@realbrasil.com.br](mailto: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, 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 da atual situação econômico e administrativa da Empresa em Recuperação Judicial, na forma do presente Relatório Mensal.

## 2. ANDAMENTO PROCESSUAL

Considerando que o objeto deste relatório é oferecer ao Juízo análises e considerações relativas às questões contábeis e financeiras da Recuperanda, tal como expor as diversas manifestações dos credores e da Recuperanda, neste tópico apresentam-se breves considerações sobre o andamento do processo e outras ocorrências no desempenho das atividades da Recuperanda.

Deste modo, visando facilitar o acesso das principais movimentações e informações pertinentes do processo, será apresentado resumo das movimentações ocorridas nos Autos desde a juntada do último Relatório Mensal elaborado por esta Administradora Judicial.

### 2.1. DA MANIFESTAÇÃO DA RECUPERANDA

Manifestação da Recuperanda em cumprimento ao item 58 da decisão de 30/01/2019, onde apresenta seu relatório demonstrativo de despesas, ao mesmo tempo em que requer a prorrogação do prazo para apresentação do novo Plano de Recuperação Judicial para 15 dias úteis após a apresentação da Lista de Credores atualizada pelo Administrador Judicial.

Ao final, requer que seja determinado aos Cartórios de Registro de Imóveis e de Escritura Pública a autorização para a Recuperanda fazer alienações de bens imóveis dos produtos de sua atividade imobiliária, sem a necessidade de alvarás específicos e sem apresentação de Certidões Negativas de Falência/Recuperação Judicial, e Certidões Negativas de Débitos Municipais, Estaduais e Federais.

## **2.2. DA DECISÃO PROFERIDA NOS AUTOS**

Em decisão proferida no mês de março de 2019, foi concedida a Recuperanda a prorrogação do prazo de blindagem por 180 (cento e oitenta) dias úteis; foram anulados pela juíza o Plano de Recuperação Judicial apresentado e seus aditivos; determinou-se que o Administrador Judicial apresentasse um novo Quadro Geral de Credores; foi determinado que os bens indispensáveis a realização da atividade da Recuperanda deverá permanecer em sua posse; ficou designada a AGC para 07/05/2019 e 16/05/2019; Foi aberto incidente para formalizar o TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) junto ao Ministério Público; Ficou intimada a Recuperanda para apresentar um novo Plano de Recuperação Judicial em 15 (quinze) dias.

## **2.3. MANIFESTAÇÃO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL**

Manifestação do Administrador Judicial concordando com a liberação do valor de R\$506.750,00 (quinhentos e seis mil setecentos e cinquenta reais), que foi

bloqueado pelo Banpará, informando que manter o valor bloqueado não traria benefícios aos credores.

## **2.4. DA APRESENTAÇÃO DO QUADRO GERAL DE CREDITORES**

O Administrador Judicial, em cumprimento a decisão que determinou a apresentação de um quadro Geral de Credores retificando os valores frutos das habilitações e impugnações de crédito apresentadas ao Quadro anterior e retirando os créditos frutos de alienação de crédito, foi aos autos em 13/03/2019 e apresentou seu QGC somando o valor total de 18.881.971,89 (dezoito milhões oitocentos e oitenta e um novecentos e setenta e um reais e oitenta e nove centavos).

## **2.5. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**

No dia 15/03/2019 foi publicado o Edital que se trata o artigo 7º, §2º da Lei 11.101/05, iniciando o prazo para habilitação e divergências, conforme determina a legislação.

## **3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS DA DEVEDORA**

As análises referentes a situação financeira e econômica da devedora esta Administradora Judicial requer os documentos contábeis da empresa Recuperanda, e através

destes aprimora indicadores de natureza econômica e financeira.

