



# Relatório Mensal de Atividades

Dezembro de 2022 a Fevereiro de 2023

**AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA.,  
INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. e  
UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

INCIDENTE PROCESSUAL N.º 5050882-20.2022.8.21.0010  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL N.º 5031992-33.2022.8.21.0010  
2º JUÍZO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS  
JUÍZA: DRA. LUCIANA FEDRIZZI RIZZON

# Sumário

- 01** Considerações iniciais
- 02** Cronograma Processual
- 03** Informações sobre as Recuperandas
- 04** Estrutura do Passivo
- 05** Informações Operacionais
- 06** Considerações Finais
- 07** Anexos

# 01. Considerações Iniciais

## Função do Administrador Judicial

O Administrador Judicial é o agente auxiliar da justiça e de confiança do Juiz que, ao assumir as suas funções, compromete-se a bem e fielmente desempenhar o encargo, com as responsabilidades a ele inerentes. O principal dever da Administração Judicial na Recuperação Judicial consiste em fiscalizar as atividades do devedor, porquanto este permanece na gestão empresarial.

O resultado dessa fiscalização é materializado por meio da apresentação de relatórios mensais de atividades (RMA), cujo dever é estabelecido à Administração Judicial no art. 22, II, 'c', da Lei n.º 11.101/05 (LRF), recentemente incluída pela Lei n.º 14.112/20, segundo o qual:

*Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:*

*II – na recuperação judicial:*

*c) apresentar ao juiz, para juntada aos autos, relatório mensal das atividades do devedor, fiscalizando a veracidade e a conformidade das informações prestadas pelo devedor; (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020).*

As informações apresentadas nos relatórios serão baseadas em dados contábeis, financeiros e operacionais apresentados pela Recuperanda, sob as penas do art. 171 da LRF. Tais informações, todavia, **não serão objeto de exame independente ou de procedimento de auditoria**, de forma que não se poderá garantir ou afirmar a sua correção, precisão e completude.

Isso porque, como bem referem Daniel Carnio e Alexandre Correa, “a intenção do legislador nessa norma é a de que a administração verifique a plausibilidade e a veracidade da documentação apresentada pelo devedor, servindo como efetivo ente fiscalizatório”. Mais adiante, acrescentam que “a inclusão da alínea ‘c’, inciso II, do referido artigo não ocorreu para responsabilizar o auxiliar do juízo por informações inverídicas prestadas pela recuperanda”, mas sim para obrigá-lo “a fiscalizar essas informações e conferir, dentro das suas possibilidades de trabalho, se os dados possuem lastro na realidade da empresa” (COSTA, Daniel Carnio. Comentários à lei de recuperação de empresas e falência: Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005/ Daniel Carnio Costa, Alexandre Correa Nasser de Melo – Curitiba: Juruá, 2021, pp. 107-109).

O presente relatório, portanto, não objetiva atestar a veracidade e a conformidade das informações contábeis e financeiras prestadas pelo devedor. Objetiva, por outro lado, conferi-las, a fim de aferir se guardam embasamento com a realidade coletada pela Administração Judicial nas vistorias – físicas ou virtuais – realizadas nas instalações da devedora.

# 01. Considerações Iniciais

## Função do Administrador Judicial

Nesse sentido, o presente relatório tem como objetivo reunir, de forma sintética, as informações operacionais, financeiras, econômicas e processuais da Recuperação Judicial das Empresas AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA., INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. e UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ofertando ao Juiz, ao Ministério Público, aos credores e aos demais interessados um relato transparente dos principais fatos ocorridos no período analisado.

O período objeto de análise processual e operacional corresponde aos meses de **dezembro de 2022 a fevereiro de 2023**.

Ao lado, apresenta-se as atividades desempenhadas por esta Equipe Técnica.

### Resumo das Atividades de Competência da AJ

Atendimento e prestação de informações aos credores;

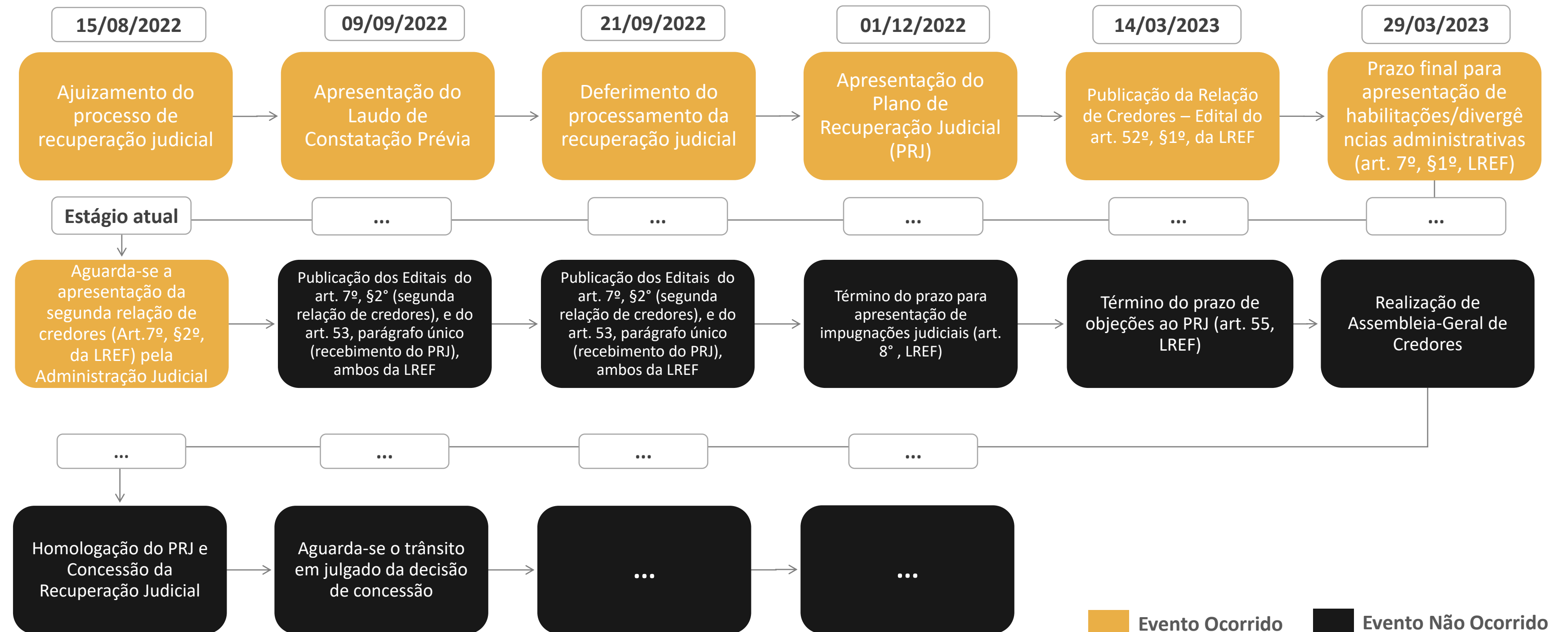
Solicitação e análise da documentação contábil, bem como das atividades da Recuperanda;

Vistoria à sede das Recuperandas, de forma a verificar a continuidade da atividade e angariar informações sobre a operação;

Elaboração dos Relatórios Mensais de Atividades (RMA), fiscalização dos procedimentos inerentes ao correto andamento do processo de recuperação judicial e prestação de informações ao 2º Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS.

