



Administração Judicial
& Mediação

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA REGIONAL
DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS A
ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA 4ª E DA 10ª RAJS – SP**

Processo nº 1021955-75.2023.8.26.0451

SEAJ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E MEDIAÇÃO, já devidamente qualificada por seus procuradores na qualidade de perita nomeada nos autos do pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL em epígrafe requerido por A. A. OLIVEIRA IMÓVEIS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à r. decisão de fls. 146/149, informar que aceita o encargo de Perito Juficial e requer a juntada do **Laudo Técnico de Constatação Prévia**, cujo conteúdo abrange a situação preliminar verificada na Requerente, bem como a conferência dos documentos que instruíram o pedido inicial.

Termos em que pede deferimento,

Campinas, 18 de dezembro de 2023.

HELOISA NOGUEIRA SANTOS
OAB/SP 445.754

NELSON CHITECO JÚNIOR
261.117 OAB/SP

Campinas/SP -Swiss Park Office
Av. Antônio Artioli, 570
Sala 231, Bloco A Swiss Park Cep 13049-900
11-996261658

São Paulo/SP - Pq Cultural Paulista
Alameda Santos, 74, 4º Andar
Cep 11740-000
contato@seaj.com.br / www.seaj.com.br



Auxiliares da Justiça

A. A. Oliveira Imóveis - “Imobiliária Maxxi Confiance”

Constatação Prévia

Processo nº 1021955-75.2023.8.26.0451





Sumário

1. **Introdução**
2. **Dados Societários das Requerentes**
 - 2.1 **Grupo Econômico**
 - 2.2 **Utilização Fraudulenta**
3. **Constatação da real situação através do Modelo de Suficiência Recuperacional**
 - 3.1. **Constatação da real situação de funcionamento através de visita presencial - Diligência**
 - 3.2. **Matriz avaliativa dos pressupostos do artigo 47 da Lei 11.101/2005: ISR - Índice de Suficiência Recuperacional**
 - 3.3. **Quanto à verificação da regularidade documental: Documentação essencial requerida pelo artigo 48 da Lei 11.101/2005: IADe – Índice de Adequação Documental Essencial**
 - 3.4. **Documentação útil requerida pelo artigo 51 da Lei 11.101/2005: IADu – Índice de Adequação Documental útil**
4. **Competência do Juízo**
5. **Análise contábil e financeira**



Administração Judicial
& Mediação

- 5.1.1 Análise do Balanço Patrimonial de 2020-2022**
- 5.1.2 Análise de Indicadores Financeiros de 2020 a 2022:**
- 5.1.3 Análise da Demonstração de Fluxo de Caixa e Projeções**
- 5.2. Colaboradores ativos**
- 5.3. Relação de Credores**
 - 5.3.1. Credores Extraconcursais - Fiscal**
- 6. Cronograma Processual**
- 7. Considerações finais**



1. Introdução

A Requerente, pessoa jurídica de direito privado **A. A. OLIVEIRA IMÓVEIS**, doravante chamada de “Requerente” ou “Imobiliária Maxxi Confiance” ou “Maxxi Confiance” distribuiu seu pedido de Recuperação Judicial no dia 26 de outubro de 2023 sob o nº **1021955-75.2023.8.26.0451** que após redirecionamento pela 6ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba tramita perante a 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados a Arbitragem do Foro Especializado da 4ª e da 10ª Regiões Administrativas Judiciárias/SP.

Como se extrai da narrativa da petição inicial (fls. 1/10) a Requerente iniciou suas atividades no ano de 2015 sendo uma imobiliária que nas palavras do Requerente: *“No curso de sua história a requerente passou por diversas dificuldades, porém, todas superadas mediante penosos trabalhos, sem nunca ter recorrido ao Poder Judiciário em busca de se socorrer do benefício da pretérita concordata preventiva (hoje recuperação judicial) para solver seus compromissos”*.

A Requerente aduz também que o veículo principal de sua atividade é a compra e venda de imóveis que pode ser observado em seu site, sob o nome fantasia Imobiliária Maxxi Confiance, (<https://www.maxxiconfiance.com.br/>).

Ao apresentar as razões da crise a Requerente abordou sobre a pandemia em visita e na inicial: *“que nesse período de dificuldade atravessado pela requerente, outros infortúnios surgiram como “verbis gratia” evasão de clientes, desistências de contratos de compra d’entre outros fatores, comprometendo dessa forma a saúde e a liquidez da empresa que em consequência destes fatos, já não vem conseguindo efetuar os seus pagamentos nas datas aprazadas, tendo muito de seus títulos protestados.”*



Em ato contínuo como se extrai do andamento processual, a Requerente endereçou a Inicial a Vara Cível da Comarca de Piracicaba, que considerou-se incompetente em decisão (fls. 59), *in verbis*:

*“Considerando que a presente ação versa sobre matéria de competência da Vara Empresarial e de Conflitos relacionados à Arbitragem, recentemente instalada na comarca de Campinas e que encampa a competência dos Juízos da 4ª RAJ (Comarca de Piracicaba incluída), nos moldes da Resolução TJSP nº 868/2022, e por se tratar de matéria de cunho funcional, falece competência a este Juízo para instruir e julgar a presente. Desta forma, **redistribua-se** a presente àquele Juízo, encaminhando-se os autos ao Cartório Distribuidor.”*

Em 07/11/2023 a empresa Requerente às fls. 67/68 realizou a emenda a inicial a este D. Juízo.

Em fls. 118 o D. Juízo em decisão:

“(...) Providencie a parte autora: a. Reclassificação do Assunto Principal e a Classe do processo, conforme a ação. b. Juntada da relação de credores, divididos em classe I até IV, com seus respectivos dados, nos termos da Lei n.º 11.101/2005. Indefiro o sigredo de justiça por ausência de hipóteses do art. 189 CPC, resguardando, por ora, apenas o sigilo sobre a relação de bens dos sócios e/ou administradores da devedora, nos termos da Recomendação n.º 103/2021 do Conselho Nacional de Justiça. Providencie o interessado.”

Em 21/11/2023 a empresa Requerente às fls. 121/123 realizou a petição com a relação de credores sem demonstrar classes e totalização.



Em fls. 124 o D. Juízo em decisão:

“Considerando que a parte autora pretende a concessão de recuperação judicial, deverá especificar de forma clara a relação das dívidas, com identificação dos credores e respectivos valores, destacando a classificação de créditos seguindo os termos do artigo 49 da Lei 11.101/2005. (...) Apresente a parte autora sua relação de credores com a composição de classes de credores prevista no art. 41 da Lei 11.101/05, bem como atentar para os requisitos constantes no art 51, inciso III da mesma Lei. Deve ainda junta a relação integral dos empregados, conforme teor do art. 51, IV, da Lei 11.101/2005. Feito isso, deverá no mesmo sentido emendar a petição inicial para corrigir o valor dado à causa, visto que o valor da causa corresponde ao montante total dos créditos sujeitos à recuperação judicial, nos termos do art. 51, §5º da Lei 11.101/05, e consiste em pressuposto de desenvolvimento válido e regular do processo, devendo ser recolhido quando do ajuizamento da ação.”

A Requerente, Em 07/12/2023 às fls. 127/131 realizou a petição com a relação de credores sem demonstrar a totalização da dívida.

Em decisão de fls. 146-149, em 13/12/2023, o D. Juízo deferiu o parcelamento das custas em 6 parcelas, determinou a realização de constatação prévia nos termos do artigo 51-A, leia-se:

*“a) **Determino a constatação prévia, por força do artigo 51-A, caput e seguintes, da Lei 11.101/2005. (...) AO PERITO JUDICIAL:** a) Apresentar laudo preliminar, bem como relatórios no **prazo máximo de 05 (cinco) corridos.** b) A remuneração do profissional nomeado será arbitrada somente após à apresentação do laudo nos presentes autos e observará a complexidade do trabalho desenvolvido. c) A perícia prévia deverá consistir, objetivamente, na verificação*



das reais condições de funcionamento da empresa, promovendo visita à sede e de eventuais filiais, a fim de que seja certificada a regularidade da atividade, bem como na verificação da totalidade das documentações apresentadas na exordial, conforme Art 51-A, § 5º da LRF. d) Referente à verificação de grupo econômico, o Sr. Perito Judicial deve, inclusive, identificar sua existência, com a constatação das interconexões e confusões entre ativos ou passivos das devedoras e hipóteses do artigo 69-J, caput c/c incisos I a IV da LRF. e) Por fim, deverá detectar indícios contundentes de utilização fraudulenta da presente ação e identificar se os principais estabelecimentos dos devedores se situam na área de competência do presente juízo, nos termos do Art 51, § 6º da LRF. (...) Após a juntada, dê-se vista à parte autora para se manifestar e, se for o caso, regularizar o que for determinado na Constatação Prévia no prazo de 5 (cinco) dias corridos, abrindo-se vista ao perito judicial para análise das providencias tomadas.”

