

EXCELENTÍSSIMO SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL SEGUNDO JUIZADO.

AUTOR: EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA

PROCESSO nº 5001541-59.2021.8.21.0010

PARECER TÉCNICO CONTÁBIL

1 – OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a elaboração de um Parecer Técnico Contábil da regularidade formal e documentação, com vistas ao preenchimento dos requisitos e que auxilie o administrador judicial nas análises sobre o andamento da **EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA**, situada na Rua Jabob Luchesi nº 2615 Bairro Santa Catarina, Cidade de Caxias do Sul/RS, CEP: 95.032-000, inscrita no CNPJ nº 88.573.019/0001-78, e NIRE nº43200233772, que encontra-se em processo de recuperação judicial Nº 5001541-59.2021.8.21.0010 .

Procura-se, com este Parecer, colaborar ao máximo no esclarecimento das questões técnicas que expressem as reais condições de funcionamento da empresa, e assim como, sugerir ações para que acompanhem os próximos relatórios contábeis.

O objeto de análise deste parecer foi o balancete levantado em 31 de outubro de 2021 e também o relatório de acompanhamento de empreendimentos datado de 15 de novembro de 2021.

2 – RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2.1– PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Na data de 22 de janeiro de 2021, a Recuperanda ingressou judicialmente seu pedido de recuperação judicial, apontando como causa concreta de sua situação financeira

a Crise Econômica que se instalou no ano de 2020, em razão dos efeitos da severa crise decorrente da pandemia e a da rápida e desenfreada disseminação do novo Corona vírus – COVID 19,

O Edital Publicado em 17/09/2021 e disponibilizado no D.E. 21/09/2021 o montante de R\$ 192.995.890,32 (cento e noventa e dois milhões novecentos e noventa e cinco mil oitocentos e noventa reais e trinta e dois centavos), assim composto:

Figura 1 - Relação Geral de Credores

LISTA DE CREDORES	VALOR
TOTAL CLASSE I	R\$ 8.499.635,18
TOTAL CLASSE II	R\$ 23.631.276,52
TOTAL CLASSE III	R\$ 150.695.057,91
TOTAL CLASSE IV	R\$ 10.169.920,71
TOTAL DE CREDORES	R\$ 192.995.890,32

Contrapondo a lista de credores acima com o balancete de outubro 2021, percebe-se que os valores escriturados na contabilidade em obrigações representam R\$ 66.031.681,90. Esse valor demonstra que há menos passivos registrados na contabilidade em relação ao relatório de credores da tabela acima. Sugerimos a verificação destas divergências e, se assim necessário, o ajuste contábil para demonstrar a real situação financeira da empresa, e ainda apresentar notas explicativas cabíveis e que colaborem para o melhor entendimento de cada saldo contábil.

3 – PARECER CONTÁBIL

3.1– PRÁTICAS CONTÁBEIS

Diante dos dados contábeis levantados através do balancete até 31/10/2021, sugerimos algumas práticas contábeis, a fim de demonstrar o momento atual da empresa:

Estoques

Figura 2 – Estoques do Balancete

	CONTAS CONTÁBEIS	VALOR CONTÁBIL	
ESTOQUE	LOT. PARQUE SANTA RITA II	R\$	133.380,00
	LOT. VALE DOS PINHEIROS	R\$	14.845,91
	TERRENO LINHA PALMIRA	R\$	397.660,00
	LOT. VILLA CATARINA	R\$	850.828,14
	LOT. PARQUE BELLA VISTA I	R\$	11.500.330,79
	LOT. ARGEMIRO BOFF	R\$	115.867,85
	LOT. LAGOS DE IRACEMA	R\$	211.300,00
	LOT. PARQUE DAS ROSAS III	R\$	92.150,00
	LOT. VILLA DR. SOCRATES	R\$	1.007.850,00
	LOT. PARQUE BELLA VISTA II	R\$	3.310.083,00
	LOT. BETIATTO	R\$	459.785,08
	LOT. TURRA	R\$	12.889.210,00
	TOTAL DO ESTOQUE	R\$	30.983.290,77