# 02. Cronograma Processual

AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA. e Outros



# 03. Informações sobre as Recuperandas

## Principais Informações

### AMPR

A **AMPR** opera no setor da construção civil, desde 2009, atuando integralmente na incorporação de imóveis com destinação comercial e residencial, especializando-se, ao longo do tempo, em imóveis de padrão médio e popular.



**Razão Social:** AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA.



**CNPJ:** 10.719.610/0001-01



**Sede:** Avenida Rio Branco, nº 132, Bairro São Pelegrino, Caxias do Sul/RS



**Natureza Jurídica:** Sociedade Empresária Limitada



**Capital Social:** R\$ 250.000,00

### INZ

A **INZ** foi constituída no ano de 2015 com foco de atuação na área de prestação de serviços de arquitetura, urbanismo, paisagismo e projetos de obras civis, para pessoas físicas, incorporadoras e outras empresas.



**Razão Social:** INZ Serviços para Construção Civil LTDA.



**CNPJ:** 22.109.885/0001-02



**Sede:** Rua Santos Dumont, nº 1264/sala 402, Bairro Exposição, Caxias do Sul/RS



**Natureza Jurídica:** Sociedade Empresária Limitada



**Capital Social:** R\$ 300.000,00

### UPDATE SINIMBU

A **Update Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.** trata-se de Sociedade de Propósito Específico (SPA) constituída com o objetivo específico de promover a incorporação e a construção para venda de um prédio de alvenaria constituído por uma torre com quatro subsolos, terço e dezoito pavimentos, contendo lojas, apartamentos e boxes.



**Razão Social:** Update Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.



**CNPJ:** 24.877.304/0001-08



**Sede:** Avenida Rio Branco, nº 132, Bairro São Pelegrino, Caxias do Sul/RS



**Natureza Jurídica:** Sociedade Empresária Limitada



**Capital Social:** R\$ 2.900.000,00

# 03. Informações sobre as Recuperandas

Quadro Societário

AMPR

INZ

UPDATE SINIMBU

AMPR

Evandro Mallmann  
(33,32%)

Júlio Cesar Rapkiewicz  
(33,32%)

Roberto Deitos Alquati  
(33,36%)

INZ

Evandro Mallmann  
(33,33%)

Júlio Cesar Rapkiewicz  
(33,33%)

Roberto Deitos Alquati  
(33,33%)

UPDATE

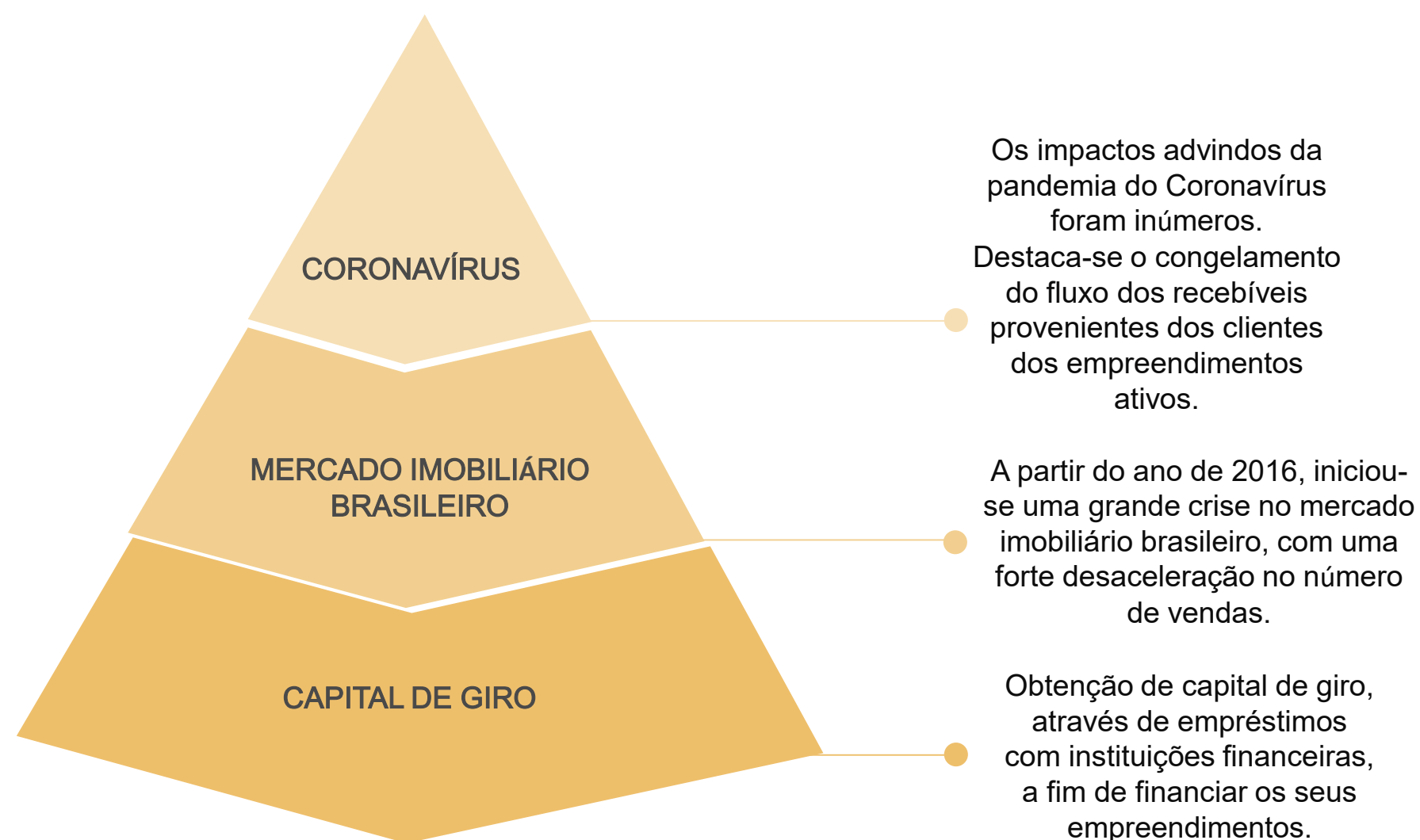
AMPR Arquitetura e  
Incorporações LTDA.  
(98,28%)

Roberto Deitos Alquati  
(1,72%)

# 03. Informações sobre as Recuperandas

## Outras Informações

### Causas da Crise



### Quadro Funcional

Com base nos documentos acostados nos autos da Recuperação Judicial (Evento 1 – OUT8), as Devedoras declararam a inexistência de empregados em seu quadro funcional, razão pela qual não houve a apresentação da relação de colaboradores, conforme alude o inciso IV do Art.51 da LREF.

Ainda, cumpre destacar que, atualmente, as Recuperandas **permanecem sem funcionários**, conforme informações disponibilizadas pelos seus representantes, via e-mail.

### Honorários Administração Judicial

Em relação aos honorários da Administração Judicial, destaca-se que, até o momento de elaboração deste relatório, não havia valores em aberto.



