

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**

Verificar os balancetes e demais demonstrações contábeis a fim de constatar a situação estável da empresa para fins de recuperação judicial e pontuar movimentos significativos e possíveis divergências nesses relatórios.

Balancetes a serem analisados: Julho de 2023 a novembro 2023.

### **2 – ANÁLISE DOS BALANCETES**

#### **Apontamentos relativos ao balancete de Julho de 2023.**

Houve pagamentos efetuados por caixa no valor de R\$ 3.425,72, e recebimentos no valor de R\$ 4.500,00, causando um aumento no saldo de caixa e resultando num saldo final de R\$ 1.310,60.

Referente as movimentações bancárias operadas pelo Banco Squid Serviços Financeiros, houve recebimentos no valor total de R\$ 3.561.685,51 e pagamentos no montante de R\$ 3.588.610,01, sendo transferido para ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS

LTDA o valor de R\$ 555.000,00, restando um saldo final em contas bancárias com posição em 31/07/2023 de R\$ 194,86 no Banco Squid.

A empresa ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA, recebeu a transferência de R\$ 555.000,00 e efetuou pagamentos no montante de R\$ 2.203.639,04, restando o saldo final desta conta totaliza num montante de R\$ 2.529.209,18.

A empresa SQUID SECURITIZADORA S.A, recebeu a transferência de R\$ 1.000.000,00, ficando com saldo final desta conta o montante de R\$ 1.000.000,00.

Recebeu do cliente FB Administração e Participações Ltda o valor de R\$ 900.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 2.700.000,00 desse mesmo cliente.

Recebeu do cliente Imobras Industria de Motores Elétricos Ltda o valor de R\$ 250.128,50, sendo R\$ 128,50 juros recebidos e o saldo final a receber é de R\$ 1.750.000,00 desse mesmo cliente.

Neste mês houve vendas de imóveis a prazo no montante de R\$ R\$ 2.818.000,00 para MRM Administração e Participações Ltda ref. lote matrícula 85.789 e 85.790, baixando assim o custo do estoque de R\$ 127.007,00, ficando um lucro dessa operação de R\$ 2.690.993,00.

Após a venda do imóvel a MRM Administração e Participações Ltda no valor de R\$ 2.818.000,00, também foi recebido do cliente o montante de R\$ 550.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 2.268.000,00 desse mesmo cliente.

Os pagamentos referentes ao plano de Recuperação Judicial no mês de julho/2023 foram de R\$ 173.500,00 e estão sendo informados na conta chamada "OBRIGACOES COM PLANO DE REC. JUDICIAL" que totaliza o montante de R\$ 15.360.998,55.

Pagou-se Fornecedores no montante de R\$ 151.621,31. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 533.528,25 na mesma rubrica citada anteriormente.

Pagou-se de impostos o PIS, Cofins, IRPJ, CSLL, CRF, IRRF, INSS e FGTS no valor de R\$ 385.594,07.

Pagou-se as obrigações trabalhistas no passivo (salários e pró-labore) um total de R\$ 57.443,76.

Pagou-se obrigações no passivo com honorários contábeis, advocatícios, terceiros a pagar e serviços administrativo no montante de R\$ 1.480.938,47. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 1.496.538,47 nas mesmas rubricas citadas anteriormente.

O Sócio Flávio Tonietto concede a empresa Rodobrás um empréstimo de R\$ 2.500,00, e o saldo final desta conta totaliza um montante de R\$ 44.427,30 que a empresa tem a pagar para este sócio.

Receitas apuradas num montante de R\$ 2.918.000,00, sendo este valor parte referente a receitas de locações de imóveis próprios no valor de R\$ 100.000,00 e parte em receitas de venda de bens imóveis no valor de R\$ 2.818.000,00.

Despesas apuradas no mês num montante de R\$ 2.415.221,41.

O balancete mensal de Julho de 2023 mostra um resultado de R\$ 437.207,09 de lucro contábil.