Figura 3 – Imóveis Concluídos

	CONTAS CONTÁBEIS	VALOR CONTÁBIL	
IMÓVEIS CONCLUÍDOS	ED. ELDORADO M. 88.975	R\$	310.587,70
	IM. PINHEIRO MACHADO, 2990 M.4.17	R\$	274.430,00
	LOT. CEDRO LOTE 01 M. 122.367	R\$	227.007,00
	LOT. CEDRO LOTE 01 M. 85.787	R\$	313.729,99
	LOT. CEDRO LOTE 02 M. 85.788	R\$	311.604,95
	LOT. CEDRO LOTE 03 M. 85.789	R\$	113.503,50
	LOT. CEDRO LOTE 03 M. 85.798	R\$	127.952,50
	LOT. CEDRO LOTE 04 M. 85.790	R\$	113.503,50
	LOT. CEDRO LOTE 05 M. 85.791	R\$	118.995,56
	LOT. CEDRO LOTE 06 M. 85.792	R\$	113.503,50
	LOT. CEDRO LOTE 07 M. 85.793	R\$	173.757,21
	LOT. CHACARA PERAZZOLO M. 46706	R\$	1.568.980,96
	LOT. SANVITTO II M.60011	R\$	714.523,23
	PREDIO COML KEKO	R\$	4.416.575,43
	PREDIO LOJA FLORAUTO	R\$	4.265.443,04
	PREDIO LOJA SCARPINI	R\$	3.984.973,13
	PREDIO LOJA VOLVO	R\$	7.835.444,64
	PREDIO RECANTO DO SOL M. 42309	R\$	529.689,54
	SALA EDIF. EDELVAIS M. 88855	R\$	13.888,56
	SALA EDIF. EDELVAIS M. 88856	R\$	13.888,56
	TERRENO M. 131706	R\$	2.890.864,35
	TERRENO M. 138058	R\$	3.429.135,65
	TERRENO M. 131706	R\$	5.389.202,18
	TERRENO M. 131706	R\$	2.000.000,00
TOTAL DO ESTOQUE	R\$	39.251.184,68	

Importante ressaltar que os imóveis registrados no balancete, estão com valor que se presume ser pelo seu custo de aquisição, e que, quando levados a venda, terão seus valores comercializados pelo valor de mercado. Essa situação poderá dar a empresa condições para sanear boa parte do seu passivo ou até mesmo o total.

Para atingir o objetivo acima sugerimos laudos de avaliação técnica para fins de levantamento de valor de mercado destes estoques. Com este laudo, a Recuperanda terá uma previsão de seu faturamento com a venda dos referidos imóveis.

Conforme a tabela abaixo, a empresa possui mais de 2.200 lotes, que assim que forem comercializados, provavelmente mudarão o seu cenário financeiro, sendo assim, é importante que a Recuperanda traga aos autos a relação individualizada dos lotes, a situação comercial deles, e o valor projetado de venda, e ainda indicar quais lotes estão vinculados com quadro de credores, identificando o credor e seu respectivo lote.

Figura 4 - Relação de Orçamentos para Conclusão dos Empreendimentos Inacabados

OBRA	Nº DE LOTES	ORÇAMENTO PARA CONCLUSÃO	
		SEM BDI	COM BDI
LOTEAMENTO RESIDENCIAL BELA VISTA I	360	14.736.200,00	21.797.787,04
LOTEAMENTO RESIDENCIAL BELA VISTA II	116	2.631.250,00	3.892.145,00
LOTEAMENTO RESIDENCIAL TURRA	287	17.127.305,00	23.931.983,28
LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS ROSAS III	35	1.999.460,00	2.824.860,83
LOTEAMENTO RESIDENCIAL UNICRED	25	1.632.726,00	-
LOTEAMENTO RESIDENCIAL RECANTO NOBRE	187	618.703,50	-
LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE SANTA RITA II	193	1.186.216,00	-
LOTEAMENTO RESIDENCIAL LAGOS DE IRACEMA	77	2.188.575,00	-
LOTEAMENTO RESIDENCIAL SANTA BEATRIZ	70	361.641,00	534.939,37
LOTEAMENTO RESIDENCIAL SÃO LUCAS II	106	138.410,00	204.736,07
LOTEAMENTO RESIDENCIAL VALE DOS PINHEIROS	312	2.893.575,00	4.280.176,14
LOTEAMENTO RESIDENCIAL SANTA ALICE	40	260.399,00	369.558,26
LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILA CATARINA	124	470.921,00	668.331,08
LOTEAMENTO RESIDENCIAL SANTA RITA I	277	742.525,00	1.098.342,98
LOTEAMENTO INDUSTRIAL LINHA PALMEIRO	16	1.508.507,50	2.231.384,29
TOTAL	2.225	48.496.414,00	61.834.244,34