# 03. Informações sobre as Recuperandas

## Outras Informações

### Títulos Protestados

Com base na consulta realizada no dia 30 de março de 2023 no site de Cartórios e Protestos (<https://site.cenprotnacional.org.br/>), apresenta-se, abaixo, quadro-resumo dos títulos protestados em nome das três Devedoras:

| Cartório   | Recuperanda    | Nº de Títulos | Total                   |
|--|----------------|---------------|-------------------------|
| TABELIONATO DE<br>PROTESTOS DE<br>CAXIAS DO SUL/RS | AMPR           | 61            | R\$ 870.533,34          |
|  | INZ            | 4             | R\$ 114.992,13          |
|  | UPDATE SINIMBU | 13            | R\$ 143.599,07          |
| <b>TOTAL</b>                                       |                | <b>78</b>     | <b>R\$ 1.129.124,54</b> |

### Passivo Contingente

A Administração Judicial elaborou um quadro-resumo referente aos processos das recuperandas, com base nos relatórios disponibilizados pelos seus representantes. Abaixo, seguem as informações:

| Natureza                                    | Quantidade de Ações | Valor Total das Ações   |
|---|---------------------|-------------------------|
| Execução de Título Extrajudicial (Estadual) | 17                  | R\$ 841.928,70          |
| Execução Fiscal (Federal)                   | 3                   | R\$ 1.185.816,20        |
| Ações Trabalhistas                          | 22                  | R\$ 1.280.442,38        |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>42</b>           | <b>R\$ 3.308.187,28</b> |

# 03. Informações sobre as Recuperandas

## Ativo Imobilizado

Conforme informações enviadas pelos representantes das Empresas e ratificadas pelos registros contábeis, apresenta-se abaixo a composição do **Ativo Imobilizado da Devedora AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA**. Importante destacar que a Administração Judicial não procedeu com a apresentação dos valores dos bens das Recuperandas INZ e UPDATE Sinimbu tendo em vista a não disponibilização de tais informações por parte das empresas.

| MÓVEIS E UTENSÍLIOS                              |            |                |                      |
|--|------------|----------------|----------------------|
| ITEM   | QUANTIDADE | VALOR UNITÁRIO | VALOR TOTAL          |
| Mesa individual de trabalho                      | 11         | R\$ 800,00     | R\$ 8.800,00         |
| Mesa de reunião para 6 pessoas                   | 1          | R\$ 2.600,00   | R\$ 2.600,00         |
| Mesa de reunião para 8 pessoas                   | 1          | R\$ 3.000,00   | R\$ 3.000,00         |
| Mesa grande com 6 estações de trabalho           | 2          | R\$ 2.500,00   | R\$ 5.000,00         |
| Cadeira executiva                                | 29         | R\$ 500,00     | R\$ 14.500,00        |
| Poltronas estofadas                              | 3          | R\$ 600,00     | R\$ 1.800,00         |
| Poltronas de design recepção                     | 4          | R\$ 800,00     | R\$ 3.200,00         |
| Mesa de apoio                                    | 2          | R\$ 500,00     | R\$ 1.000,00         |
| Mobiliário de copa/cozinha completo              | 1          | R\$ 1.284,42   | R\$ 1.284,42         |
| Geladeira  | 1          | R\$ 900,00     | R\$ 900,00           |
| Fogão  | 1          | R\$ 350,00     | R\$ 350,00           |
| Forno microondas                                 | 1          | R\$ 150,00     | R\$ 150,00           |
| Maquina de café nexpresso                        | 1          | R\$ 400,00     | R\$ 400,00           |
| Decoração em geral (persianas, painéis, tapetes) | 1          | R\$ 4.000,00   | R\$ 4.000,00         |
| Ar condicionado - Split                          | 7          | R\$ 1.200,00   | R\$ 8.400,00         |
| <b>TOTAL</b>                                     |            |                | <b>R\$ 55.384,42</b> |

| INSTALAÇÕES                                       |            |                |                      |
|---|------------|----------------|----------------------|
| ITEM  | QUANTIDADE | VALOR UNITÁRIO | VALOR TOTAL          |
| Sistema de câmeras (internas e externas) e alarme | 1          | R\$ 5.577,00   | R\$ 5.577,00         |
| Iluminação interna e externa                      | 1          | R\$ 4.500,00   | R\$ 4.500,00         |
| <b>TOTAL</b>                                      |            |                | <b>R\$ 10.077,00</b> |

| INFORMÁTICA E PERIFÉRICOS                                 |            |                |                      |
|---|------------|----------------|----------------------|
| ITEM  | QUANTIDADE | VALOR UNITÁRIO | VALOR TOTAL          |
| PC Pentium completo (CPU, teclado, mouse e estabilizador) | 9          | R\$ 2.550,00   | R\$ 22.950,00        |
| TV LED  | 3          | R\$ 2.300,00   | R\$ 6.900,00         |
| Sistema de servidor e No-break                            | 1          | R\$ 6.255,00   | R\$ 6.255,00         |
| Projektor Sony  | 1          | R\$ 3.600,61   | R\$ 3.600,61         |
| Sistema de biometria                                      | 1          | R\$ 2.400,00   | R\$ 2.400,00         |
| <b>TOTAL</b>  |            |                | <b>R\$ 42.105,61</b> |

| SOFTWARES                            |            |                |                      |
|--------------------------------------|------------|----------------|----------------------|
| ITEM                                 | QUANTIDADE | VALOR UNITÁRIO | VALOR TOTAL          |
| Sistema SIENGE para Construção Civil | 1          | R\$ 24.955,12  | R\$ 24.955,12        |
| Sistema de controle do servidor      | 1          | R\$ 2.000,00   | R\$ 2.000,00         |
| <b>TOTAL</b>                         |            |                | <b>R\$ 26.955,12</b> |

Cumprе ressaltar que, no período compreendido entre dezembro/2022 e fevereiro/2023, não houve nenhum tipo de movimentação no Ativo Imobilizado da empresa AMPR que não fosse referente à depreciação. Ou seja, nenhuma venda ou compra de novos bens.

No mês de fevereiro/2023, a depreciação acumulada dos bens apresentados acima somou a quantia de R\$ 69.343,01, enquanto que a amortização de softwares atingiu o montante de R\$ 21.003,40. Diante do exposto, destaca-se que, em fevereiro/2023, o Ativo Imobilizado e o Ativo Intangível da empresa perfizeram o total de R\$ 44.375,74.

