

LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA

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

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



VON SALTIEL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

AUGUSTO VON SALTIEL
PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

atendimento@vonsaltiel.com.br
www.vonsaltiel.com.br

SUMÁRIO

Glossário	03
01 Considerações iniciais	05
02 O pedido de recuperação judicial	08
03 Informações operacionais	11
04 Verificação dos requisitos legais	14
05 Análise financeira	23
06 Estrutura do passivo	32
07 Das tutelas de urgência	35
08 Considerações finais	37
09 Anexos	39



GLOSSÁRIO

- AGC - Assembleia-Geral de Credores
- AH - Análise Horizontal
- AV - Análise Vertical
- BP - Balanço Patrimonial
- DRE - Demonstração do Resultado do Exercício
- EBITDA - Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. Em português, “Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização”
- LCP - Laudo de Constatação Prévia
- LREF - Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária
- PL - Patrimônio Líquido
- PRJ - Plano de Recuperação Judicial
- Requerentes - AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA., INZ Serviços para Construção Civil LTDA., Update Sinimbu Empreendimentos Imobiliários LTDA.
- RJ - Recuperação Judicial



01 | CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Do objetivo da Constatação Prévia

O objetivo do presente laudo é a realização de constatação preliminar do preenchimento dos requisitos autorizadores ao deferimento do processamento da recuperação judicial requerida pelas sociedades empresárias **AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA.**, **INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.** e **UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, cujo processo tombado sob o n.º 5031992-33.2022.8.21.0010 foi distribuído, em 15/8/2022, perante este MM. 2º Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS.

A decisão constante no **EVENTO 13**, a qual nomeou esta Equipe Técnica, determinou, nos termos do Art. 51-A, da Lei n.º 11.101/05, a realização de constatação prévia com a finalidade de verificar a real situação das empresas, permitindo indicar se estão em efetiva atividade, com condições econômicas/contábeis de se reerguerem, conforme deduzem na petição inicial.

Preliminarmente, é importante destacar que, nas lições de Daniel Carnio Costa e Eliza Fazan, em obra pioneira acerca do procedimento em questão, “*o objetivo da constatação prévia não é realizar uma auditoria na empresa devedora, tampouco fazer uma análise de viabilidade do negócio. A constatação prévia visa, apenas e tão somente, revelar o que dizem os documentos técnicos que instruem a inicial, atestando-se sua pertinência, completude e correspondência com a real situação de funcionamento da empresa*” (COSTA, Daniel Carnio; FAZAN, Eliza. Constatação Prévia em Processos de Recuperação Judicial de Empresas: O modelo de Suficiência Recuperacional. Curitiba: Juruá, 2019, pp. 46-47).

Sendo assim, em conformidade com as boas práticas a serem adotadas em procedimentos recuperacionais e sedimentadas na legislação, esta Equipe Técnica tem como objetivo, ao final deste relatório, constatar se todos os documentos exigidos na LREF foram apresentados de forma correta, bem como se correspondem à real situação das empresas devedoras, tendo por base:

- (a) a documentação apresentada pelas requerentes nos autos da recuperação judicial n.º 5031992-33.2022.8.21.0010 (**EVENTO 1, OUT2 – OUT16**);
- (b) as informações contábeis, financeiras e operacionais prestadas pelas devedoras diretamente à Equipe Técnica, em complemento àquelas que instruíram a petição inicial;
- (c) as constatações realizadas pela Equipe Técnica em inspeção *in loco* na sede da devedoras, localizada no Município de Caxias do Sul/RS.

Cumprе referir que os resultados apresentados no presente laudo baseiam-se em informações contábeis, financeiras e operacionais fornecidas pelas requerentes, **as quais não foram objeto de exame independente ou de procedimento de auditoria.**

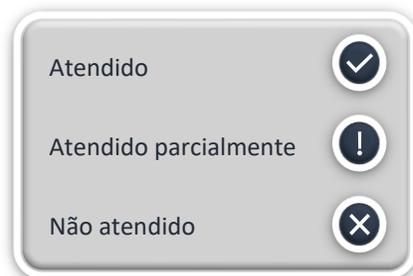
Dessa maneira, esta Equipe Técnica, neste momento, não pode garantir ou afirmar a correção, a precisão, ou que as informações prestadas pelas requerentes estejam completas e apresentam todos os dados relevantes.