Tabela 1 - Resumo dos Balancetes da Recuperada

CONSTRUTORA TERRA SANTA						
BALANCETES EM R\$	SET/18	OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>						
DISPONÍVEL	161.896,82	153.934,52	245.081,17	33.562,56	133.979,35	83.331,44
ESTOQUES	40.820.834,14	40.820.834,14	41.110.959,94	41.126.447,30	41.126.447,30	41.126.447,30
OUTROS CRÉDITOS	11.108.407,39	11.105.101,65	10.897.242,97	10.879.583,64	10.727.510,49	10.724.116,75
<b>TOTAL ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>52.091.138,35</b>	<b>52.079.870,31</b>	<b>52.253.284,08</b>	<b>52.039.593,50</b>	<b>51.987.937,14</b>	<b>51.933.895,49</b>
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>						
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	3.410.948,56	3.410.948,56	3.410.947,95	3.410.947,95	3.410.947,95	3.410.947,95
INVESTIMENTOS	862.690,14	862.690,14	862.690,14	862.690,14	862.690,14	862.690,14
IMOBILIZADO	2.112.155,43	2.048.047,19	2.015.993,07	1.983.938,95	1.951.884,83	1.919.830,71
<b>TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>6.385.794,13</b>	<b>6.321.685,89</b>	<b>6.289.631,16</b>	<b>6.257.577,04</b>	<b>6.225.522,92</b>	<b>6.193.468,80</b>
<b>TOTAL ATIVO</b>	<b>58.476.932,48</b>	<b>58.401.556,20</b>	<b>58.542.915,24</b>	<b>58.297.170,54</b>	<b>58.213.460,06</b>	<b>58.127.364,29</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>						
EXIGÍVEL A CURTO PRAZO	15.269.344,37	13.886.314,15	13.871.220,03	13.868.482,18	13.881.734,42	13.890.593,19
EMPRÉSTIMOS	4.114.051,46	5.582.518,20	5.582.518,20	5.582.518,20	5.582.518,20	5.582.518,20
<b>TOTAL PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>19.383.395,83</b>	<b>19.468.832,35</b>	<b>19.453.738,23</b>	<b>19.451.000,38</b>	<b>19.464.252,62</b>	<b>19.473.111,39</b>
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>						
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	11.827.863,55	11.767.863,59	11.832.863,59	11.700.863,59	11.700.863,59	11.700.863,59
EMPRÉSTIMOS	6.443.816,67	6.503.816,63	6.503.816,63	6.503.816,63	6.503.816,63	6.503.816,63
<b>TOTAL PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>18.271.680,22</b>	<b>18.271.680,22</b>	<b>18.336.680,22</b>	<b>18.204.680,22</b>	<b>18.204.680,22</b>	<b>18.204.680,22</b>
RESULTADO DEFERIDAS	7.614.694,94	7.468.153,05	7.468.153,05	7.401.187,88	7.245.339,44	7.245.339,44
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>13.856.857,50</b>	<b>13.856.857,50</b>	<b>13.856.857,50</b>	<b>13.856.857,50</b>	<b>13.856.857,50</b>	<b>13.856.857,50</b>
<b>TOTAL PASSIVO</b>	<b>59.126.628,49</b>	<b>59.065.523,12</b>	<b>59.115.429,00</b>	<b>58.913.725,98</b>	<b>58.771.129,78</b>	<b>58.779.988,55</b>

Com base das demonstrações contábeis encontrou-se parecer sobre os últimos meses de 2018 e os primeiros

meses de 2019, onde foi possível constatar as alterações 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.

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

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

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

#### 4.1 NÍVEL DE ENDIVIDAMENTO DA RECUPERANDA

A análise de endividamento a curto prazo no mês de fevereiro nos estabeleceu um índice de 34%, taxa na qual se verifica uma alta se comparada com os meses anteriores. Nos demonstrando um acréscimo de 1% da participação de recursos de terceiros no financiamento dos ativos totais da Recuperanda.