### **Apontamentos relativos ao balancete de Agosto de 2023.**

Houve pagamentos efetuados por caixa no valor de R\$ 5.087,61, e recebimentos no valor de R\$ 6.000,00, causando um aumento no saldo de caixa e resultando num saldo final de R\$ 2.222,99.

Referente as movimentações bancárias operadas pelo Banco Squid Serviços Financeiros, houve recebimentos no valor total de R\$ 2.555.758,02 e pagamentos no montante de R\$ 2.555.870,23, sendo transferido para ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA o valor de R\$ 919.000,00, restando um saldo final em contas bancárias com posição em 31/08/2023 de R\$ 82,65.

A empresa ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA, recebeu a transferência de R\$ 919.000,00 e efetuou pagamentos no montante de R\$ 2.555.870,23, restando o saldo final desta conta totaliza num montante de R\$ 4.170,04.

Recebeu do cliente FB Administração e Participações Ltda o valor de R\$ 900.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 1.800.000,00 desse mesmo cliente.

Recebeu do cliente Imobras Industria de Motores Elétricos Ltda o valor de R\$ 250.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 1.500.000,00 desse mesmo cliente.

Recebeu do cliente MRM Administração e Participações Ltda o valor de R\$ 126.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 2.142.000,00 desse mesmo cliente.

Os pagamentos referentes ao plano de Recuperação Judicial no mês de Agosto/2023 foram de R\$ 2.958.155,10 e estão sendo informados na conta chamada "OBRIGACOES COM PLANO DE REC. JUDICIAL" que totaliza o montante de R\$ 18.319.153,65.

Pagou-se Fornecedores no montante de R\$ 20.954,67.

Pagou-se de impostos o PIS, Cofins, IRPJ, CSLL, CRF, IRRF, INSS e FGTS no valor de R\$ 344.432,05.

Pagou-se as obrigações trabalhistas no passivo (salários e pró-labore) um total de R\$ 18.643,76.

Pagou-se obrigações no passivo com honorários contábeis, advocatícios, terceiros a pagar e serviços administrativo num montante de R\$ 124.230,00. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 250.015,00 nas mesmas rubricas citadas anteriormente.

Receitas apuradas num montante de R\$ 100.800,00, sendo este valor referente a receitas de locações de imóveis próprios.

Despesas apuradas no mês num montante de R\$ 712.779,41.

O balancete mensal de Agosto de 2023 mostra um resultado de R\$ 662.104,11 de Prejuízo contábil.

### **Apontamentos relativos ao balancete de Setembro de 2023.**

Houve pagamentos efetuados por caixa no valor de R\$ 8.000,00, e recebimentos no valor de R\$ 9.987,82, causando uma diminuição no saldo de caixa e resultando num saldo final de R\$ 235,17.

Referente as movimentações bancárias operadas pelo Banco Squid Serviços Financeiros, houve recebimentos no valor total de R\$ 2.385.261,13 e pagamentos no montante de R\$ 2.357.619,01, sendo transferido para ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA o valor de R\$ 1.661.000,00, restando um saldo final em contas bancárias com posição em 30/09/2023 de R\$ 27.724,17.

A empresa ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA, recebeu a transferência de R\$ 1.661.000,00 e efetuou pagamentos no montante de R\$ 106.565,00, restando o saldo final desta conta totaliza num montante de R\$ 1.558.605,04.

Recebeu do cliente FB Administração e Participações Ltda o valor de R\$ 900.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 900.000,00 desse mesmo cliente.

Recebeu do cliente Imobras Industria de Motores Elétricos Ltda o valor de R\$ 250.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 1.250.000,00 desse mesmo cliente.

Neste mês houve vendas de imóveis no montante de R\$ R\$ 1.000.000,00 para JOAO CARLOS PETRY ref. lote 01 quadra 428 matricula 85.985, baixando assim o custo do estoque de R\$ 1.000.000,00, ficando sem lucro essa operação.