# 03. Informações sobre as Recuperandas

Estoques | Unidades à venda

Conforme informações enviadas pelos representantes das Empresas, apresenta-se abaixo a composição da rubrica Estoques, a qual corresponde às unidades dos empreendimentos da Devedora AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA. Destaca-se que tais unidades foram contabilizadas como disponíveis à venda até o mês de fevereiro/2023.

| ESTOQUE DE UNIDADES - EMPREENDIMENTO COLINA DUCALE |                  |                              |
|--|------------------|------------------------------|
| N.º UNID.  | PREÇO DE VENDA   | ÁREA PRIV. (M <sup>2</sup> ) |
| 35 APARTAMENTOS                                    | R\$ 8.135.520,00 | 1694,90                      |

| ESTOQUE DE UNIDADES - EMPREENDIMENTO UPDATE CENTRO  |                   |                              |
|---|-------------------|------------------------------|
| N.º UNID.   | PREÇO DE VENDA    | ÁREA PRIV. (M <sup>2</sup> ) |
| 64 APARTAMENTOS,<br>53 BOX DE GARAGEM E<br>15 SALAS | R\$ 25.167.450,00 | 3145,63                      |

| ESTOQUE DE UNIDADES - EMPREENDIMENTO UPDATE SÃO PELEGRINO |                   |                              |
|---|-------------------|------------------------------|
| N.º UNID.   | PREÇO DE VENDA    | ÁREA PRIV. (M <sup>2</sup> ) |
| 27 APARTAMENTOS E<br>25 BOX DE GARAGEM                    | R\$ 20.965.130,00 | 3232,16                      |

| ESTOQUE DE UNIDADES - EMPREENDIMENTO DUKE CORPORATE |                  |                              |
|---|------------------|------------------------------|
| N.º UNID.   | PREÇO DE VENDA   | ÁREA PRIV. (M <sup>2</sup> ) |
| 5 APARTAMENTOS                                      | R\$ 2.721.892,00 | 423,87                       |



# 04. Estrutura do Passivo

## Passivo Sujeito à Recuperação Judicial – Relação de Credores

O edital do Art. 52, §1º, da LREF, reflete a primeira relação de credores das Devedoras. Abaixo, apresentam-se os valores arrolados no processo de Recuperação Judicial, conforme segregação por Recuperanda.

| AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA |                |             |                         |             | UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA |                |             |                       |           |
|---------------------------------------|----------------|-------------|-------------------------|-------------|--|----------------|-------------|-----------------------|-----------|
| CLASSES                               | Nº DE CREDORES |             | VALORES (R\$)           |             | CLASSES  | Nº DE CREDORES |             | VALORES (R\$)         |           |
| Classe I - Trabalhista                | 1              | 1%          | R\$ 149.450,22          | 2%          | Classe I - Trabalhista                               | 0              | 0%          | R\$ 0,00              | 0%        |
| Classe II - Garantia Real             | 1              | 1%          | R\$ 250.000,00          | 3%          | Classe II - Garantia Real                            | 0              | 0%          | R\$ 0,00              | 0%        |
| Classe III - Quirografários           | 78             | 64%         | R\$ 6.709.629,45        | 85%         | Classe III - Quirografários                          | 8              | 47%         | R\$ 176.937,25        | 2%        |
| Classe IV - ME/EPP                    | 42             | 34%         | R\$ 811.464,85          | 10%         | Classe IV - ME/EPP                                   | 9              | 53%         | R\$ 162.188,08        | 2%        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>122</b>     | <b>100%</b> | <b>R\$ 7.920.544,52</b> | <b>100%</b> | <b>TOTAL</b>   | <b>17</b>      | <b>100%</b> | <b>R\$ 339.125,33</b> | <b>4%</b> |

A lista de credores, no total, é composta por 139 créditos. Abaixo, apresenta-se os principais valores do processo, considerando as duas empresas:

| PRINCIPAIS CREDORES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL |                                |                         |                                |
|---|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| CLASSES                                     | CREDORES                       | VALORES (R\$)           | % SOBRE O TOTAL DA RECUPERAÇÃO |
| Classe III - Quirografários                 | VICENTE GEREMIA                | R\$ 1.500.000,00        | 18,16%                         |
| Classe III - Quirografários                 | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL        | R\$ 767.576,01          | 9,29%                          |
| Classe III - Quirografários                 | LEONOR JOSE FRIGOTTO           | R\$ 750.000,00          | 9,08%                          |
| Classe III - Quirografários                 | MARIA ELISA COSSEAU PISTORELLO | R\$ 400.950,00          | 4,85%                          |
| -   | DEMAIS CREDORES                | R\$ 4.841.143,84        | 58,61%                         |
| <b>TOTAL</b>                                |                                | <b>R\$ 8.259.669,85</b> | <b>100%</b>                    |

# 04. Estrutura do Passivo

## Passivo Extraconcursal

### Passivo Extraconcursal - Outros

Como créditos extraconcursais enquadram-se, principalmente, (i) o passivo fiscal e operações de adiantamento de contrato de câmbio, (ii) cessão fiduciária de títulos e direitos creditórios, (iii) alienação fiduciária e (iv) arrendamento mercantil (leasing).

A Administração Judicial solicitou as informações às Devedoras e apresentará um resumo a respeito do passivo extraconcursal no próximo relatório mensal de atividades (RMA).

### Passivo Extraconcursal - Tributário

O passivo fiscal em atraso correspondente às três recuperandas, até o momento, é de R\$ 6.377.989,90, sendo constituído por:

|   | AMPR<br>ARQUITETURA E<br>INCORPORAÇÃO S<br>LTDA. | INZ SERVIÇOS<br>PARA<br>CONSTRUÇÃO<br>CIVIL | UPDATE SINIMBU<br>EMPREENHIMENTOS<br>IMOBILIÁRIOS SPE<br>LTDA. |
|---|--|---|--|
| Saldo contábil<br>em<br>Fevereiro/2023 <sup>1</sup> | R\$ 2.075.501,13                                 | R\$ 136.660,96                              | R\$ 400.989,28   |
| Débitos<br>Previdenciários <sup>2</sup>             | R\$ 739.975,99                                   | R\$ 124.754,60                              | -  |
| Demais Débitos <sup>2</sup>                         | R\$ 2.700.739,79                                 | R\$ 11.459,87                               | R\$ 140.781,18   |
| Multa<br>Trabalhista <sup>2</sup>                   | R\$ 47.124,10                                    | -   | -  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>R\$ 5.563.341,01</b>                          | <b>R\$ 272.875,43</b>                       | <b>R\$ 541.770,46</b>  |

<sup>1</sup> Os saldos contábeis foram retirados do balancete, referente ao período de fevereiro/2023, disponibilizado pelos representantes das empresas.

<sup>2</sup> Os valores correspondentes à dívida ativa das empresas são provenientes da consulta realizada no site da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (<https://www.listadevedores.pgfn.gov.br/>).

# 05. Informações Operacionais

Econômico-Financeiras



Esta seção explora as principais variações econômicas, financeiras e patrimoniais das Recuperandas, mediante a análise dos principais indicadores que evidenciam a evolução do processo de recuperação da empresa.



De maneira a retratar essa evolução, foram utilizadas, para este Relatório Mensal de Atividades, informações pertinentes a exercícios pretéritos, e também dos balancetes referentes ao período compreendido entre **dezembro de 2022 e fevereiro de 2023** disponibilizados a esta equipe técnica.



A Administração Judicial, com o objetivo de trazer transparência ao processo de Recuperação Judicial, dispõe de site específico ([www.vonsaltiel.com.br](http://www.vonsaltiel.com.br)), no qual disponibiliza aos credores e aos demais interessados os principais documentos do presente processo.



A integralidade da documentação está disponível em arquivo digital (PDF) em página compartilhada em nuvem do Dropbox, por meio do link do ícone acima; ou, ainda, poderá ser solicitada à Administração Judicial, que, como já tem feito, a encaminhará via e-mail.