Observando o relatório de acompanhamento de empreendimentos assinado pelo diretor Flávio Tonietto juntamente com o engenheiro civil Henrique Antonio Maschio, verificamos que alguns empreendimentos deste relatório não estão listados no balancete, e alguns loteamentos listados no balancete não foram relatados no relatório.

Abaixo, seguem as diferenças apontadas. Sugere-se que seja verificado e levantado os valores para os relatórios onde carecem de informações.

Figura 5 – Comparativo de dados do estoque

LOTEAMENTOS	CONSTA NO BALANCETE	CONSTA NO RELATÓRIO DE ACOMP. DE EMPREEND.
LOT. PARQUE SANTA RITA II	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. VALE DOS PINHEIROS	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM
TERRENO LINHA PALMIRA	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. VILLA CATARINA	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. PARQUE BELLA VISTA I	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. ARGEMIRO BOFF	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
LOT. LAGOS DE IRACEMA	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. PARQUE DAS ROSAS III	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. VILLA DR. SOCRATES	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
LOT. PARQUE BELLA VISTA II	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. BETIATTO	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
LOT. TURRA	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. RESIDENCIAL UNICRED	<input type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. RESIDENCIAL RECANTO NOBRE	<input type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. RESIDENCIAL SANTA BEATRIZ	<input type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. RESIDENCIAL SÃO LUCAS II	<input type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. RESIDENCIAL SANTA ALICE	<input type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/> SIM
LOT. PARQUE SANTA RITA I	<input type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/> SIM

Depósitos Judiciais

Constatou-se que existe um montante de R\$ 1.175.861,29 em depósitos judiciais. Sabe-se que a situação da empresa exige capital de giro para poder dar andamento nas atividades. Acreditamos que esse valor que está bloqueado em depósito judiciais poderá resolver algumas pendências financeiras que estão impedindo a continuidade do negócio.

Contabilmente este montante deve ser atualizado, e oferecido a tributação quando sua origem foi através de receitas vinculadas a atividade operacional da empresa.

3.2– INDICADORES FINANCEIROS

Figura 6 – Índices de liquidez e endividamento

EMPRESA URBANIZADORA RODOBRÁS LTDA.

Competência Outubro 2021

Liquidez Instantânea	<u>AD</u>	R\$	<u>26.383,55</u>	0,0004
	PC	R\$	73.251.040,48	
Liquidez Corrente	<u>AC</u>	R\$	<u>71.564.863,26</u>	0,9770
	PC	R\$	73.251.040,48	
Liquidez Seca	<u>AC-E</u>	R\$	<u>1.330.387,81</u>	0,0182
	PC	R\$	73.251.040,48	
Liquidez Geral	<u>AC+RLP</u>	R\$	<u>72.294.351,85</u>	0,9862
	PC+PNC	R\$	73.305.914,48	
Grau de Endividamento	<u>PC+PNC</u>	R\$	<u>73.305.914,48</u>	0,9809
	AT	R\$	74.732.979,70	
Solvência Geral	<u>AT</u>	R\$	<u>74.732.979,70</u>	1,0195
	PC+ELP	R\$	73.305,914,48	

Descrevendo a tabela acima, observa-se a liquidez instantânea e seca com um percentual bem reduzido, isso é, aparentemente a empresa se encontra com dificuldades financeiras a curto prazo. Contrapondo a isso, nota-se que na liquidez geral há uma breve melhora, onde o índice se aproxima do numeral 1, mostrando que com a venda de seus estoques, poderá melhorar a situação financeira.