Em decorrência da venda de imóveis a JOAO CARLOS PETRY no valor de R\$ 1.000.000,00, nota-se o recebimento total de R\$ 1.000,000.00, sendo recebida via banco Squid neste mês.

Recebeu do cliente MRM Administração e Participações Ltda o valor de R\$ 126.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 2.016.000,00 desse mesmo cliente.

Recebeu do cliente Vittorio Part. Ltda e NVM Adm. E Part. Ltda o valor de R\$ 1.000.000,00, quitando assim este cliente.

Os pagamentos referentes ao plano de Recuperação Judicial no mês de Setembro/2023 foram de R\$ 116.751,29 e estão sendo informados na conta chamada "OBRIGACOES COM PLANO DE REC. JUDICIAL" que totaliza o montante de R\$ 18.435.904,94.

Pagou-se Fornecedores no montante de R\$ 20.654,51.

Pagou-se de impostos no passivo de IRPJ, CSLL, INSS e FGTS no valor de R\$ 281.669,27. Faltando pagar o mensal de PIS, COFINS e IRRF, sendo que estes foram prorrogados o vencimento para 28/12/2023, devido ao período das enchentes reconhecido pelo Governo Federal.

Pagou-se as obrigações trabalhistas no passivo (salários e pró-labore) um total de R\$ 4.643,76.

Pagou-se obrigações no passivo com honorários contábeis, advocatícios, terceiros a pagar, serviços administrativo e adiantamento de recebíveis num montante de R\$ 278.479,80. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 161.860,00 nas mesmas rubricas citadas anteriormente.

Receitas apuradas num montante de R\$ 1.100.800,00, sendo este valor parte referente a receitas de locações de imóveis próprios no valor de R\$ 100.800,00 e parte em receitas de bens imóveis no valor de R\$ 1.000.000,00.

Despesas apuradas no mês num montante de R\$ 1.291.065,96.

O balancete mensal de setembro de 2023 mostra um resultado de R\$ 465.466,34 de prejuízo contábil.

### **Apontamentos relativos ao balancete de Outubro de 2023.**

Houve pagamentos efetuados por caixa no valor de R\$ 11.581,57, e recebimentos no valor de R\$ 16.000,00, causando um aumento no saldo de caixa e resultando num saldo final de R\$ 4.653,60.

Referente as movimentações bancárias operadas pelo Banco Squid Serviços Financeiros, houve recebimentos no valor total de R\$ 6.083.700,00 e pagamentos no montante de R\$ 6.104.507,02, sendo transferido para ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA o valor de R\$ 4.977.000,00, restando um saldo de R\$ 6.917,15 no Banco Squid Serviços Financeiros.

A empresa ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA, recebeu a transferência de R\$ 4.977.000,00 mencionada acima e efetuou pagamentos no montante de R\$ 797.655,68, restando o saldo final desta conta, totaliza num montante de R\$ 5.737.949,36.

Recebe-se do cliente IMOBRAZ INDUSTRIA DE MOTORES ELETRICOS LTDA o valor de R\$ 250.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 1.000.000,00 desse cliente.

Recebeu do cliente MRM Administração e Participações Ltda o valor de R\$ 126.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 1.890.000,00 desse mesmo cliente.

Neste mês houve vendas de imóveis a prazo no montante de R\$ R\$ 5.665.000,00 para TIESSE SUL, ROBOTICA IND. E COM. MAQ. LTDA ref. terreno urbano matrícula 138.058, baixando assim o custo do estoque de R\$ 3.429.135,65, restando um lucro dessa operação de R\$ 2.235.864,35.

Em decorrência da venda de imóveis a TIESSE SUL, ROBOTICA IND. E COM. MAQ. LTDA no valor de R\$ 5.665.000,00, nota-se o recebimento parcial de R\$ 5.000.000,00, pelo banco Squid, ficando saldo a receber de R\$ 665.000,00.