Tendo apresentado breve introdução e síntese processual do estado do pedido de Recuperação Judicial formulado pela Requerente apresenta, pois, a análise do quanto determinado por este D. Juízo.

2. Dados societários das Requerentes

Em análise detida dos documentos apresentados extrai-se que atualmente a estrutura societária da Requerente após a última alteração contratual de Endereço de seu Requerimento de Empresário Individual, assim consta:

- **A. de A. OLIVEIRA IMÓVEIS – CNPJ Nº 21.800.182/0001-55**
Nome Fantasia: Imobiliária Maxxi Confiance
Anderson de Andrade Oliveira – 100% das quotas
Valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)



Até o ano de 2021 existia a filial de Sorocaba que foi encerrada na Pandemia.

2.1 GRUPO ECONÔMICO

Em análise da realidade da Requerente, tendo em vista que se trata de empresário individual sob o comando do Sr. Anderson de Andrade Oliveira, considerando ainda que a empresa se encontra com alteração de requerimento e cartão de CNPJ demonstrando mesmo endereço da visita presencial realizada, não vimos a presença de outra empresa ou filial.

Entretanto, em visita realizada por esta Auxiliar, o Administrador da Requerente informou que em meio à pandemia encerrou a filial de Sorocaba e também encerrou as atividades da Empresa “MAXXI CARE” que era uma Administradora de Condomínio, desta forma, entende-se por ora que não há nenhuma comprovação de existência de **Grupo Econômico**.

Portanto, esta Auxiliar não detectou a existência de outras empresas sob o mesmo controle com incidência nos requisitos do artigo 69-J da Lei 11.101/05, deixando a ressalva de que uma vez apresentado os documentos faltantes, caso tal fato venha a mudar, este Perito informará o D. Juízo imediatamente.



2.2 – UTILIZAÇÃO FRAUDULENTA

Com base na doutrina americana, a qual se baseou a criação da Lei 11.101/05, considera-se utilização fraudulenta do processo quando esses atos ocorrem em alguma extensão¹:

1. "Bustout" é uma prática fraudulenta na qual um devedor intencionalmente constrói confiança junto aos seus credores durante um período específico. O objetivo é obter grandes quantidades de estoque a crédito, sem a intenção de efetuar pagamentos imediatos. Em vez disso, o devedor vende o estoque a terceiros de forma imediata e, em seguida, inicia um processo de recuperação judicial. Essa ação visa forçar os credores a estenderem prazos de pagamento, acordar isenções de juros ou aceitar reduções de valores devidos.

2. "Skimming" envolve um devedor que desvia os fundos obtidos por meio de um empréstimo com garantia hipotecária para uma entidade jurídica diferente, muitas vezes controlada pelo próprio devedor ou por indivíduos associados a ele. Esse desvio tem como objetivo evitar a execução da garantia hipotecária, ocorrendo frequentemente por meio do acionamento de um processo de recuperação judicial injustificado. Dessa forma, o devedor se beneficia da suspensão das ações de execução durante o período de "automatic stay", prejudicando o credor hipotecário.

Do quanto apresentado pela Requerente em seu pedido inicial, necessário destacar que o Demonstrativo de Resultado não foi disponibilizado nos autos, bem como o Balanço Patrimonial era até 2022, não existindo parcial do ano de 2023, de modo que não

¹ **Uso do processo de recuperação judicial como meio para a fraude - Migalhas.** Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/insolvencia-em-foco/364140/uso-do-processo-de-recuperacao-judicial-como-meio-para-a-fraude>>. Acesso em: 21 ago. 2023.



é possível concluir-se de forma contumaz se contabilmente houve alguma movimentação que poderia ser considerada fraudulenta do ponto de vista financeiro.

Neste mesmo sentido, destaca que com base nas informações prestadas em visita *in loco* é possível concluir por ora que houve uma queda no faturamento mensal no ano de 2023 que ensejou na necessidade do pedido de Recuperação Judicial.

Além disso, a de se destacar também que o abalo no setor por conta da pandemia foi real, com o aumento na mão de obra, nos índices de custos com as construções, criando uma instabilidade nas conclusões de obras e lançamentos de novos empreendimentos ², “ O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), que já vinha em uma tendência de subida, teve em junho de 2021 a sua maior alta em 13 anos, subindo pra 2,30%, contra 1,80% de maio. Mas até onde os custos com insumos e mão de obra podem afetar o mercado a curto, médio e longo prazo? De acordo com Ana Castelo, os preços do material de construção subiram muito. No acumulado de 12 meses, ainda vai subir por um tempo. E vai terminar esse ano de 2021 em um patamar mais alto. A mão de obra também contribui muito para esse aumento”. Não havendo assim dúvidas acerca deste pilar apresentado como uma das causas da crise da empresa.

Neste momento, a conclusão desta Auxiliar é de que a relação de credores, assim como os débitos formados possivelmente ocorreu devido a instabilidade do mercado em meio a pandemia, causando um efeito cascata que se operou não havendo nenhuma

² Coordenadora do FGV IBRE destaca Crescimento do Setor Imobiliário Brasileiro, mas liga sinal de alerta. Disponível em: <<https://conteudos.quintoandar.com.br/setor-imobiliario-na-pandemia/>> Acesso em: 17 dez. 2023.



prova de que o pedido foi formulado sob base incerta que poderia levar a interpretação de existência do uso do processo para fraudar seus credores, sendo que neste momento o parecer é pela existência de boa-fé no pedido formulado.

3. Constatação da real situação de funcionamento através do Modelo de Suficiência Recuperacional

Será utilizado como critério objetivo de análise de preenchimento dos requisitos legais as matrizes contidas no Modelo de Suficiência Recuperacional³, que compõe o artigo 47 da Lei 11.101/05 com a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, com o ISR - ÍNDICE DE SUFICIÊNCIA RECUPERACIONAL. A documentação acostada no pedido inicial, a essencial, requerida pelo artigo 48 da Lei 11.101/05, IADe - ÍNDICE DE ADEQUAÇÃO DOCUMENTAL ESSENCIAL e a documentação detalhada requerida no artigo 51 da Lei 11.101/05, como IADu - ÍNDICE DE ADEQUAÇÃO DOCUMENTAL ÚTIL para o pedido de Recuperação Judicial.

Para nortear os percentuais de conformidade verificados preliminarmente na visita *in loco* e também na documentação apresentada nos autos. As matrizes avaliativas constam na sequência, nas quais foram atribuídas pontuações de 10, 5 e 0, respectivamente para “concordo”, quando o item é integralmente atendido; “concordo parcialmente” quando apenas parte do item é atendido e; “não concordo” quando o item não é atendido.

³ COSTA, Daniel Carnio; FAZAN, Eliza. Constatação Prévia em Processos de Recuperação Judicial de Empresas: O Modelo de Suficiência Recuperacional (MSR). 1 ed. São Paulo: Ed. Juruá, 2019.



3.1. Constatação da real situação de funcionamento através de visita presencial - Diligência

Em 15 de dezembro de 2023, a ora Perita Judicial realizou visita presencial não agendada na sede de Piracicaba/SP, localizada à Rua Silva Jardim, 18, bairro Cidade Alta, com o intuito de analisar e constatar a atual e real situação de funcionamento da empresa Requerente.