01 | CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para os devidos fins, presumem-se que todas as informações fornecidas estavam completas, tomando-as como válidas e boas, circunstâncias que isentam esta Equipe Técnica de qualquer responsabilização pela veracidade ou integralidade dos resultados constantes no presente laudo.

Por fim, neste laudo, serão utilizadas as seguintes legendas para especificação do atendimento dos requisitos legais:





*02 | O PEDIDO DE
RECUPERAÇÃO JUDICIAL*

O pedido de recuperação judicial das empresas **AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA.**, **INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.** e **UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** foi protocolado em 15/8/2022, perante o 2º Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, sendo tombado sob o n.º 5031992-33.2022.8.21.0010.

De início, conforme as informações constantes na peça exordial (**EVENTO1 - INIC1**), as empresas afirmam que as decisões estratégicas, financeiras e operacionais são tomadas no Município de Caxias do Sul/RS, razão pela qual este Juízo seria competente para processamento da recuperação judicial.

Na inicial, destacam que **AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA.**, que iniciou suas atividades em 2008, dedica-se fundamentalmente à incorporação de imóveis com destinação residencial e comercial, tendo se especializado na construção de imóveis de padrão médio e popular.

Em 2015, após atuação destacada da **AMPR** no ramo imobiliário, começou a constituir **SCPs** (sociedades em conta de participação) para cada empreendimento, com balancetes separados, com o fito de facilitar a gestão contábil dos empreendimentos. Foram constituídas as seguintes **SCPs**: **SCP Colina Ducale**, **SCP Recanto Magnólia**, **SCP Update São Pelegrino**, **SCP Duke Corporate** e **SCP Block Residence**.

Também em 2015 foi criada a empresa **INZ Serviços para Construção Civil LTDA.**, com foco em prestação de serviços de arquitetura, urbanismo, paisagismo e projetos de obras civil, trabalhando em conjunto com a **AMPR**.

Já a **Update Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.**, que é sociedade de propósito específico, foi constituída com o objetivo específico de promover a incorporação e construção de um prédio de alvenaria nos lotes de matrículas números 9.636 e 21.880, ambos registrados perante o Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS.

As empresas ainda pretendem concluir e entregar mais 4 (quatro) empreendimentos residenciais e comerciais: **Duke Corporate**, **Colina Ducale Residencial**, **Update São Pelegrino** e **Update Centro**.

A composição societária das empresas autoras está assim distribuída:

AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA. CNPJ 10.719.610/0001-01	QUOTAS	%
Evandro Malmann	83.300	33,33%
Júlio Cesar Rapkiewicz	83.300	33,33%
Roberto Deitos Alquati	83.400	33,34%
Total	250.000	100%
INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. CNPJ 22.109.885/0001-02	QUOTAS	%
Evandro Malmann	100.000	33,33%
Júlio Cesar Rapkiewicz	100.000	33,33%
Roberto Deitos Alquati	100.000	33,33%
Total	300.000	100%
UPDATE SINIMBU EMPR. IM. SPE LTDA. CNPJ 24.877.304/0001-08	QUOTAS	%
AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA.	285.000,00	98,27%
Roberto Deitos Alquati	5.000	1,72%
Total	290.000	100%



02 | O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Na petição inicial, as requerentes expuseram as causas concretas da crise econômico-financeira:

- inadimplência de clientes ativos;
- diminuição do fluxo financeiro vindo de clientes;
- diminuição de volume de crédito disponível (ou seja, dificuldade de acesso à financiamentos com instituições financeiras);
- aumento de juros para financiamento de clientes;
- Redução do fluxo de clientes de serviços (AMPR e INZ) tanto de pessoas físicas como incorporadoras e outras empresas.