Os pagamentos referentes ao plano de Recuperação Judicial no mês de Outubro/2023 foram de R\$ 206.507,28 e estão sendo informados na conta chamada "OBRIGACOES COM PLANO DE REC. JUDICIAL" que totaliza o montante de R\$ 18.642.412,22.

Aquisição de lotes Vale dos Vinhedos no montante de R\$ 250.000,00.

Pagou-se Fornecedores no montante de R\$ 20.654,51.

Pagou-se de impostos no passivo o PIS, Cofins, CSLL, IRPJ, IRRF, INSS e FGTS no valor de R\$ 281.566,03.

Pagou-se as obrigações trabalhistas no passivo (salários e pró-labore) um total de R\$ 24.643,76.

Pagou-se obrigações no passivo com honorários contábeis, adiantamentos a pagar, advocatícios, terceiros a pagar e serviços administrativo num montante de R\$ 284.430,87. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 168.238,40 nas mesmas rubricas citadas anteriormente.

A empresa devolve parcialmente o empréstimo para o sócio Flávio Tonietto no valor de R\$ 44.427,30 e o sócio empresta o montante de R\$ 11.000,00. O saldo final desta conta totaliza um montante de R\$ 11.000,00, que a empresa tem a pagar para este sócio.

Receitas apuradas num montante de R\$ 5.765.400,00, sendo este valor parte referente a receitas de locações de imóveis próprios no valor de R\$ 100.400,00 e parte em receitas de bens imóveis no valor de R\$ 5.665.000,00.

Despesas apuradas no mês num montante de R\$ 3.843.384,49..

O balancete mensal de Outubro de 2023 mostra um resultado de R\$ 1.723.176,91 de lucro contábil.

### **Apontamentos relativos ao balancete de Novembro de 2023.**

Houve pagamentos efetuados por caixa no valor de R\$ 15.171,18 e recebimentos no valor de R\$ 19.800,00, causando um aumento no saldo de caixa e resultando num saldo final de R\$ 9.282,42.

Referente as movimentações bancárias operadas pelo Banco Squid Serviços Financeiros, houve recebimentos no valor total de R\$ 594.455,25 e pagamentos no montante de R\$ 601.204,42, sendo transferido para ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA o valor de R\$ 294.050,00, restando um saldo de R\$ 167,98 no Banco Squid.

A empresa ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA, recebeu a transferência de R\$ 294.050,00 mencionada acima e efetuou pagamentos no montante de R\$ 945.001,85, restando o saldo final desta conta totaliza num montante de R\$ 5.086.997,51.

Recebe-se do cliente IMOBRAZ INDUSTRIA DE MOTORES ELETRICOS LTDA o valor de R\$ 250.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 750.000,00.

Recebeu do cliente MRM Administração e Participações Ltda o valor de R\$ 126.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 1.764.000,00 desse mesmo cliente.

Recebeu do cliente Tiesse Sul, Robotica Ind. E Com. Maq. Ltda o valor de R\$ 55.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 610.000,00 desse mesmo cliente.

Os pagamentos da Recuperação Judicial no mês de novembro/2023 foram de R\$ 77.518,08 e estão sendo informados na conta chamada “OBRIGACOES COM PLANO DE REC. JUDICIAL” que totaliza o montante de R\$ 18.719.930,30.

Pagou-se adiantamento de 13º Salario no valor de R\$ 1.365,00.

Aquisição de imóvel em construção – Loja Terra Sol no valor de R\$ 670.588,24.

Pagou-se Fornecedores no montante de R\$ 20.682,13.

Pagou-se de impostos no passivo o PIS, Cofins, CRF, IRRF, INSS e FGTS no valor de R\$ 210.109,15.

Pagou-se as obrigações trabalhistas no passivo (salários e pró-labore) um total de R\$ 23.143,76.