Ao chegar no local fomos recebidos pela Sra. Lucimara, auxiliar administrativa e o Sr. Anderson que é o Administrador da Empresa. Iniciada a reunião o Sr. Anderson nos auxiliou com respostas acerca da organização gerencial, operacional e financeira da empresa.

Em ato contínuo, ele contou a história da Organização e nos informou que o imóvel da matriz da Requerente é alugado, esclarecendo ainda que estavam em dia com os salários, que tinha dívidas com o banco e contou como foi difícil a pandemia, e que naquele momento teve que fechar a Filial de Sorocaba e outra empresa que se chamava “MAXXI CARE” de administração de condomínio.

O administrador da Requerente nos contou que tem o CRECI desde o ano de 2015 quando começou a sua imobiliária e que a atividade empresarial é de compra e venda de imóveis, que durante anos tanto ele quanto a imobiliária foram premiados, conforme o cartão de CNPJ as atividades prestadas pela Requerente são:

68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis

68.21-8-02 - Corretagem no aluguel de imóveis

68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios



Administração Judicial
& Mediação

68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária

Além disso, o administrador da Requerente, mesmo preocupado com os efeitos da crise, está otimista e com uma boa projeção pois demonstrou que a Cidade de Piracicaba passa por um excelente momento de lançamentos de empreendimentos, pois de acordo com a folha⁴, Piracicaba é a Cidade do interior com a maior valorização do metro quadrado em São Paulo.

Por fim, em visita no local da matriz foi possível constatar a existência de atividade, manutenção dos empregos e o funcionamento regular da empresa, nos termos apresentados na petição inicial, não havendo nenhuma demonstração de irregularidade ou desvio nos termos da Lei 11.101/05. Pode ser melhor compreendido conforme Imagens a seguir:

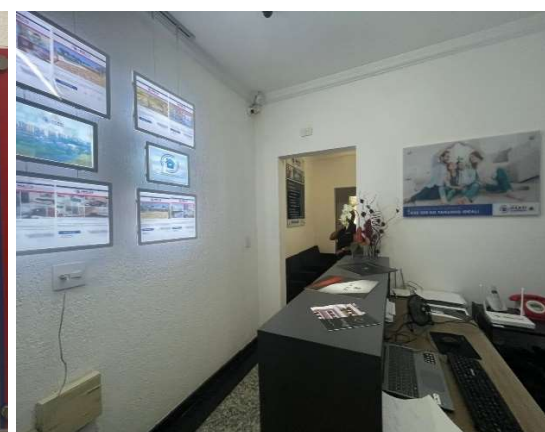
⁴ Piracicaba é a Cidade do interior com a maior valorização do metro quadrado em São Paulo. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/09/piracicaba-e-a-cidade-do-interior-com-a-maior-valorizacao-do-metro-quadrado-em-sp.shtml>> Acesso em: 17 dez. 2023.



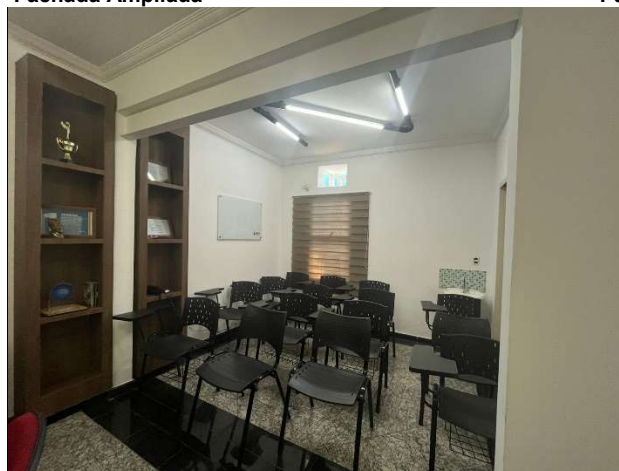
Fachada Ampliada



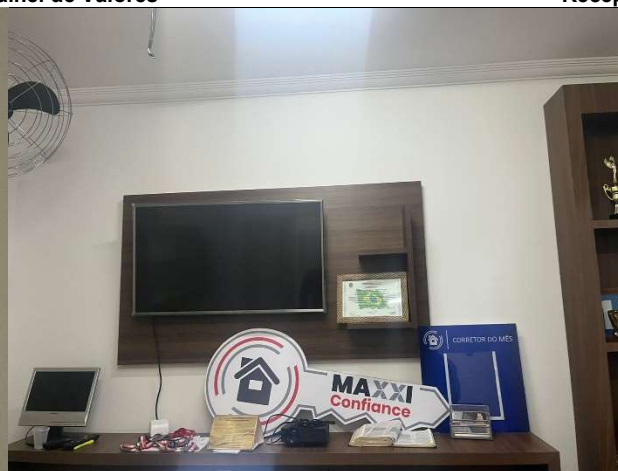
Painel de Valores



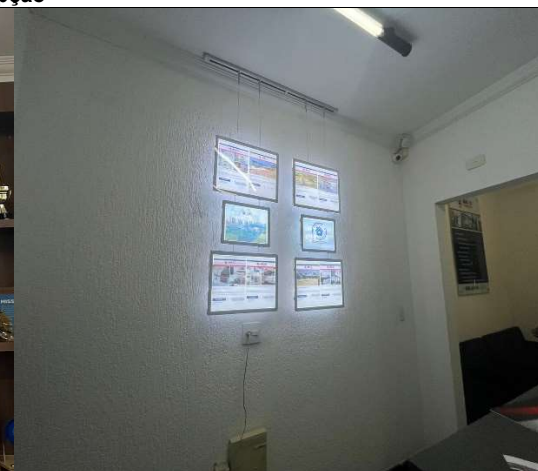
Recepção



Sala de Reunião e Treinamentos



Sala de Reunião



Painel de Imóveis a Venda



Administração Judicial
& Mediação



Fachada



Entrada



Sala do Administrador Responsável



Sala dos Corretores e Atendimento



Corredor para as Salas



Sala de Arquivos



Arquivos de Documentos



Copa foto 1



Copa foto 2



Prêmios

Campinas/SP - Swiss Park Office
Av. Antônio Artoli, 570
Sala 231, Bloco A Swiss Park Cep 13049-900
11-996261658

São Paulo/SP - Pq Cultural Paulista
Alameda Santos, 74, 4º Andar
Cep 11740-000
contato@seaj.com.br / www.seaj.com.br



3.2. Matriz avaliativa dos pressupostos do artigo 47 da Lei 11.101/2005: ISR - Índice de Suficiência Recuperacional

Em análise da documentação encontrada nos autos processuais e através das verificações presenciais, sob o bojo do artigo 47 da Lei 11.101/2005, “*A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica*”. Seguem as constatações abaixo:

A - Manutenção da fonte produtora e condições de superar a crise econômica: Em visita in loco e conversando com o Administrador da Requerente foi informado a esta Perita que a receita mensal atualmente é em torno de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Tendo sido demonstrado em conversa o início de novas possibilidades para manutenção e superação da crise através de uma campanha de vendas de um novo empreendimento na Cidade.

B - Manutenção do Emprego: Foi constatado que a Requerente é fonte de empregabilidade, a medida em que em sua Matriz (Piracicaba/SP), totalizam 1 funcionária direta e 14 Consultores Associados.

C – Cumprimento da função social e de estímulo à atividade econômica: A Requerente possui grandes concorrentes no mercado e de acordo com a visita na Requerente restou comunicado a importância do segmento, tendo sido destacado importantes empreendimentos imobiliários na Cidade de Piracicaba contando com um plano de trabalho para o futuro.

D - Interesse dos Credores: Através dos documentos contábeis só foi possível verificar de 2020 a 2022, conforme análise abaixo, restando prejudicada a análise quanto aos meses parciais de 2023. Apesar disso, ficou constatado em visita “*in loco*” conforme fotografias em anexo e informações apresentadas pelo Administrador da Requerente que há negócios,



Administração Judicial
& Mediação

clientes e contratos em andamento de forma a preservar o interesse de seus credores.