# 05. Informações Operacionais

Balanço Patrimonial | AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA.



|                                       | Fev/2023            | AV           | AH        | Jan/2023            | Dez/2022            |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|---------------------|---------------------|
| <b>Ativo Circulante</b>               | <b>3.993.384</b>    | <b>56%</b>   | <b>0%</b> | <b>3.997.070</b>    | <b>4.000.631</b>    |
| Disponibilidades                      | 5.615               | 0%           | -40%      | 9.301               | 12.862              |
| Clientes                              | 5.100               | 0%           | 0%        | 5.100               | 5.100               |
| Adiantamentos                         | 1.350.570           | 19%          | 0%        | 1.350.570           | -                   |
| Impostos a Recuperar                  | 48.051              | 1%           | 0%        | 48.051              | -                   |
| Estoques de Unidades                  | 1.511.281           | 0%           | 0%        | 1.511.281           | 1.511.281           |
| Outros Créditos                       | 1.072.768           | 0%           | 0%        | 1.072.768           | 2.471.388           |
| <b>Ativo Não Circulante</b>           | <b>3.122.603</b>    | <b>44%</b>   | <b>0%</b> | <b>3.122.603</b>    | <b>3.122.603</b>    |
| Realizável a Longo Prazo              | 1.571.595           | 22%          | 0%        | 1.571.595           | 1.571.595           |
| Investimentos                         | 1.266.687           | 18%          | 0%        | 1.266.687           | 1.266.687           |
| Imobilizado                           | 38.424              | 1%           | 0%        | 38.424              | 38.424              |
| Intangível                            | 5.952               | 0%           | 0%        | 5.952               | 5.952               |
| Créditos com Sócios                   | 239.945             | 3%           | 0%        | 239.945             | 239.945             |
| <b>Total do Ativo</b>                 | <b>7.115.987</b>    | <b>100%</b>  | <b>0%</b> | <b>7.119.673</b>    | <b>7.123.234</b>    |
| <b>Passivo Circulante</b>             | <b>6.623.988</b>    | <b>93%</b>   | <b>0%</b> | <b>6.623.755</b>    | <b>6.623.755</b>    |
| Fornecedores                          | 2.309.844           | 32%          | 0%        | 2.309.647           | 2.309.647           |
| Empréstimos e Financiamentos          | 2.588.479           | 36%          | 0%        | 2.588.479           | 2.588.479           |
| Obrigações Trabalhistas               | 355.668             | 5%           | 0%        | 355.668             | 355.668             |
| Obrigações Tributárias                | 1.336.262           | 19%          | 0%        | 1.336.226           | 1.336.226           |
| Outras obrigações                     | 33.736              | 0%           | 0%        | 33.736              | 33.736              |
| <b>Passivo Não Circulante</b>         | <b>21.490.950</b>   | <b>302%</b>  | <b>0%</b> | <b>21.490.950</b>   | <b>8.521.024</b>    |
| Impostos Parcelados                   | -                   | 0%           | -100%     | 739.239             | -                   |
| Controladora, Controladas e Coligadas | 12.969.927          | 182%         | 0%        | 12.969.927          | -                   |
| Débitos com Pessoas Ligadas           | 283.729             | 4%           | 0%        | 283.729             | 283.729             |
| Outras Obrigações                     | 8.237.294           | 116%         | 10%       | 7.498.056           | 8.237.294           |
| <b>Patrimônio Líquido</b>             | <b>(20.991.471)</b> | <b>-295%</b> | <b>0%</b> | <b>(20.991.471)</b> | <b>(20.991.471)</b> |
| <b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>   | <b>7.123.468</b>    | <b>100%</b>  | <b>0%</b> | <b>7.123.234</b>    | <b>(5.846.693)</b>  |

Com base nos documentos disponibilizados pelos representantes da AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA., primeiramente, cumpre destacar a escassez de disponibilidades em caixa. Em fevereiro/2023, o saldo bancário foi de R\$ 5,6 mil reais, apresentando uma redução de 40% quando comparado ao período imediatamente anterior.

Nota-se que a rubrica mais representativa do Ativo Circulante corresponde à quantia de Adiantamentos, a qual é composta, essencialmente, por valores com fornecedores.

Ainda, em nível não circulante, nota-se que o montante de Realizável a Longo Prazo representa 22% do ativo total da empresa, sendo composta por depósitos judiciais e créditos com empresas e pessoas ligadas.

No que tange ao passivo da Devedora, cumpre ressaltar que, atualmente, é composto, substancialmente, por saldos com Controladas e Coligadas, perfazendo o montante de R\$ 12 milhões, em fevereiro/2023. Em tal conta foram registrados os valores referentes aos empreendimentos que não foram finalizados.

Ainda, ressalta-se que, entre os meses de janeiro e fevereiro/2023, as rubricas do passivo não apresentaram oscilações relevantes.

Por fim, observa-se que o saldo negativo do Patrimônio Líquido é oriundo do prejuízo acumulado: R\$ 21 milhões.

# 05. Informações Operacionais

## Balanço Patrimonial | INZ Serviços para Construção Civil LTDA.

|                                     | Fev/2023           | AV            | AH        | Jan/2023           | Dez/2022           |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>Ativo Circulante</b>             | <b>19.000</b>      | <b>100%</b>   | <b>0%</b> | <b>19.000</b>      | <b>19.000</b>      |
| Disponibilidades                    | -                  | 0%            | 0%        | -                  | -                  |
| Adiantamentos a Fornecedores        | 3.000              | 16%           | 0%        | 3.000              | 3.000              |
| Impostos a Compensar                | 16.000             | 84%           | 0%        | 16.000             | 16.000             |
| <b>Ativo Não Circulante</b>         | <b>39</b>          | <b>0%</b>     | <b>0%</b> | <b>39</b>          | <b>39</b>          |
| Crédito com Pessoas Ligadas         | 39                 | 0%            | 0%        | 39                 | 39                 |
| Imobilizado                         | -                  | 0%            | 0%        | -                  | -                  |
| <b>Total do Ativo</b>               | <b>19.039</b>      | <b>100%</b>   | <b>0%</b> | <b>19.039</b>      | <b>19.039</b>      |
| <b>Passivo Circulante</b>           | <b>150.703</b>     | <b>792%</b>   | <b>0%</b> | <b>150.703</b>     | <b>150.703</b>     |
| Fornecedores                        | 90                 | 0%            | 0%        | 90                 | 90                 |
| Obrigações Trabalhistas             | 13.890             | 73%           | 0%        | 13.890             | 13.890             |
| Obrigações Tributárias              | 114.789            | 603%          | 0%        | 114.789            | 114.789            |
| Parcelamentos Tributários           | 21.872             | 115%          | 0%        | 21.872             | 21.872             |
| Empréstimos e Financiamentos        | 62                 | 0%            | 0%        | 62                 | 62                 |
| <b>Passivo Não Circulante</b>       | <b>1.150.248</b>   | <b>6042%</b>  | <b>0%</b> | <b>1.150.248</b>   | <b>1.150.248</b>   |
| Outras Obrigações                   | 1.150.248          | 6042%         | 0%        | 1.150.248          | 1.150.248          |
| <b>Patrimônio Líquido</b>           | <b>(1.281.912)</b> | <b>-6733%</b> | <b>0%</b> | <b>(1.281.912)</b> | <b>(1.281.822)</b> |
| <b>Passivo e Patrimônio Líquido</b> | <b>19.039</b>      | <b>100%</b>   | <b>0%</b> | <b>19.039</b>      | <b>19.129</b>      |

Cumpra-se mencionar, primeiramente, que a empresa INZ Serviços para Construção Civil LTDA. atua na área de prestação de serviços de arquitetura e projetos de obras civis, basicamente. Ao lado, apresenta-se um resumo do balancete da empresa, conforme documentação enviada pelos seus representantes.