Tabela 2 - Índices de Endividamento Apurados

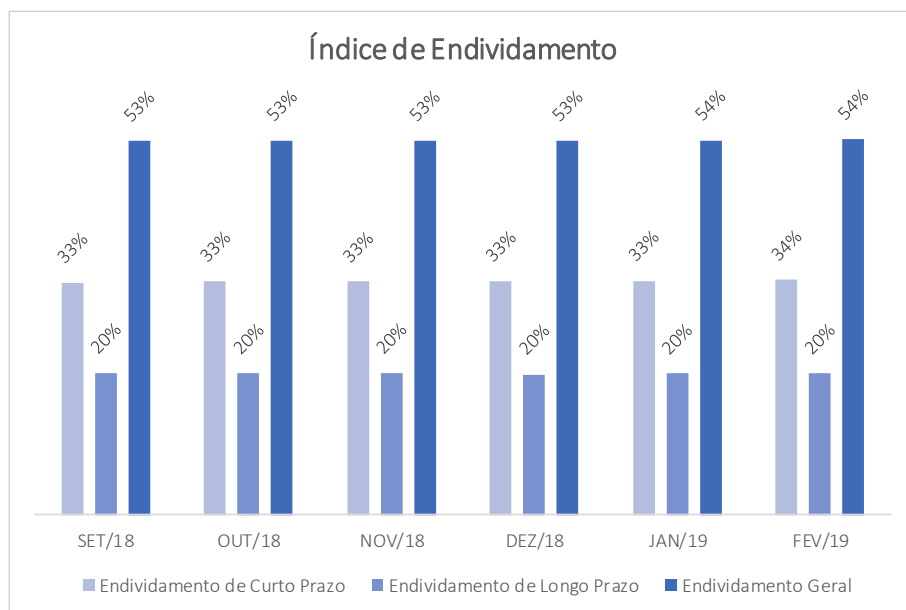
ENDIVIDAMENTO						
ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO	SET/18	OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19
Endividamento de Curto Prazo	33%	33%	33%	33%	33%	34%
Endividamento de Longo Prazo	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Endividamento Geral	53%	53%	53%	53%	54%	54%

O endividamento de longo prazo seguiu a tendência de estabilidade permanecendo fixado em 20% no período



avaliado, o que nos demonstra uma constância na manutenção da participação do capital de terceiros para financiamento de ativos no longo prazo.

O nível de endividamento geral em fevereiro de 2019 apresenta um valor de 54%, de participação de capital de terceiros para financiamento de aplicações no ativo total da empresa no curto e longo prazo.



#### 4.2. NÍVEL DE LIQUIDEZ DA RECUPERANDA

Os índices de liquidez da empresa podemos verificar que, no que tange ao índice de liquidez geral não se manteve ao nível de R\$1,78 desde setembro de 2018, indicando que a empresa dispõe de um excedente de 78% para cobrir suas dívidas totais a longo prazo em caso de liquidação.

Tabela 3 - Indicadores de Liquidez Apurados

LIQUIDEZ						
ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO	SET/18	OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19
Liquidez Geral	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
Liquidez Corrente	2,69	2,68	2,69	2,68	2,67	2,67
Liquidez Seca	0,58	0,58	0,57	0,56	0,56	0,55

O índice de liquidez seca, obteve uma queda, fechando o mês de fevereiro de 2019 com índice de R\$0,55 para pagamento de cada R\$ 1,00 de suas dívidas no passivo a curto prazo, desconsiderando seu estoque, usando apenas o que a mesma dispõe em seu ativo líquido, contra R\$0,56 do mês anterior.