Por fim, dos 120 pontos possíveis na matriz avaliativa do Modelo de Suficiência Recuperacional - ISR - Índice de Suficiência Recuperacional. A Requerente apresentou 80 pontos (66%), desta forma cumpre a maior parte dos pressupostos do artigo 47 da Lei 11.101/05. A tabela abaixo evidencia a constatação prévia realizada.

Campinas/SP -Swiss Park Office
Av. Antônio Artioli, 570
Sala 231, Bloco A Swiss Park Cep 13049-900
11-996261658

São Paulo/SP - Pq Cultural Paulista
Alameda Santos, 74, 4º Andar
Cep 11740-000
contato@seaj.com.br / www.seaj.com.br



Administração Judicial
& Mediação

Fund. Legal		Dimensão	IT	Item a ser verificado	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa teórica racional para a avaliação do item
Artigo 47 da Lei nº 11.101 de 09 de Fevereiro de 2005-	A - Manutenção da fonte produtora e condições de superar a crise econômica	1	1	Existe receita operacional vinculada a atividade empresarial?	Concordo	10	Sim, em reunião presencial foi demonstrada uma receita de R\$ 60 mil por mês.
		2	2	Globalmente, a estrutura física utilizada pela entidade é suficiente para a consecução dos seus negócios?	Concordo	10	Sim, a matriz na Cidade de Piracicaba/SP atende além de uma sala de reunião e treinamento, recepção, salas para corretores, copa e depósito de documentos.
		3	3	A entidade dispõe de ativos em quantidade suficiente para continuara produzir?	Concordo	10	Não atuam com produção e sim com prestação de serviços de compra e venda de imóveis.
		4	4	Os ativos destinados à produção/ desenvolvimento da atividade principal estão em estado adequado?	Concordo	10	sim, de acordo com fotos realizadas em vistoria.
	B - Manutenção do emprego	5	5	O número atual de funcionários permite que a entidade continue a produzir/ vender/ prestar serviços ou mercadorias, com vistas a retomar a normalidade de suas operações?	Concordo	10	Restou demonstrado 1 colaborador cjt e 14 consultores associados.
		6	6	O potencial de empregabilidade é significativo?	Não concordo	0	a quantidade de funcionários é muito baixa
		7	7	A empregabilidade é relevante na região onde atua?	Não concordo	0	Não é relevante, pela quantidade ser pequena
	C - Função Social e estímulo à atividade econômica	8	8	A empresa gera e empregos indiretos?	Concordo	10	Em reunião na visita ficou demonstrado serviços indiretos.
		9	9	A entidade é um player relevante em seu segmento de atuação?	Concordo	10	Em visita restou demonstrado premiações da Imobiliária e de seu administrador, bem como uma pontuação alta no google
	D - Interesse dos Credores	10	10	Os produtos/serviços produzidos pela entidade não possuem substitutos no mercado?	Não concordo	0	A requerente tem diversos concorrentes no mercado.
		11	11	É possível calcular em moeda de liquidação (Ativo total/ Passivo total sujeito e não sujeito à recuperação judicial) na data do pedido? Informar a moeda de liquidação.	Concordo Parcialmente	5	Quanto ao ano de 2022 é possível analisar, no entanto, não foram entregues os documentos contábeis comprobatórios parciais do ano de 2023 para esta análise
			12	É possível aferir a rentabilidade média dos ativos? (Lucro Operacional ajustao/ Ativo total). Informar a rentabilidade média dos ativos.	Concordo Parcialmente	5	Quanto ao ano de 2022 é possível analisar, no entanto, não foram entregues os documentos contábeis comprobatórios parciais do ano de 2023 para esta análise
					ISR:	80	ISR - CONCLUSÃO
Legenda		O Total para pontuação do ISR é um total de 120 pontos. Caso a soma aritmética obtida nessa matriz seja inferior a 40 (quarenta) pontos, o diagnóstico sugerido é de indeferimento.			Deferimento		



3.3. Quanto à verificação da regularidade documental: Documentação essencial requerida pelo artigo 48 da Lei 11.101/2005: IADe – Índice de Adequação Documental Essencial

De acordo com o artigo 48 da Lei 11.101/2005:

Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente:

I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes;

II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;

III - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo; (Redação dada pela Lei Complementar nº 147, de 2014)

IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.

§ 1º A recuperação judicial também poderá ser requerida pelo cônjuge sobrevivente, herdeiros do devedor, inventariante ou sócio remanescente. (Renumerado pela Lei nº 12.873, de 2013)

§ 2º No caso de exercício de atividade rural por pessoa jurídica, admite-se a comprovação do prazo estabelecido no caput deste artigo por meio da Escrituração Contábil Fiscal (ECF), ou por meio de obrigação legal de registros contábeis que venha a substituir a ECF, entregue tempestivamente. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 3º Para a comprovação do prazo estabelecido no caput deste artigo, o cálculo do período de exercício de atividade rural por pessoa física é feito com base no Livro Caixa Digital do Produtor Rural (LCDPR), ou por meio de obrigação legal de



registros contábeis que venha a substituir o LCDPR, e pela Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF) e balanço patrimonial, todos entregues tempestivamente. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 4º Para efeito do disposto no § 3º deste artigo, no que diz respeito ao período em que não for exigível a entrega do LCDPR, admitir-se-á a entrega do livro-caixa utilizado para a elaboração da DIRPF. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 5º Para os fins de atendimento ao disposto nos §§ 2º e 3º deste artigo, as informações contábeis relativas a receitas, a bens, a despesas, a custos e a dívidas deverão estar organizadas de acordo com a legislação e com o padrão contábil da legislação correlata vigente, bem como guardar obediência ao regime de competência e de elaboração de balanço patrimonial por contador habilitado. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

A Requerente comprovou parcialmente a entrega dos documentos necessários, tendo sido verificada incompatibilidade em não ter juntado as certidões de acordo com os incisos I ao IV do artigo 48, a certidão negativa do administrador em condenação por crime. Assim, na matriz avaliativa, em 50 pontos possíveis, 10 pontos foram atribuídos, de forma que esta Administradora Judicial aconselha este D. Juízo a determinar que a Requerente realize a emenda à inicial. A tabela abaixo demonstra esta análise.



TABELA 2 - ART- 48- IADe - ÍNDICE DE ADEQUAÇÃO DOCUMENTAL ESSENCIAL

*legenda

Fund. Legal	Dimensão	IT	Item a ser verificado	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa teórica racional para a avaliação do item
Artigo 48/48-A da Lei nº 11.101 de 09 de Fevereiro de 2005	<i>Certidões e Legalidade do Pedido</i>	1	Comprovante de que desenvolve a atividade regular há mais de 2 (dois) anos	Concordo	10	Início das atividades em 02/12/2015, de acordo com cartão de CNPJ FLS. 13. Requerimento de Empresário Individual, fls. 12 com última alteração data de 30/09/2022.
		2	Comprovante de não ter sido falida e, se o foi, comprovante de que as responsabilidades decorrentes da falência, estejam declaradas extintas por sentença transitada em julgado.	Não concordo	0	Não foi juntada aos autos a certidão
		3	Comprovante de não ter obtido concessão de recuperação judicial a menos de cinco anos, seja no rito normal, seja no rito especial para Microempresa ou Empresas de Pequeno Porte	Não concordo	0	Não foi juntada aos autos a certidão
		4	Comprovante de que a Entidade não foi condenada por nenhum crime previsto na Lei 11101/2005	Não concordo	0	Não foi juntada aos autos a certidão
		5	Comprovante de que os administradores não tenham sido condenados por nenhum crime previsto na lei 11101/2005	Não concordo	0	Não foi juntada aos autos a certidão
				IADe:	10	IADe - CONCLUSÃO
Legenda	<i>O Total para pontuação do IADe é um total de 50 pontos.</i>					EMENDA A INICIAL



3.4. Documentação útil requerida pelo artigo 51 da Lei 11.101/2005: IADu – Índice de Adequação Documental útil

De acordo com o artigo 51 da Lei 11.101/05:

Art. 51. A petição inicial de recuperação judicial será instruída com:

I – a exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira;

II – as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de:

a) balanço patrimonial;

b) demonstração de resultados acumulados;

c) demonstração do resultado desde o último exercício social;

d) relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção; e) descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito

III - a relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos



IV – a relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento;

V – certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores;

VI – a relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor;

VII – os extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras;

VIII – certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;

IX - a relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados;

X - o relatório detalhado do passivo fiscal; e

XI - a relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 desta Lei.