Observa-se que, desde o mês de dezembro/2022, a empresa não apresenta nenhum tipo de disponibilidade em seu caixa, o que indica um cenário de total escassez para capital de giro. A quantia mais representativa do ativo total corresponde aos valores de Impostos a Recuperar.

No que diz respeito às dívidas da empresa, nota-se que o saldo de Outras Obrigações possui 88% de representatividade perante os saldos tanto do passivo circulante quanto do passivo não circulante. Considerando os valores dispostos no balancete de fevereiro/2023, tal conta é composta, essencialmente, pelo montante referente à AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA.: R\$ 1.149.915,79.

O saldo negativo do Patrimônio Líquido da empresa é proveniente dos prejuízos acumulados anteriormente.

Por fim, cumpre ressaltar que, considerando os saldos patrimoniais, a inexistência de oscilações em tais saldos e as informações dispostas nos demonstrativos de resultado (DRE), é possível inferir que não há nenhum tipo de operação desde o mês de dezembro/2022.



# 05. Informações Operacionais

Balanco Patrimonial | Update Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.



|                                     | Fev/2023          | AV          | AH        | Jan/2023          | Dez/2022          |
|-------------------------------------|-------------------|-------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>Ativo Circulante</b>             | <b>10.013.484</b> | <b>88%</b>  | <b>0%</b> | <b>10.013.484</b> | <b>10.013.484</b> |
| Disponibilidades                    | 4.975             | 0%          | 0%        | 4.975             | 4.975             |
| Clientes                            | 5.697.874         | 50%         | 0%        | 5.697.874         | 5.697.874         |
| Outros Créditos                     | 457.835           | 4%          | 0%        | 457.835           | 457.835           |
| Imóveis a Comercializar e Estoques  | 2.232.062         | 20%         | 0%        | 2.232.062         | 2.232.062         |
| Adiantamento a Fornecedores         | 1.620.739         | 14%         | 0%        | 1.620.739         | 1.620.739         |
| <b>Ativo Não Circulante</b>         | <b>1.337.665</b>  | <b>12%</b>  | <b>0%</b> | <b>1.337.665</b>  | <b>1.337.665</b>  |
| Realizável a Longo Prazo            | 440.022           | 4%          | 0%        | 440.022           | 440.022           |
| Investimentos                       | 897.642           | 8%          | 0%        | 897.642           | 897.642           |
| <b>Total do Ativo</b>               | <b>11.351.148</b> | <b>100%</b> | <b>0%</b> | <b>11.351.148</b> | <b>11.351.148</b> |
| <b>Passivo Circulante</b>           | <b>1.270.082</b>  | <b>18%</b>  | <b>0%</b> | <b>1.270.082</b>  | <b>1.270.082</b>  |
| Fornecedores                        | 894.715           | 13%         | 0%        | 894.715           | 894.715           |
| Obrigações Trabalhistas             | 5.112             | 0%          | 0%        | 5.112             | 5.112             |
| Obrigações Tributárias              | 370.255           | 5%          | 0%        | 370.255           | 370.255           |
| <b>Passivo Não Circulante</b>       | <b>3.115.887</b>  | <b>45%</b>  | <b>0%</b> | <b>3.115.887</b>  | <b>3.115.887</b>  |
| Outras Obrigações                   | 3.115.887         | 0%          | 0%        | 3.115.887         | 3.115.887         |
| <b>Patrimônio Líquido</b>           | <b>6.965.179</b>  | <b>100%</b> | <b>0%</b> | <b>6.965.179</b>  | <b>6.965.179</b>  |
| <b>Passivo e Patrimônio Líquido</b> | <b>6.965.179</b>  | <b>100%</b> | <b>0%</b> | <b>6.965.179</b>  | <b>6.965.179</b>  |

A Update Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. trata-se de Sociedade de Propósito Específico (SPA) constituída com o objetivo inerente de promover a incorporação e a construção para venda de um prédio de alvenaria. Sendo assim, no quadro ao lado, apresenta-se um resumo do balanço patrimonial da empresa referente ao período compreendido entre dezembro/2022 e fevereiro/2023. Vale destacar que, tais números correspondem apenas ao empreendimento Update Sinimbu.

Assim como foi destacado nas duas análises financeiras apresentadas anteriormente – AMPR e INZ –, nota-se que a devedora Update Sinimbu também apresenta total escassez de caixa, tendo em vista que, no período analisado, o montante de Disponibilidades foi de apenas R\$ 4 mil reais.

A conta Clientes, representando 50% do ativo total do empreendimento, é composta por 13 clientes pessoas físicas e apenas 3 pessoas jurídicas. A composição de tal conta refere-se aos compradores de unidades do empreendimento imobiliário. Ainda, vale destacar que o montante mais representativo desta rubrica corresponde ao Sr. Alexandre Randon, na quantia de R\$ 2,5 milhões.

No que tange à conta Estoques, destaca-se que o saldo de R\$ 2,2 milhões está vinculado a dois terrenos, sessenta e quatro apartamentos, vinte e cinco vagas de garagem e valores atrelados à execução da obra. Porém, nota-se que em tal conta já foram deduzidos os custos das unidades vendidas e os custos totais da obra.

Com relação ao passivo, nota-se que não houve nenhuma movimentação relevante durante o período analisado. Cumpre destacar que a rubrica Outras Obrigações, contabilizada no passivo não circulante na quantia total de R\$ 3,1 milhões, corresponde a débitos diversos com pessoas físicas e jurídicas, além dos impostos e contribuições diferidos.

# 05. Informações Operacionais

## Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

|                                   | AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA. |                |                 | UPDATE Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. |          |                 | INZ Serviços para Construção Civil LTDA. |          |          |
|-----------------------------------|--|----------------|-----------------|---|----------|-----------------|--|----------|----------|
|                                   | Fev/2023                               | Jan/2023       | Dez/2022        | Fev/2023  | Jan/2023 | Dez/2022        | Fev/2023                                 | Jan/2023 | Dez/2022 |
| Receita Bruta de Vendas           | 1.000                                  | -              | 21.530          | -   | -        | -               | -  | -        | -        |
| (-) Deduções da receita           | (37)                                   | -              | (786)           | -   | -        | -               | -  | -        | -        |
| <b>(=) Receita Líquida</b>        | <b>964</b>                             | <b>0</b>       | <b>20.744</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>                                 | <b>0</b> | <b>0</b> |
| (-) Custos dos Serviços Prestados | 0                                      | 0              | 0               | 0   | 0        | 0               | 0  | 0        | 0        |
| (-) Despesas Operacionais         | (4.634)                                | (3.466)        | (107.564)       | 0   | 0        | (96.151)        | 0  | 0        | (90)     |
| <b>(=) Resultado Operacional</b>  | <b>(3.671)</b>                         | <b>(3.466)</b> | <b>(86.820)</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>(96.151)</b> | <b>0</b>                                 | <b>0</b> | <b>0</b> |
| (+/-) Resultado Financeiro        | 248                                    | (95)           | (3.741)         | -   | -        | (542)           | -  | -        | -        |
| (-) Provisões IR e CSL            | (3.919)                                | -              | (1.654)         | -   | -        | (85)            | -  | -        | (85)     |
| <b>(=) Resultado do Exercício</b> | <b>(7.341)</b>                         | <b>(3.561)</b> | <b>(92.214)</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>(96.778)</b> | <b>0</b>                                 | <b>0</b> | <b>0</b> |

Por outro lado, observa-se que houve dispêndios com Despesas Operacionais ao longo do período analisado.