O passivo total consolidado das requerentes sujeito à recuperação judicial atinge a quantia de R\$ 8.259.669,85 (oito milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), sendo assim distribuído:

- Classe I (trabalhista): R\$ 149.450,22 (cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta reais e vinte e dois centavos)
- Classe II (garantia real): R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);
- Classe III (quirografários): R\$ 6.886.566,70 (seis milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, quinhentos e sessenta e seis reais e setenta centavos);
- Classe IV (microempresa ou empresa de pequeno porte): R\$ 973.652,93 (novecentos e setenta e três mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e noventa e três centavos).

Preenchidos os requisitos dos artigos 48 e 51 da LREF, pedem o deferimento do processamento da recuperação judicial.

Pugnam, em tutela de urgência, (i) que se ordene a suspensão de todos os protestos já registrados em face das devedoras, suspendendo-se, ainda, apontamentos futuros, (ii) que se levante todas as ordem de indisponibilidade registradas pela CNIB, com abstenção de lançamentos futuros, (iii) que se oficie aos registros de imóveis de Caxias do Sul (1ª e 2ª zonas) autorizando o registro de venda de imóveis das requerentes.

Atribuem à causa o valor de R\$ 8.259.669,85 (oito milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos).



03 | INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

As informações operacionais das empresas requerentes foram obtidas mediante inspeção *in loco* realizada por esta Equipe Técnica à sede das empresas, sediada na Av. Rio Branco, nº 132, Bairro São Pelegrino, na cidade de Caxias do Sul/RS.

Na oportunidade, o integrante desta Equipe Técnica, Sr. Guilherme Falceta, acompanhado da advogada das Devedoras, Dra. Aline Babetzki, foi recebido pelos sócios-administradores das empresas, Sr. Julio Cesar Rapkiewicz e Sr. Roberto Deitos Alquati, os quais fizeram breve relato da história das requerentes e expuseram as causas da crise econômico-financeira que justificaram o pedido de recuperação judicial.

Inicialmente, os sócios relataram a divisão interna de responsabilidades, afirmando que o sócio Evandro seria responsável pela parte de projetos, de novos empreendimentos, do setor administrativo e do setor financeiro; o sócio Roberto seria responsável pelo atendimento aos clientes, pela área comercial e pela área jurídica; por fim, o sócio Julio seria responsável pelos projetos arquitetônicos e pelo acompanhamento operacional das obras em andamento.

Na sequência, os representantes comentaram acerca do histórico empresarial das devedoras, o qual está intimamente ligado às obras financiadas pela Caixa Econômica Federal com subsídios do programa do Governo Federal denominado “Minha Casa, Minha Vida”.

O início da trajetória profissional das devedoras remonta à época de faculdade dos sócios, momento em que se conheceram e tiveram a ideia de unir esforços para constituir a requerente AMPR e dar início à prestação de serviços voltada para o desenvolvimento de projetos de obras. Com o sucesso da empreitada, no ano de 2012, os sócios tiveram a ideia de passar a executar pequenas obras e também de iniciar

pequenos projetos de incorporação imobiliária (pequenos prédios).

Segundo eles, os financiamentos da Caixa Econômica Federal eram cada vez mais recorrentes e mais fáceis de se obter, o que seria justificável pelo bom *score* financeiro da empresa e pelo sucesso nos projetos executados. No auge da vida empresarial da AMPR, 07 (sete) empreendimentos eram realizados ao mesmo tempo, todos com contratação de terceirizados para a realização da parte operacional das obras.

Contudo, no ano de 2019, as devedoras sofreram embargo municipal da empreendimento denominado “Block”, o qual representava 80% (oitenta por cento) do faturamento daquele período. O embargo sofrido fez com que a relação das requerentes com o mercado fosse abalado e aumentou sobremaneira as dificuldades com a Caixa Econômica Federal.

Os atrasos nos repasses de recursos e a constante necessidade de capital de giro fizeram com que as devedoras buscassem recursos no mercado privado, aumentando o custo financeiro das operações e reduzindo os resultados planejados.