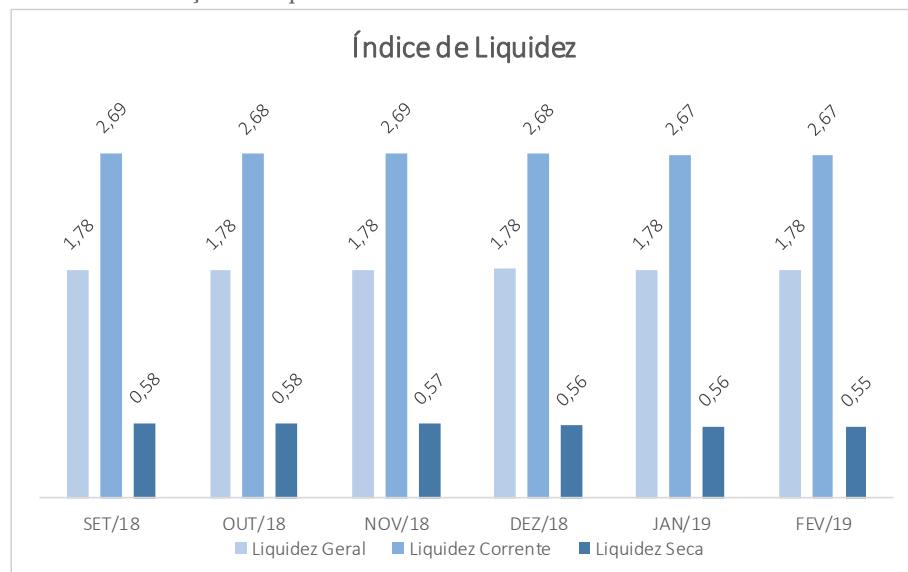
O nível de liquidez corrente exibiu estabilidade permanecendo fixado com o índice de R\$ 2,67. Indicando o quanto a empresa dispõe em seu ativo circulante para cada R\$ 1,00 em seu passivo circulante em curto prazo. Quanto maior o índice, mais satisfatório para saúde financeira da empresa.

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”.

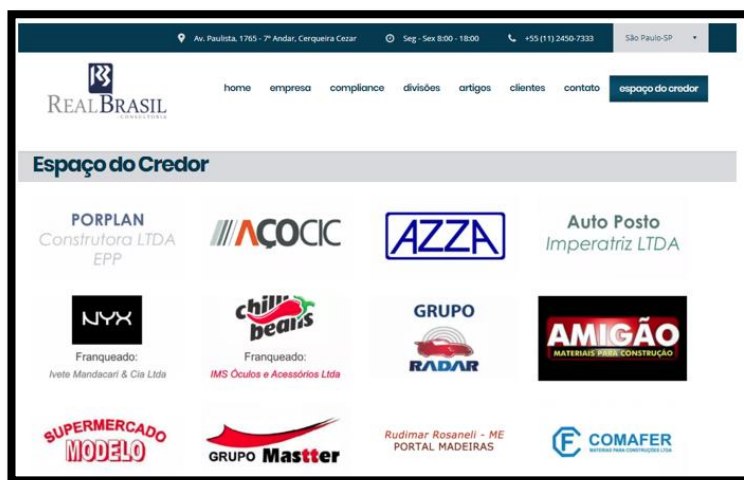
Trata-se de um ambiente Virtual, reservado aos credores e interessados no processo das empresas em Recuperação Judicial e Falências, pelas quais funcionamos na qualidade de AJ.

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.

Gráfico 1- Evolução da liquidez.



#### 4. TRANSPARÊNCIA AOS CREDITORES



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.

## 5. ENCERRAMENTO

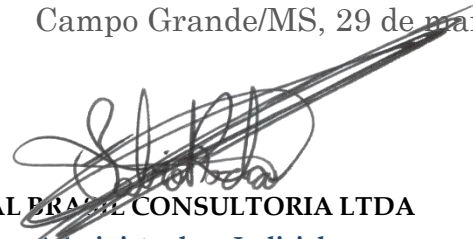
Salientamos que além de todos os procedimentos e análise supra relatados, temos atendido prontamente a Recuperanda, e todos os credores, seja por telefone ou e-mail

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/MS, 29 de março de 2019.

  
**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