No que tange às quantias referentes à AMPR, com base no balancete do mês de fevereiro/2023, tais valores corresponderam a despesas gerais e administrativas (informática, aluguel, energia elétrica etc.). Já com relação à empresa **UPDATE Sinimbu**, os valores despendidos em dezembro/2022 estavam vinculados a serviços prestados por terceiros e despesas administrativas diversas.

O **Resultado Financeiro** das empresas refere-se integralmente a descontos obtidos (receita financeira) e despesas bancárias (despesa financeira). As quantias financeiras desembolsadas, ao longo do período, não foram expressivas.

Por fim, cumpre destacar que, ainda que as devedoras estejam sem nenhum tipo de operação desde o mês de dezembro/2022, houve o atingimento de prejuízos contábeis ao longo do período, conforme demonstrado no quadro ao lado.

No quadro acima, apresenta-se de forma resumida os resultados apresentados nos Demonstrativos de Resultados (DRE) das três devedoras no que diz respeito ao período compreendido entre dezembro/2022 e fevereiro/2023.

Primeiramente, observa-se que as empresas estão em um cenário de ausência total de faturamento, com exceção do mês de fevereiro/2023 onde a recuperanda AMPR auferiu R\$ 1.000,00 provenientes de recebíveis de aluguéis. No então, tal montante é praticamente insignificante perante à operação das devedoras. Diante do exposto, é possível inferir não há nenhum tipo de operação, em ambas as empresas, desde o mês de dezembro/2022.

# 05. Informações Operacionais

## Indicadores Financeiros

Os indicadores financeiros são métricas que coletam e geram informações sobre um determinado aspecto das demonstrações financeiras, sobretudo acerca da saúde financeira da organização e o quão rentável ela pode ser. Abaixo, apresenta-se alguns indicadores recomendados pela literatura de Finanças Corporativas:

### Índices de Liquidez

**Liquidez Corrente:** mede a relação entre o ativo circulante e o passivo circulante. Se a liquidez corrente for superior a 1,0, o capital de giro é positivo.

$$\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

**Liquidez Seca:** mede a capacidade que ativos circulantes de maior liquidez têm para cobrir o passivo circulante.

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

**Liquidez Geral:** mede a capacidade de pagamento a Longo Prazo, ou seja, quanto há de ativo circulante e realizável a longo prazo para cada R\$ 1,00 de dívidas de curto e longo prazo.

$$\frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passível Exigível a Longo Prazo}}$$

### Índices de Endividamento

**Participação do Capital de Terceiros:** representa a relação entre capitais de terceiros e recursos totais.

$$\frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}{\text{Passivo Total}}$$

**Endividamento de curto prazo:** evidencia a concentração de obrigações vencíveis em até um exercício, em relação ao total de obrigações.

$$\frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

### Índices de Lucratividade

**Margem Bruta:** representa o quanto a empresa obtém de lucro para cada R\$1,00 vendido, descontando somente o custo da mercadoria/serviço vendido. Quanto maior, melhor.

$$\frac{\text{Lucro Bruto}}{\text{Receita Líquida}}$$

**EBITDA:** representa o resultado de lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização. Quanto maior o resultado, melhor está a empresa.

$$\frac{\text{Lucro Operacional} + \text{Juros} + \text{Impostos} + \text{Depreciação} + \text{Amortização}}{\text{Receita Líquida}}$$

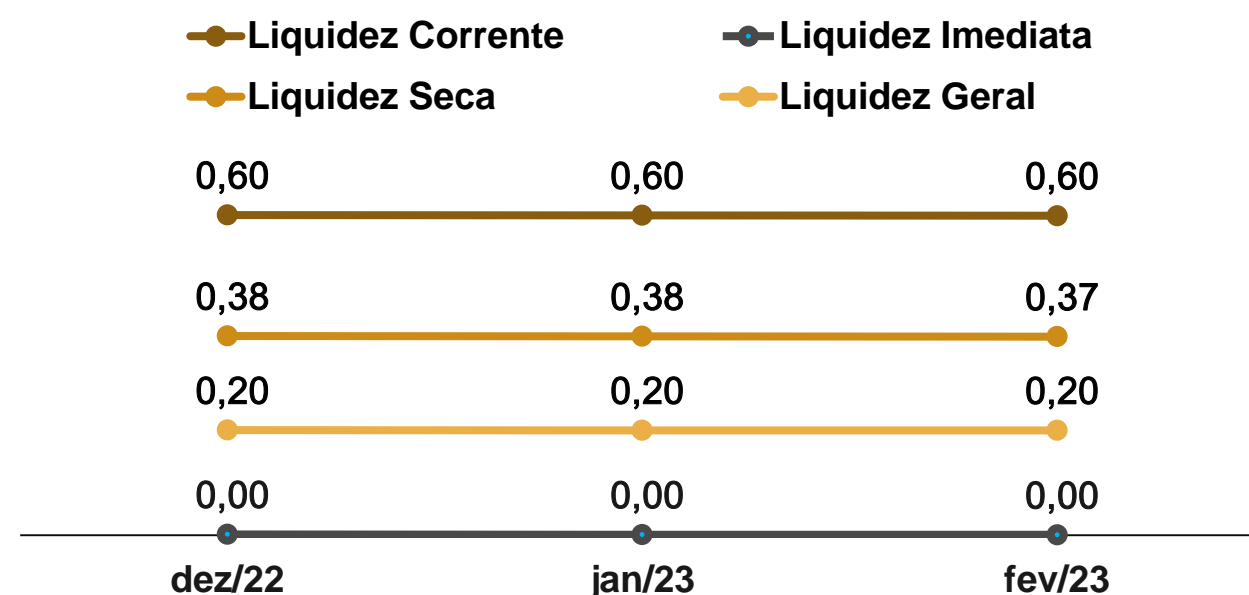
**Margem Líquida:** representa o quanto a empresa obtém de lucro para cada R\$1,00 vendido. Quanto maior, melhor.

$$\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Receita Líquida}}$$

# 05. Informações Operacionais

Indicadores Financeiros - AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA.