Por último, a pandemia ocasionada pelo coronavírus fez com que grande parte das obras fosse paralisada e a comercialização de novas unidades fosse interrompida. Como forma de tentar salvar o negócio, as requerentes realizaram as demissões de seus funcionários e paralisaram as obras que estavam em andamento.

Ultrapassado o enfrentamento mais severo à pandemia e vislumbrando a possibilidade de voltar ao mercado da construção civil, as devedoras buscaram parcerias no mercado para obter injeção de capital e retomar a construção dos 04 (quatro) empreendimentos atualmente em carteira.



03 | DAS INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Referidos empreendimentos estão localizados na cidade de Caxias do Sul e contam com diferentes estágios construtivos. Denominados “Update Centro”, “Update São Pelegrino”, “Block Residence” e “Colina Ducale”, as incorporações imobiliárias atualmente estão paralisadas e, segundo os representantes das devedoras, aguardam a decisão de deferimento do processamento para que tenham continuidade.

Isso porque os parceiros empresariais que teriam interesse de realizar investimentos para finalizar as construções exigiram que as requerentes estivessem em processo de reestruturação empresarial para que contassem com maior segurança para formalizar os aportes.

Questionados sobre quem seriam os possíveis investidores, os representantes das devedoras compartilhar com esta Equipe Técnica uma carta de intenções assinada por Espaço 3 Arquitetura Ltda. (doc. anexo), sediada em Caxias do Sul, e também de outra incorporadora sediada no Estado de São Paulo.

Conforme relato das requerentes, todos os 04 (quatro) empreendimentos em fase de construção teriam condições de apresentar resultados financeiros positivos e grande potencial de venda das unidades imobiliárias ainda não comercializadas.

Por fim, esta Equipe Técnica percorreu o imóvel sede das requerentes e visitou cada uma das 04 (quatro) obras ainda não finalizadas pelas requerentes, tal como demonstra o relatório fotográfico apresentado no final deste relatório.



04 | VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS

REQUISITOS GERAIS

REQUISITOS	STATUS	NOTA EXPLICATIVA	REFERÊNCIA
<p>Art. 1º. Esta Lei disciplina a recuperação judicial, a recuperação extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, doravante referidos;</p>		<p>A requerente AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA. é uma sociedade empresária limitada constituída em 28/6/2013, iniciando suas atividades em 14/11/2012..</p> <p>A requerente INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. é uma sociedade empresária limitada constituída em 24/3/2015, iniciando suas atividades em 24/3/2015.</p> <p>A requerente UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. é uma sociedade empresária limitada constituída em 24/5/2016, iniciando suas atividades em 16/5/2016.</p>	<p>EVENTO 1 – OUT4</p>
<p>Art. 3º. 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;</p>		<p>Esta Equipe técnica, a partir da inspeção <i>in loco</i> às instalações das requerentes, verificou que o estabelecimento das empresas está situado na cidade de Caxias do Sul/RS, local onde são realizadas as suas operações e tomadas as todas as decisões sob a perspectiva de sua gestão/administração, razão pela qual esta Juízo possui competência para o processamento e julgamento da presente recuperação judicial, nos termos do artigo 3º da Lei 11.101/05.</p>	<p>N/A</p>

REQUISITOS DO ART. 48 LREF

REQUISITOS	STATUS	NOTA EXPLICATIVA	REFERÊNCIA
<p>Art. 48, caput. Exerce regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos;</p>		<p>Esta Equipe Técnica realizou, em 05/09/2022, vistorias <i>in loco</i> à sede das requerentes, momento e que aferiu o efetivo funcionamento do estabelecimento e colheu informações quanto às atividades realizadas, que foram apresentadas no capítulo referente às informações operacionais.</p> <p>Além disso, esta Equipe Técnica fez visita presencial às quatro obras que estão em fase de construção pelas requerentes, atestando a momentânea paralisação das atividades operacionais (obras), mas vislumbrando a efetiva possibilidade de retomada das atividades pelas requerentes.</p> <p>Sobre a momentânea paralisação de atividades operacionais, colhe-se trecho da especializada doutrina de Marcelo Sacramone:</p> <p>“Outrossim, a manutenção da atividade empresarial não é condição necessária para que a recuperação judicial possa se processar. A recuperação judicial pretende, sem dúvida, a manutenção da fonte produtora e dos postos de trabalho. Nada impede, entretanto, que a suspensão provisória das atividades possa ser revertida por meio de uma reestruturação da dívida, a ponto de permitir que o empresário se restabeleça. É do intuito da Lei conferir ao empresário essa possibilidade, o que, ademais, permitiria que ele voltasse a criar postos de trabalho e reestabelecesse sua fonte produtiva”. (SACRAMONE, Marcelo. Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência, 1ª Edição, Editora Saraiva, pág. 241).”</p>	