Um ponto a ser observado são os empréstimos e os financiamentos que se encontram classificados no balancete como curto prazo. Sugere-se verificar o prazo para pagamento desses empréstimos e transferi-los para longo prazo, até porque a própria situação da Recuperanda, estando em RJ, e de acordo com o plano de recuperação apresentado tem intenção de quitação dentro dos critérios que transfere tais valores para longo prazo, como a prática contábil nos exige, consequentemente melhorando o índice de liquidez instantânea e liquidez corrente.

Sobre o grau de endividamento, percebe-se que a empresa está com o índice 0,9809, sem delongas, motivo pela qual encontra-se neste quadro de recuperação judicial e dificuldades financeiras. No índice que representa a solvência geral, encontra-se o número 1,0195, mostrando-nos novamente como seu patrimônio a torna sólida e capaz.

Planejamento Tributário

Conhecendo o enquadramento tributário desta Empresa Urbanizadora Rodobrás como lucro presumido, pelo regime de caixa, estima-se importante a apresentação da memória de cálculo dos impostos deste ano de 2021. Junto a isso, um estudo tributário para prever seu enquadramento para 2022.

É de conhecimento que o contador atual iniciou os trabalhos no ano corrente, sendo assim, sugere-se que seja feito os devidos ajustes, se assim necessário, no próprio exercício.

4 – INFORMAÇÕES SOBRE A RECUPERANDA

Com relação ao quadro de Sócios e Administradores da Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda, assim está composta:

Figura 7 - QSA - Quadro de Sócios e Administradores

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA	
CNPJ:	88.573.019/0001-78
NOME EMPRESARIAL:	EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA
CAPITAL SOCIAL:	R\$9.915.000,00 (Nove milhões, novecentos e quinze mil reais)
O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:	
Nome/Nome Empresarial:	OVIDIO DEITOS
Qualificação:	49-Sócio-Administrador
Nome/Nome Empresarial:	GLACI DOLORES TOMASI DEITOS
Qualificação:	49-Sócio-Administrador
Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.	
Emitido no dia 23/11/2021 às 11:41 (data e hora de Brasília).	

Sugere-se a atualização do Capital Social na contabilidade conforme consta na última alteração contratual, assim melhorando a situação do Patrimônio Líquido.

Motivo: No balancete atual o valor do Capital Social encontra-se no valor de R\$ 8.600.000,00 e no cartão CNPJ conforme demonstrado acima consta o montante de R\$ 9.915.000,00.

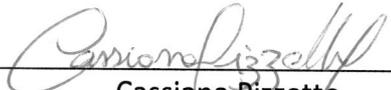
5 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

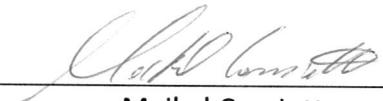
Analisando as informações contábeis percebe-se que a empresa apresenta um estoque representativo e que este gerará receitas significativas que poderão suprir a dificuldade financeira, motivo pelo qual os relatórios contábeis devem estar mais próximos da realidade e assim dar suporte efetivo ao administrador judicial e a todas as partes interessadas no processo de recuperação judicial.

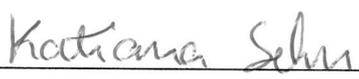
Recomenda-se que a movimentação contábil siga estritamente o princípio da competência e os movimentos financeiros sejam todos registrados, colaborando assim para a análise das condições da recuperação proposta, assim como ser instrumento para controle dos limites legais deste movimento.

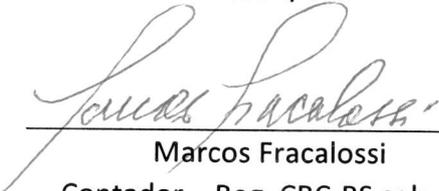
Todavia, as sugestões deste parecer técnico contábil têm o intuito de colaborar com os profissionais vinculados a recuperação da situação atual da Recuperanda e para que produza os devidos efeitos legais, os seus signatários colocam-se a disposição do Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos reputados necessários.

Bento Gonçalves, 26 de novembro de 2021.


Cassiana Pizzatto
Contadora – Reg. CRC-RS sob. Nº
090196/O-9


Maikel Comiotto
Contador – Reg. CRC-RS sob. Nº
078594/O-5


Katiana Sehn
Contadora – Reg. CRC-SC sob. Nº
033772/O-0


Marcos Fracalossi
Contador – Reg. CRC-RS sob. Nº
053576/O-7