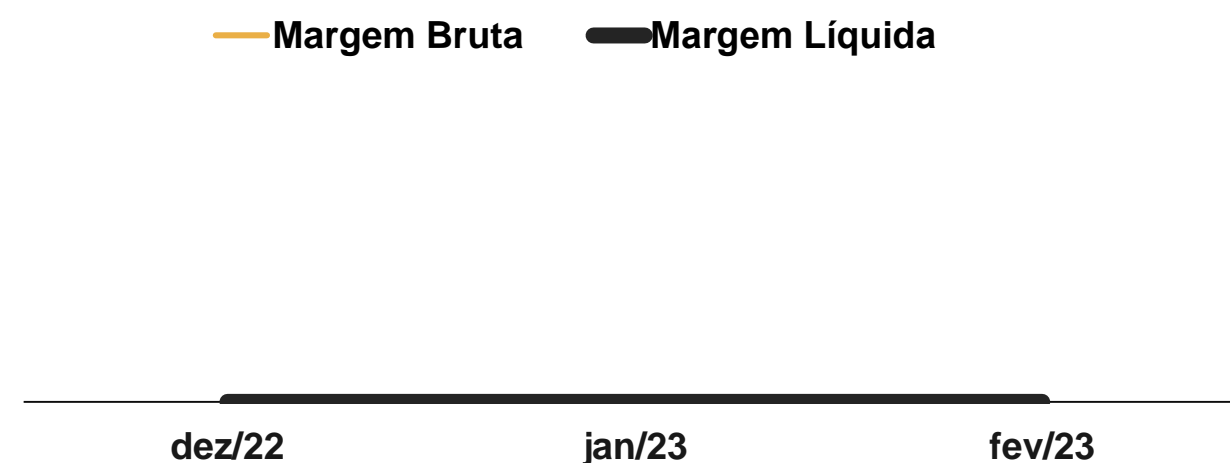
## Índices de Liquidez



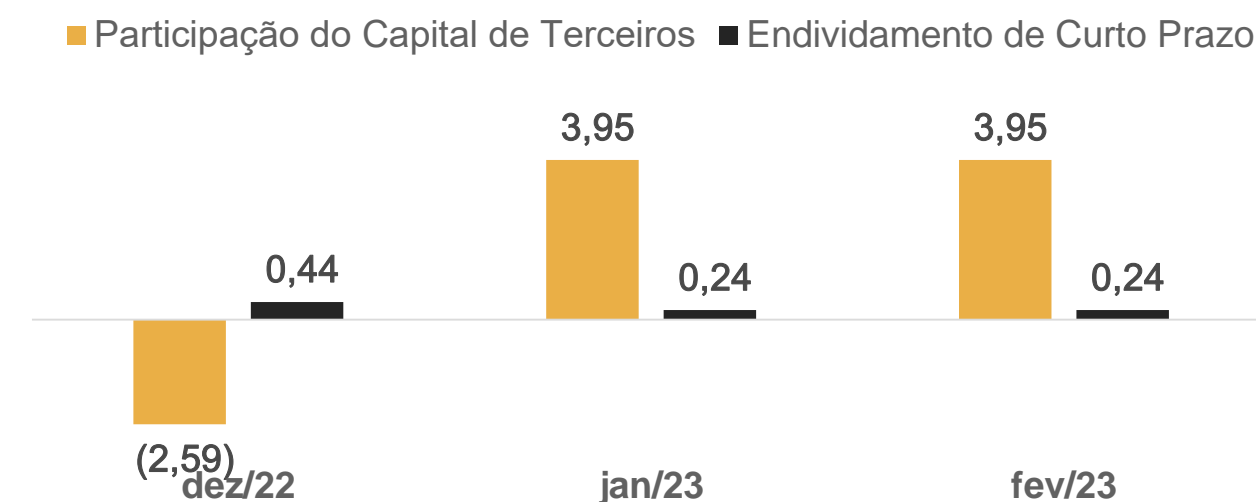
## EBITDA



## Margem Bruta x Margem Líquida



## Índices de Endividamento



Cumpramos ressaltar que a Administração Judicial não procedeu com a apresentação dos indicadores financeiros das empresas UPDATE Sinimbu e INZ tendo em vista a ausência de operação, o que resultou em resultados zerados.

# 06. Considerações Finais

**Diante do exposto**, a Administração Judicial vem, com o devido acato, perante Vossa Excelência, requerer:

- a) o recebimento do relatório de atividades das recuperandas, referente ao período compreendido entre **dezembro de 2022 e fevereiro de 2023**, a fim de fornecer a todas as partes interessadas os principais tópicos do processo de recuperação em questão até o momento;
- b) após a devida análise pelos órgãos competentes, o julgamento do presente relatório.

Sendo o que se cumpria reportar, a Administração Judicial permanece à disposição desse douto Juízo, bem como da coletividade dos credores e das recuperandas para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nesses Termos,  
É o Relatório.

Caxias do Sul/RS, 11 de abril 2023.

VON SALTIEL  
ADMINISTRADORA JUDICIAL

AUGUSTO VON SALTIEL  
OAB/RS 87.924

GERMANO VON SALTIEL  
OAB/RS 68.999

# 07. Anexos

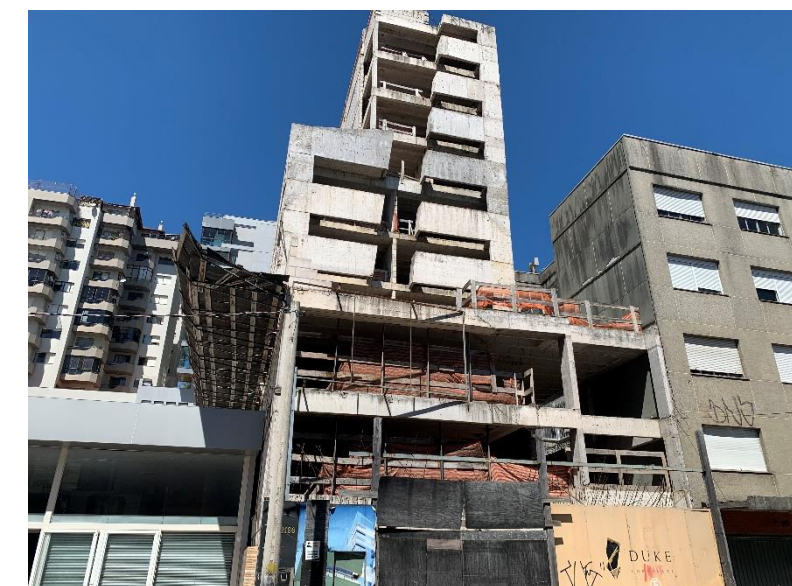
Registros fotográficos realizados durante a visita *in loco* nas obras das Devedoras (17/03/2023)



**01.** Colina Ducale (AMPR)



**02.** Update Centro (AMPR)



**03.** Duke (AMPR)



**04.** Update São Pelegrino (AMPR)



**05.** Update Centro (AMPR)



**06.** Sede administrativa da incorporadora



**VON SALTIEL**  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

---

## Telefones

(51) 3414-6760 / (48) 3197-2969

## Whats Business

(51) 99171-7069

## Endereço de e-mail

atendimento@vonsaltiel.com.br

## Website

[www.vonsaltiel.com.br](http://www.vonsaltiel.com.br)