REQUISITOS DO ART. 48 LREF

REQUISITOS	STATUS	NOTA EXPLICATIVA	REFERÊNCIA
Art. 48, inciso I. Não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado;		<p>É possível aferir, por meio das certidões judiciais cíveis negativas, que as empresas não obtiveram concessão de recuperação judicial nos últimos 5 (cinco) anos e que os sócios das requerentes não foram condenados por crimes falimentares</p>	<p>Evento 1 – OUT5</p>
Art. 48, inciso II. Não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;			
Art. 48, inciso 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;			
Art. 48, inciso IV. Não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.			

REQUISITOS DO ART. 51 LREF

REQUISITOS	STATUS	NOTA EXPLICATIVA	REFERÊNCIA
<p>Art. 51, inciso I. Exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira;</p>		<p>Na petição inicial, as requerentes expuseram as causas concretas da crise econômico-financeira:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ inadimplência de clientes ativos; ➤ diminuição do fluxo financeiro vindo de clientes; ➤ diminuição de volume de crédito disponível (ou seja, dificuldade de acesso à financiamentos com instituições financeiras); ➤ aumento de juros para financiamento de clientes; ➤ Redução do fluxo de clientes de serviços (AMPR e INZ) tanto de pessoas físicas como incorporadoras e outras empresas. 	<p>EVENTO 1 - INIC 1</p>
<p>Art. 51, inciso II. Demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido:</p> <p>a) Balanços patrimoniais.</p>		<p>A empresa AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA. apresentou os balanços patrimoniais de 2019, 2020 e 2021.</p> <p>A empresa INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. apresentou os balanços patrimoniais de 2019, 2020 e 2021.</p> <p>A empresa UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. apresentou os balanços patrimoniais de 2019, 2020 e 2021.</p>	<p>AMPR: EVENTO 1 – OUT6 – Págs. 2/15, 20/40, 45/50, 54/60.</p> <p>INZ: EVENTO 1 – OUT6 – Págs. 71/72, 74/76, 78/79, 81/82,</p> <p>SINIMBU: EVENTO 1 – OUT6 – Págs. 86/88, 90/102, 104/108, 111/116.</p>

04 | VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS

REQUISITOS DO ART. 51 LREF

REQUISITOS	STATUS	NOTA EXPLICATIVA	REFERÊNCIA
<p>Art. 51, inciso II. Demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido:</p> <p>b) Demonstração de resultados acumulados.</p>		<p>A empresa AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA. apresentou demonstrativos de resultados dos anos de 2019, 2020 e 2021</p> <p>A empresa INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. apresentou demonstrativos de resultados dos anos de 2019, 2020 e 2021.</p> <p>A empresa UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. apresentou demonstrativos de resultados dos anos de 2019, 2020 e 2021.</p>	<p>AMPR: EVENTO 1 – OUT6 – Págs. 16/19, 41/44, 51/53, 61/62.</p> <p>INZ: EVENTO 1 – OUT6 – Págs. 73, 77, 80, 83</p> <p>SINIMBU: EVENTO 1 – OUT6 – Págs. 89, 103, 109/110, 117/118.</p>
<p>Art. 51, inciso II. Demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido:</p> <p>c) Demonstração do resultado desde o último exercício social.</p>		<p>A empresa AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA. apresentou a demonstração de resultado do exercício social até 31/5/2022.</p> <p>A empresa INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. apresentou a demonstração de resultado do exercício social até 31/5/2022.</p> <p>A empresa UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. apresentou a demonstração de resultado do exercício social até 31/5/2022.</p>	<p>AMPR: EVENTO 1 – OUT6 – Págs. 63/70.</p> <p>INZ: EVENTO 1 – OUT6 – Págs. 84/85.</p> <p>SINIMBU: EVENTO 1 – OUT6 – Págs. 119/124.</p>
<p>Art. 51, inciso II.</p> <p>d) Relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção.</p>		<p>As requerentes não apresentaram o relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção.</p>	<p>N/A</p>