§ 1º Os documentos de escrituração contábil e demais relatórios auxiliares, na forma e no suporte previstos em lei, permanecerão à disposição do juízo, do administrador judicial e, mediante autorização judicial, de qualquer interessado.



§ 2º Com relação à exigência prevista no inciso II do **caput** deste artigo, as microempresas e empresas de pequeno porte poderão apresentar livros e escrituração contábil simplificados nos termos da legislação específica.

§ 3º O juiz poderá determinar o depósito em cartório dos documentos a que se referem os §§ 1º e 2º deste artigo ou de cópia destes.

§ 4º Na hipótese de o ajuizamento da recuperação judicial ocorrer antes da data final de entrega do balanço correspondente ao exercício anterior, o devedor apresentará balanço prévio e juntará o balanço definitivo no prazo da lei societária aplicável

§ 5º O valor da causa corresponderá ao montante total dos créditos sujeitos à recuperação judicial.

§ 6º Em relação ao período de que trata o § 3º do art. 48 desta Lei

I - a exposição referida no inciso I do **caput** deste artigo deverá comprovar a crise de insolvência, caracterizada pela insuficiência de recursos financeiros ou patrimoniais com liquidez suficiente para saldar suas dívidas;

II - os requisitos do inciso II do **caput** deste artigo serão substituídos pelos documentos mencionados no § 3º do art. 48 desta Lei relativos aos últimos 2 (dois) anos

Com relação aos requisitos e documentos úteis previstos no artigo exposto, verifica-se que, dos 15 (quinze) itens de documentos previstos, a Requerente atendeu integralmente a 5 (cinco) itens, 5 (cinco) foram atendidos parcialmente e 5 (cinco) não foram atendidas.

Assim, na matriz avaliativa, IADu – Índice de Adequação Documental útil, em 150 pontos possíveis, 75 pontos foram atingidos, de forma que esta Administradora Judicial aconselha este D. Juízo a determinar que a Requerente realize a emenda à inicial. A tabela abaixo demonstra esta análise.

INCOMPATIBILIDADES ENCONTRADAS

- **1.Referente ao Art. 51., II.** O pedido inicial não foi acompanhado das **Demonstrações Contábeis (alíneas “a”- “e”)** relativas aos meses de janeiro a setembro de 2023, uma vez que tais informações são especialmente preparadas para instruir o pedido de recuperação judicial (informações mais recentes);
- **1.1** Ainda, sobre este item faz-se necessário corrigir as assinaturas:
 - 1.1.a)** Ausência da assinatura do sócio administrador no balanço dos anos de 2020, 2021 e 2022 fls.14-17
 - 1.2.** Referente ao **art. 51, II alínea “b e c”**: Não foram disponibilizados nos autos b) demonstração de resultados acumulados; e c) demonstração do resultado desde o último exercício social; do período de 2020, 2021, 2022 e 2023 (jan-set).
 - 1.3** Referente ao art. 51, II alínea “e”, ausente a apresentação de declaração informando se há outras sociedades de grupo societário de fato e de direito além da empresa e filiais já apresentadas



no polo ativo.

- **Art. 51, III** - Quanto às apresentações das **relações de credores**, os documentos que acompanharam o pedido inicial atenderam parcialmente às disposições legais. A relação de credores carece de informações acerca do valor atualizado da dívida, bem como do regime de vencimentos dos valores relacionados e dados incompletos de emissão e vencimento, bem como a classe dos credores.
- **Art. 51, V** – Foi disponibilizado o ato constitutivo atualizado, **no entanto a certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas e as atas de nomeação dos atuais administradores, não consta nos autos.**
- **Com relação ao inciso VI do art. 51**, não foi disponibilizado nos autos a **relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor.**
- Art. 51, VIII – não foi disponibilizado nos autos **certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;**
- **Art. 51, IX** – Foi apresentado relatório de processos, contudo não estava subscrito e não houve declaração de inexistência de procedimentos arbitrais.



- **Art. 51, XI - a relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante** –Não foi apresentado relação de ativos.

Obs.: Apesar disso, esta Administradora Judicial em visita presencial verificou **que há ativo não circulante, como (veículo, equipamentos etc.)** e sugerimos que além da complementação documental, a Requerente esclareça a existência de negócios jurídicos nos termos do §3 do art. 49 da LRE, bem como relação de seus bens tangíveis e intangíveis, tais como marca ou outros direitos que possam compor o ativo imobilizado da Requerente.

- **Com relação ao §1º. do inciso XI do art. 51**, não nos foi disponibilizado nos autos dos exercícios de 2020, 2021 e 2022 o conteúdo do DEFIS.

A tabela em sequência reproduz a matriz avaliativa, com as pontuações atribuídas, bem como as justificativas, que contém dados das conferências por nós realizadas.

Tabela 3 - Matriz avaliativa do Modelo de Suficiência Recuperacional - IADu – Índice de Adequação Documental útil

IT	Item a ser verificado	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa teórica racional para a avaliação do item
1	Exposição, na petição inicial, das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômica financeira	Concordo	10	Contadas na inicial e emendas e também em visita <i>in loco</i> desta administradora judicial
Apresentou as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de:				
2	a) balanço patrimonial;	Concordo Parcialmente	5	Entregue 2020 a 2022 fls. (14-17), no entanto faltando os meses de 2023 (janeiro a setembro). Faltando assinatura do sócio administrador nos balanços
3	b) demonstração de resultados acumulados;	Não concordo	0	Não foi apresentado
4	c) demonstração do resultado desde o último exercício social;	Não concordo	0	Não foi apresentado
5	d) relatório gerencial de fluxo de caixa e sua projeção.	Concordo	10	Relatório financeiro com apresentação de projeção financeira até jan de 2025. Fls (137-138)
6	Relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos;	Concordo Parcialmente	5	A relação de credores (fls 127-131) carece de informações acerca do valor atualizado da dívida, detalhamento de notas fiscais, numero de contrato, emissão e vencimento.
7	Relação integral dos funcionários, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que tem direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento.	Concordo	10	Relação de 1 funcionária (fls 132-136).



8	Certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e os atos da nomeação dos atuais administradores	Concordo Parcialmente	5	Requerimento Individual fl (12). Faltou a certidão JUCESP e o ato da nomeação do atual administrador.	
9	Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor	Não concordo	0	Não foi apresentado	
10	Extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade inclusive em fundos de investimentos ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras	Concordo	10	Foi apresentado em folhas 29-46	
11	Certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui a filial	Não concordo	0	Não foi apresentado	
12	Relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados;	Concordo	5	Apresentação dos casos em fls (21-22). Faltou a subscrição pelo devedor e a declaração de procedimentos arbitrais.	
13	Escrituração contábil regular que lastreie as demonstrações financeiras apresentadas.	Não concordo	0	Não foram protocolados os DEFIS contábeis relativos a 2020, 2021 e 2022.	
14	Relatório detalhado do passivo fiscal	Concordo	10	Não foi apresentado	
15	Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 desta Lei.	Concordo Parcialmente	5	Não foi apresentado relação de ativos. No entanto, esta administradora judicial observou na visita que a empresa tem veículo, moveis e equipamentos	
			IADu:	75	IADu - CONCLUSÃO
			EMENDA A INICIAL		

O Total para pontuação do IADu é um total de 150 pontos.



4. Da Competência do Juízo

Como se extrai do artigo 3º da Lei 11.101/05 tem se que: É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência **o juízo do local do principal estabelecimento do devedor** ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.

Além disso, nos moldes da Resolução TJSP nº 868/2022, a presente ação versa sobre matéria de competência da Vara Empresarial e de Conflitos relacionados à Arbitragem, recentemente instalada na comarca de Campinas e que encampa a competência dos Juízos da 4ª RAJ (Comarca de Piracicaba incluída).