Pagou-se obrigações no passivo com honorários contábeis, advocatícios e terceiros a pagar num montante de R\$ 776.047,51. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 772.093,31 nas mesmas rubricas citadas anteriormente.

A empresa devolve o empréstimo para o sócio Flávio Tonietto no valor de R\$ 11.000,00, quitando assim a dívida com este sócio.

Receitas apuradas num montante de R\$ 100.000,00, sendo este valor referente a receitas de locações de imóveis próprios.

Despesas apuradas no mês num montante de R\$ 298.375,00.

O balancete mensal de novembro de 2023 mostra um resultado de R\$ 215.260,64 de prejuízo contábil.

### **3 – INDICADORES FINANCEIROS ATÉ NOVEMBRO 2023**

Salientamos que os índices financeiros e as análises efetuadas neste parecer, são com base nos números apresentados nos relatórios contábeis, como o balancete.

*Figura 1 – Índices de liquidez e endividamento*

**EMPRESA URBANIZADORA RODOBRÁS LTDA.****Competência novembro 2023**

Liquidez Instantânea	<u>AD</u>	<u>R\$ 6.096.474,80</u>	0,08335
	PC	R\$ 73.144.320,77	
Liquidez Corrente	<u>AC</u>	<u>R\$ 85.230.132,53</u>	1,16523
	PC	R\$ 73.144.320,77	
Liquidez Seca	<u>AC-E</u>	<u>R\$ 30.263.475,92</u>	0,41375
	PC	R\$ 73.144.320,77	
Liquidez Geral	<u>AC+RLP</u>	<u>R\$ 90.332.710,25</u>	1,23499
	PC+PNC	R\$ 73.144.320,77	
Grau de Endividamento	<u>PC+PNC</u>	R\$ 73.144.320,77	0,80034
	AT	R\$ 91.392.114,06	
Solvência Geral	<u>AT</u>	<u>R\$ 91.392.114,06</u>	1,24948
	PC+ELP	R\$ 73.144.320,77	

Descrevendo a tabela acima, observa-se a liquidez instantânea e seca com um percentual reduzido, isso é, aparentemente a empresa se encontra com dificuldades financeiras a curto prazo. Contrapondo a isso, nota-se que na liquidez geral neste período de 2023, onde o índice chega ao numeral 1,23499, mostrando que com a venda parcial de seus estoques, apresentou melhoras na situação financeira.

Um ponto a ser observado já comentado nos pareceres anteriores são os empréstimos e os financiamentos que se encontram classificados no balancete como curto prazo. Sugere-se verificar o prazo para pagamento e saldo devedor 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 0,80034, motivo pela qual encontra-se neste quadro de recuperação judicial e dificuldades financeiras. No índice que representa a solvência geral, encontra-se o número de 1,24948, mostrando-nos novamente como seu patrimônio a torna sólida e capaz.

#### 4 – INFORMAÇÕES SOBRE A RECUPERANDA

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

Figura 3 - QSA - Quadro de Sócios e Administradores

##### Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

<b>CNPJ:</b>	88.573.019/0001-78
<b>NOME EMPRESARIAL:</b>	EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
<b>CAPITAL SOCIAL:</b>	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:

<b>Nome/Nome Empresarial:</b>	GLACI DOLORES TOMASI DEITOS
<b>Qualificação:</b>	49-Sócio-Administrador

<b>Nome/Nome Empresarial:</b>	OVIDIO DEITOS
<b>Qualificação:</b>	22-Sócio

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 20/12/2023 às 17:30 (data e hora de Brasília).

Há algum tempo estamos indicando que existe diferença de valores no capital Social, 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.

Portanto, sugerimos ao administrador judicial, uma ênfase no pedido de explicação sobre a conta indicada.

## 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.

Todavia, as sugestões deste parecer técnico contábil tem 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, 16 de janeiro de 2024.

---

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

---

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

---

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