Tornando-se claro **que este Douto Juízo é competente para processamento do pedido de Recuperação Judicial.**



5. Análise contábil e financeira

Através de nossas constatações explicitadas anteriormente e mediante aos documentos contábeis e financeiros juntados nos autos, a Requerente não apresentou os documentos contábeis e financeiros do ano de janeiro a setembro de 2023 (o que seria a informação mais recente), portanto a análise restou parcialmente prejudicada, uma vez que os dados são dos anos 2020, 2021 e 2022, e não foi enviado os Demonstrativos de Resultado DRE deste período.

Apesar disso, com o objetivo de trazer transparência e informações palpáveis a este D. Juízo aplicamos análise comparativa vertical, horizontal, cálculos de indicadores financeiros, de forma a evidenciar a evolução das contas patrimoniais pela Requerente.

A análise vertical demonstra a participação percentual de cada conta em relação ao total. Já a análise horizontal demonstra a participação percentual de cada conta em relação aos anos anteriores. Assim, é possível observar as oscilações e comportamentos dos valores apresentados, identificando distorções em períodos que mereçam maiores análises e detalhamentos a seguir.

5.1. - Análise do Balanço Patrimonial de 2020 a 2022:

Tabela 4 - Balanço Patrimonial de 2020 a 2022

ANÁLISE BALANCETE A. de A. OLIVEIRA IMÓVEIS	2020	2021	2022
CONTAS			
ATIVO	102.664,28	253.383,96	254.831,75
ATIVO CIRCULANTE	102.664,28	253.383,96	254.831,75
DISPONIVEL	98.047,32	2.412,39	222.341,75
Caixa Geral	98.047,32	2.412,39	222.341,75
CLIENTES	0,00	250.971,57	32.490,00
Contas a Receber		250.971,57	32.490,00
OUTROS CRÉDITOS	0,00	0,00	0,00
ESTOQUES	4.675,28		
Mercadorias, Produtos e Insumos	4.675,28		
ADIANTAMENTOS	-58,32	0,00	0,00
Adiantamentos a Empregados - Férias/ Salários/13o	-58,32		
ATIVO NÃO CIRCULANTE	0,00	0,00	0,00
PASSIVO	102.664,28	253.383,96	254.831,75
PASSIVO CIRCULANTE	18.201,47	27.837,54	27.472,63
FORNECEDORES	-123,55	0,00	0,00
Fornecedores	-123,55		
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	13.844,33	13.968,49	13.992,83
Impostos e Contribuições a Recolher	13.844,33	13.968,49	13.992,83
DÉBITOS SOCIAIS	4.864,59	10.383,70	7.722,56
Obrigações com o Pessoal	4.057,69	3.827,35	2.756,86
Obrigações Sociais	1.328,65	801,14	2.565,70
Provisões	-521,75	5.755,21	2.400,00
OUTROS DÉBITOS	-383,90	3.485,35	5.757,24
Contas a Pagar	-383,90	3.485,35	5.757,24
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	20.200,77	4.650,57	0,00
PARCELAMENTO DE IMPOSTOS	20.200,77	4.650,57	0,00
Parcelamento de impostos	20.200,77	4.650,57	0,00
PATRIMONIO LÍQUIDO	64.262,04	220.895,85	227.359,12
CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Capital Social Subscrito	5.000,00	5.000,00	5.000,00
LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS	59.262,04	215.895,85	222.359,12
LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS	59.262,04	215.895,85	222.359,12
Lucros Acumulados	61.950,26	215.895,85	222.359,12
Prejuízos Acumulados (-)	-2.688,22		

Tabela 5 - Balanço Patrimonial de 2020 a 2022 – Análise Vertical

ANÁLISE VERTICAL BALANÇOS A. de A. OLIVEIRA IMÓVEIS			
	2020	2021	2022
CONTAS			
ATIVO	100,00%	100,00%	100,00%
ATIVO CIRCULANTE	100,00%	100,00%	100,00%
DISPONIVEL	95,50%	0,95%	87,25%
Caixa Geral	95,50%	0,95%	87,25%
CLIENTES	0,00%	99,05%	12,75%
Contas a Receber	0,00%	99,05%	12,75%
OUTROS CRÉDITOS	0,00%	0,00%	0,00%
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	0,00%	0,00%	0,00%
ESTOQUES	4,55%	0,00%	0,00%
Estoques de Mercadorias	4,55%	0,00%	0,00%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	0,00%	0,00%	0,00%
PASSIVO	100,00%	100,00%	100,00%
PASSIVO CIRCULANTE	17,73%	10,99%	10,78%
FORNECEDORES	-0,12%	0,00%	0,00%
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	13,49%	5,51%	5,49%
DÉBITOS SOCIAIS	4,74%	4,10%	3,03%
OUTROS DÉBITOS	-0,37%	1,38%	2,26%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	19,68%	1,84%	0,00%
PARCELAMENTO DE IMPOSTOS	19,68%	1,84%	0,00%
PATRIMONIO LÍQUIDO	62,59%	87,18%	89,22%
CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO	4,87%	1,97%	1,96%
LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS	57,72%	85,21%	87,26%
LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS	57,72%	85,21%	87,26%

Tabela 6 - Balanço Patrimonial de 2020 a 2022 – Análise Horizontal

ANÁLISE HORIZONTAL BALANÇOS A. de A. OLIVEIRA IMÓVEIS	2020	2021	2022
CONTAS			
ATIVO	100,00%	146,81%	0,57%
ATIVO CIRCULANTE	100,00%	146,81%	0,57%
DISPONIVEL	100,00%	-97,54%	9116,66%
CLIENTES	100,00%	100,00%	-87,05%
OUTROS CRÉDITOS	100,00%	100,00%	100,00%
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	100,00%	100,00%	100,00%
ESTOQUES	100,00%	-100,00%	100,00%
DESPESAS ANTECIPADAS	100,00%	100,00%	100,00%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	100,00%	100,00%	100,00%
OUTROS CRÉDITOS	100,00%	100,00%	100,00%
IMOBILIZADO	100,00%	100,00%	100,00%
INTANGÍVEL	100,00%	100,00%	100,00%
PASSIVO	100,00%	146,81%	0,57%
PASSIVO CIRCULANTE	100,00%	52,94%	-1,31%
FORNECEDORES	100,00%	-100,00%	100,00%
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	100,00%	0,90%	0,17%
DÉBITOS SOCIAIS	100,00%	113,45%	-25,63%
OUTROS DÉBITOS	100,00%	-1007,88%	65,18%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	100,00%	-76,98%	-100,00%
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	100,00%	100,00%	100,00%
PARCELAMENTO DE IMPOSTOS	100,00%	-76,98%	-100,00%
PATRIMONIO LÍQUIDO	100,00%	243,74%	2,93%
CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO	100,00%	0,00%	0,00%
LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS	100,00%	264,31%	2,99%
LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS	100,00%	264,31%	2,99%



Análise Ativo Circulante:

- 1) Disponível - Caixa Geral – De acordo com o balanço apresentado no ano de 2022 há um aumento nesta conta.
- 2) Clientes – Contas a receber – essa conta tem uma redução de 87,05% no ano de 2022, no entanto, o que se analisa que foi lançado no caixa geral como disponível do que no contas a receber.
- 3) Estoques e adiantamentos– somente com lançamentos no ano de 2020, não aparecendo em 2021 e 2022. Não sendo apresentado estoques para o último exercício.

Análise Ativo Não Circulante:

- 4) Não há lançamento. No entanto, em visita restou demonstrado que a Requerente tem veículo, móveis e equipamentos de sua propriedade.

Esta Administradora Judicial destaca que a partir da concessão da Recuperação Judicial, qualquer transferência, alienação, ou modalidade de venda que resulte na redução do imobilizado deve ser previamente autorizada pelo juízo universal da Recuperação Judicial, mesmo que não declarada em balanço.



Análise Passivo Circulante:

- 5) Fornecedores: Somente com lançamento no ano de 2020.
- 6) Obrigações Tributárias: De forma sintética em Impostos e Contribuições a Recolher verifica-se em reais uma proximidade dos valores nos últimos 3 anos, mas em percentual do passivo seguiu em redução.
- 7) Débitos Sociais: nos anos de 2021 e 2022 representam aumento.
- 8) Outros Débitos: representam aumento e em 2022 com o 2,26%.

Análise Passivo Não Circulante:

- 9) Parcelamento de impostos: há redução zerando no ano de 2022.

Análise Patrimônio Líquido:

- 10) Capital Social Integralizado: nos anos de 2020 a 2022 manteve o mesmo valor de R\$ 5mil
- 11) Prejuízo/ Lucro Acumulados: Em análise comprova-se um aumento e melhora para 2022.

5.1.2 - Análise de Indicadores Financeiros de 2020 a 2022:

5.1.2.1- Índices de Endividamento, Liquidez e Capacidade de Capital de Giro

A análise terá como base um estudo contábil das fórmulas expostas de tabelas 7, 8 e 9, conforme segue:

Tabela 7 – Índices de Endividamentos referente a Contabilidade de 2020 a 2022

A. de A. OLIVEIRA IMÓVEIS				2020	2021	2022
Tipo Índice	Simbologia	Descrição do Índice	Fórmula			
Endividamento de Curto Prazo	1. PC/AC	Recursos de curto prazo utilizados para financiar o Capital de Giro da Empresa	$\frac{\text{Passivo Circulante} \times 100}{\text{Ativo Circulante}}$	17,7%	11,0%	10,8%
Endividamento de Longo Prazo	2. PNC/AT	Total de Recursos utilizados para financiar o endividamento de longo prazo	$\frac{\text{Passivo Não Circulante} \times 100}{\text{Ativo Permanente}}$	19,7%	1,8%	0,0%
Composição do Endividamento	3. PC/(PC+PNC)	Composição do Endividamento	$\frac{\text{Passivo Circ.} \times 100}{\text{Passivo Circ.} + \text{Passivo Não Circ.}}$	47,4%	85,7%	100,0%

Tabela 8 – Índice Capacidade de Capital de Giro referente a Contabilidade de 2020 a 2022

A. de A. OLIVEIRA IMÓVEIS				2020	2021	2022
Tipo Índice	Simbologia	Descrição do Índice	Fórmula			
Capital de Giro	7. NCG	Necessidade de Capital de Giro	AC - PC	R\$ 84.463	R\$ 225.546	R\$ 227.359

Tabela 9 – índices de Liquidez referente a Contabilidade de 2020 a 2022

A. de A. OLIVEIRA IMÓVEIS				2020	2021	2022
Tipo Índice	Simbologia	Descrição do Índice	Fórmula			
Liquidez	4. LG	Liquidez Geral	$\frac{\text{Ativ. Circ.} + \text{Real. Longo Prazo}}{\text{Passivo Circ.} + \text{Exig. Longo Prazo}}$	267,3%	779,9%	927,6%
Liquidez	5. LC	Liquidez Corrente	$\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	564,0%	910,2%	927,6%
Liquidez	6. LS	Liquidez Seca	$\frac{\text{Disponível} + \text{Ctas a Receber} + \text{Outros}}{\text{Passivo Circulante}}$	538,7%	910,2%	927,6%

De acordo com os índices demonstrados observa-se melhora da organização, no entanto, esta análise é sem a realidade dos meses de janeiro a setembro de 2023, tornando-a prejudicada, pois não há em 2022 lançamentos de passivo não circulante (como empréstimos a longo prazo) e no circulante (empréstimos a curto prazo e fornecedores).

Por fim, O cenário de endividamento de curto prazo foi demonstrado em visita presencial desta Auxiliar pelo Administrador da Requerente, o que se observou que com a pandemia os custos aumentaram, e gerou sucessivas e crescentes necessidades de aumento de capital de giro, ocasionando aumento exponencial das despesas com juros bancários e novos endividamentos. Conseqüentemente, com a crescente necessidade de Capital de Giro, a Requerente está atualmente em uma situação que compromete o cumprimento de suas obrigações não operacionais (financiamentos e empréstimos) no curto prazo. **Tais fatores apontam para um futuro e possível quadro de insolvência, o que justifica a necessidade de a empresa ter recorrido ao pedido de Recuperação Judicial.**

5.1.3 - Análise do Demonstração de Fluxo de Caixa e Projeções

A Requerente apresentou nos autos do processo através das fls (137-138) um planejamento econômico financeiro para a Recuperação Judicial, contendo o período de outubro de 2023 a janeiro de 2025. Através dessa projeção financeira que está demonstrada de acordo com a tabela 10, observa-se que a Requerente sairá de um lucro líquido de 32,5% para 40,4% em janeiro de 2025.

Tabela 10– Financeiro

ANÁLISE PLANEJAMENTO ECONÔMICO FINANCEIRO A. de A. OLIVEIRA IMÓVEIS									
	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24
Novos Corretores	20	29	42	57	68	80	92	105	111
Novos Imóveis	100	160	300	400	500	604	708	812	900
Faturamento	R\$ 100.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 370.000,00	R\$ 445.000,00	R\$ 533.000,00	R\$ 621.000,00	R\$ 709.000,00	R\$ 893.000,00
Despesas	-R\$ 45.000,00	-R\$ 60.000,00	-R\$ 79.000,00	-R\$ 90.000,00	-R\$ 107.000,00	-R\$ 122.400,00	-R\$ 137.800,00	-R\$ 153.200,00	-R\$ 214.000,00
50% Pagamentos Corretores	-R\$ 65.000,00	-R\$ 120.000,00	-R\$ 171.000,00	-R\$ 280.000,00	-R\$ 333.000,00	-R\$ 402.600,00	-R\$ 472.200,00	-R\$ 541.800,00	-R\$ 688.000,00
Lucro Líquido apresentado pela Requerente	R\$ 32.500,00	R\$ 60.000,00	R\$ 85.500,00	R\$ 140.000,00	R\$ 166.500,00	R\$ 201.300,00	R\$ 236.100,00	R\$ 270.900,00	R\$ 344.000,00
%	32,50%	33,33%	34,20%	37,84%	37,42%	37,77%	38,02%	38,21%	38,52%



Administração Judicial
& Mediação

ANÁLISE PLANEJAMENTO ECONÔMICO FINANCEIRO A. de A. OLIVEIRA IMÓVEIS							
	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/24
Novos Corretores	121	132	142	153	163	173	184
Novos Imóveis	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600
Faturamento	R\$ 1.008.800,00	R\$ 1.124.600,00	R\$ 1.240.400,00	R\$ 1.356.200,00	R\$ 1.472.000,00	R\$ 1.587.800,00	R\$ 1.703.600,00
Despesas	-R\$ 233.700,00	-R\$ 253.400,00	-R\$ 273.100,00	-R\$ 292.800,00	-R\$ 312.500,00	-R\$ 332.200,00	-R\$ 351.900,00
50% Pagamentos Corretores	R\$ 786.800,00	-R\$ 885.600,00	-R\$ 984.400,00	-R\$ 1.083.200,00	-R\$ 1.182.000,00	-R\$ 1.280.800,00	-R\$ 1.379.600,00
Lucro Líquido apresentado pela Requerente	R\$ 393.400,00	R\$ 442.800,00	R\$ 492.200,00	R\$ 541.600,00	R\$ 166.500,00	R\$ 640.400,00	R\$ 689.800,00
%	39,00%	39,37%	39,68%	39,94%	11,31%	40,33%	40,49%

5.2. Colaboradores Ativos

Conforme informações prestadas nos autos (fls. 132-136), **a Requerente possui 1 (uma) funcionária registrada.**

Em visita *in loco* por esta Administradora Judicial, em 15/12/2023, foi explicado pela **Administrador da Empresa que além dele, conta com mais 13 (treze) corretores associados, totalizando 14 (catorze).**

A funcionária registrada, Lucimara, ocupa a função de Assistente Administrativo, com salário de R\$ 2.077,80, já os corretores recebem por venda o importe de 50% e os estagiários 40%.



5.3. Relação de Credores

A **Relação de Credores** apresentada em fls. (127-131) carece de informações acerca do valor atualizado da dívida, bem como detalhamento de descrição (número da nota fiscal e contrato), emissão e vencimentos, dos valores relacionados, bem como, a classe de credores.

Além disso, importante destacar que a relação abaixo apresentada foi realizada EXCLUSIVAMENTE com base nos documentos apresentados pela Requerente, de modo que esta Administradora até o momento não teve acesso aos documentos detalhados.

O total da dívida apresentada pela Requerente, conforme relação juntada, refere-se a **6 (seis) credores**, no montante de **R\$ 605.563,92 (seiscentos e cinco mil, quinhentos e sessenta e três reais e noventa e dois centavos)**. Os Bancos representam 90,14% do valor total num importe de R\$ 545.842,15, os fornecedores/prestadores/contrato contam com 6,39% R\$ 38.707,81 e dívida ativa, 3,47%, no valor de R\$ 21.013,96.



Esta Auxiliar constatou nas escritas contábeis não estão atualizadas de 2023, que em 2022 não há no passivo não circulante, com conta de empréstimos e financiamentos, não podendo realizar essa conciliação.

No entanto, não foi detalhada as classes de Credores e também, por não ser concursal, neste ato retiramos desta análise o crédito de dívida ativa (com total de R\$ 21.013,96). Passando a ser **5 (cinco)** credores, no montante de **R\$ 584.549,96 (quinhentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e noventa e seis centavos)**, Os Bancos representam 93,38% do valor total num importe de R\$ 545.842,15, os fornecedores/prestadores/contrato contam com 6,62%, no valor de R\$ 38.707,81. conforme segue:

1 KARINA AMBROSANO CASAGRANDE MORAES	R\$	18.307,81	3,13%
2 JOSÉ WILSON BOIAGO JÚNIOR	R\$	20.400,00	3,49%
3 COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTOS - DEXIS- SICREDI DEXIS	R\$	91.419,31	15,64%
4 BANCO BRADESCO S/A	R\$	383.875,84	65,67%
5 ITAÚ/ UNIBANCO S/A	R\$	70.547,00	12,07%
	R\$	584.549,96	100,00%



5.3.1. Credores Extraconcursais - Fiscal

Os valores em aberto de Impostos foram apresentados em fls. (18; 28; 127-131; 143-144;) carece de informações acerca do valor atualizado da dívida, bem como detalhamento de descrição (número da nota fiscal e contrato), emissão e vencimentos, dos valores relacionados, bem como, a classe de credores.

DÉBITOS MUNICIPAIS	R\$	1.072,86	5,11%
DÉBITOS ESTADUAIS	R\$	-	0,00%
DÉBITOS FEDERAIS	R\$	5.923,50	28,19%
DÉBITOS FEDERAIS- DIVIDA ATIVA	R\$	14.017,60	66,71%
Total	R\$	21.013,96	100,00%



6 – Cronograma Processual

Data da Ocorrência	EVENTO	Fls.	Lei 11.101/05
26.10.2023	Distribuição do pedido de RJ	1-9	-
	Deferimento do Processamento RJ	1.371/1.376	Art. 52
	Termo de Compromisso da Administradora Judicial	1.400	Art. 33
	Publicação do Deferimento do Processamento da RJ	1.397/1.398	-
	Publicação do Edital de Convocação de Credores		Art. 52, § 1º
	Prazo Fatal para apresentação das Habilitações/Divergências administrativas contado em dias corridos		Art. 7º, § 1º
	Prazo fatal para apresentação do Plano de Recuperação Judicial		Art. 53



Administração Judicial
& Mediação

	Prazo fatal para apresentação da Relação de Credores do AJ		Art. 7º, § 2º
	Publicação do Edital: Aviso do Plano e Lista de Credores do AJ		Art. 7º, II e Art. 53
	Prazo fatal para apresentação das Impugnações Judiciais		Art. 8º
	Prazo fatal para apresentação de objeções ao Plano de Recuperação Judicial		Art. 55
	Prazo para realização da AGC		Art. 56, § 1º
	Publicação do Edital: Convocação AGC		Art. 36
	Assembleia Geral de Credores - 1ª Convocação		Art. 37
	Assembleia Geral de Credores - 2ª Convocação		Art. 37
	Encerramento do Período de Suspensão		Art. 6º, § 4º
	Outros (constatação prévia / outras assembleias / etc.)		Art. 51-A



7 – Considerações Finais

Diante de todo o exposto no presente Laudo Técnico de Constatação Prévia, conclui-se que:

1. Quanto à verificação dos pressupostos contidos no **artigo 47, ISR (Índice de Suficiência Recuperacional)** nesta constatação indica que a Requerente cumpre, objetivamente, os pressupostos contidos no artigo 47.
2. Quanto à verificação dos pressupostos contidos no **artigo 48, IADe (Índice de adequação da documentação essencial)**. Constatou-se - não houve a comprovação das certidões dos incisos I-IV, do art. 48 LRF. Esta Administradora Judicial sugere que a Requerente realize a emenda a inicial de forma robusta e urgente sob pena de indeferimento de seu pedido por inépcia, se assim entender o Douto Juízo.
3. Quanto à verificação dos pressupostos contidos no **artigo 51, IADu (Índice de adequação da documentação útil)** indica que a empresa apresentou o mínimo em conformidade em relação aos documentos previstos no artigo, havendo necessidade de complementação e emenda a inicial. Assim esta Auxiliar opina que a Requerente de forma célere apresente os documentos faltantes.
4. Nesse sentido, os documentos pendentes são aqueles apontados no tópico 3.4, sinteticamente, leia-se:



- a) **Art. 51, II alíneas “a”“e”**, ausência de assinatura e apresentação de declarações parcial do ano de 2023. Não foram disponibilizados nos autos b) demonstração de resultados acumulados; e c) demonstração do resultado desde o último exercício social;
- b) **Art. 51, III - relações de credores**, A relação de credores carece de informações acerca do valor atualizado da dívida, bem como do regime de vencimentos dos valores relacionados e dados incompletos de emissão e vencimento, além da classe dos credores.
- c) **Art. 51, V** – Ausência de atas de nomeação dos atuais administradores, não consta nos autos.
- d) **Art. 51, VI** – Ausência da relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor.
- e) **Art. 51, VII** – Ausência de certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;
- f) **Art. 51, IX** – Ausência de assinatura e não houve declaração de inexistência de procedimentos arbitrais.
- g) **Art. 51, XI -a** – Ausência da relação de ativos, bem como as informações acerca de eventuais contratos extraconcursais.
- h) **Art. 51 §1º. do inciso XI** - Ausência dos exercícios de 2020, 2021 e 2022 o conteúdo dos DEFIS.



5. Quanto a estrutura da propriedade da Requerente e visita *in loco* não agendada constatou-se **no dia 15 de dezembro de 2023 na matriz em Piracicaba/SP** a existência de bem imóvel locado, pessoas trabalhando, bens móveis e atividades comerciais sendo desenvolvidas.

Ante o exposto, uma vez que apresentado todos os documentos faltantes, a conclusão da análise técnica preliminar determinada por esse Douto Juízo demonstra que a Requerente cumpre os requisitos necessários para o deferimento do pedido de Recuperação Judicial.

Por fim, quanto as apurações determinadas por esse Douto Juízo, esta Auxiliar entende que:

- 1. Não foram identificados indícios contundentes de utilização fraudulenta do procedimento de Recuperação Judicial (tópico 2.2);**
- 2. Não verificada a existência de Grupo Econômico (tópico 2.1);**
- 3. Competência deste D. Juízo para o processamento do pedido de Recuperação Judicial (tópico 4.0);**



Administração Judicial
& Mediação

Termos em que pede deferimento,

Campinas, 18 de dezembro de 2023.

SEAJ – ADMINISTRADORA JUDICIAL

HELOISA NOGUEIRA SANTOS

OAB/SP 445.754

NELSON CHITECO JR.

OAB/SP 261.117

CRC 1SP348225

Campinas/SP -Swiss Park Office
Av. Antônio Artioli, 570
Sala 231, Bloco A Swiss Park Cep 13049-900
11-996261658

São Paulo/SP - Pq Cultural Paulista
Alameda Santos, 74, 4º Andar
Cep 11740-000
contato@seaj.com.br / www.seaj.com.br