REQUISITOS DO ART. 51 LREF

REQUISITOS	STATUS	NOTA EXPLICATIVA	REFERÊNCIA
<p>Art. 51, inciso II.</p> <p>e) Descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito</p>		<p>As empresas descreveram suas atividades e a complementaridade de sua atuação na petição inicial.</p>	<p>Evento 1 – INIC1.</p>
<p>Art. 51, inciso III. Relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado de cada crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos</p>		<p>As requerentes juntaram aos autos relação de credores indicando nome, valor do crédito em reais e sua origem. Não houve, todavia, indicação do endereço físico e do endereço eletrônico dos credores, além de não haver indicação da natureza de cada crédito. Ademais, as requerentes apresentaram relação conjunta dos credores, reunindo o passivo das devedoras, sem ter postulado pela declaração da consolidação consubstancial com comprovação dos requisitos do art. 69-J da Lei nº 11.101/05.</p> <p>Pontua-se, ainda, a impossibilidade de consolidação substancial da requerente UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. com as demais devedoras, tendo em vista que o STJ, no precedente nº 1.973.180/SP, indicou que sociedades de propósito específico sem patrimônios de afetação não poderão estruturar a recuperação judicial em consolidação substancial, visto que a SPE tem sua razão de ser na execução de um objeto social único, evitando a confusão entre o seu caixa e as obrigações dos diversos empreendimentos criados pela controladora (ou seja: não se mostra possível a reunião de seus ativos e passivos com os das outras sociedades do grupo, salvo se os credores considerarem, futuramente, essa situação mais benéfica).</p> <p>Faz-se necessário, neste sentido, que as requerentes AMPR e INZ indiquem se pretendem a consolidação substancial entre elas, com cumprimento dos requisitos do art. 69-J da LREF, ou apresentem relação de credores separada, nos termos do art. 51, III, da mesma lei; a SINIMBU, por outro lado, deverá, obrigatoriamente, apresentar relação de credores separada, nos termos do art. 51, III, da LREF.</p>	<p>EVENTO 1 – OUT4.</p>

REQUISITOS DO ART. 51 LREF

REQUISITOS	STATUS	NOTA EXPLICATIVA	REFERÊNCIA
Art. 51, inciso IV. 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;		As 3 (três) requerentes apresentaram declaração de inexistência de empregados,	EVENTO 1 – OUT8
Art. 51, inciso V. Certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores;		As requerentes apresentaram certidão de regularidade no Registro Público de Empresa e os atos constitutivos atualizados.	EVENTO 1 – OUT2 e OUT4.
Art. 51, inciso VI. Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor;		As requerentes apresentaram a declaração do imposto de renda dos sócios e administradores das empresas.	EVENTO 1 – OUT9.
Art. 51, inciso VII. 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;		Foi apresentado o extrato da conta bancária da requerente AMPR junto à Caixa Econômica Federal, agência nº 1590, conta corrente nº 3.940-0, na data de 20/7/2022. Além disso, foi apresentado o extrato da SINIMBU junto à instituição financeira desconhecida, agência 1120, conta corrente nº 06.007828.0-6. Não foi apresentado, contudo, nenhum extrato referente à sociedade empresária INZ .	EVENTO 1 – OUT10.

REQUISITOS DO ART. 51 LREF

REQUISITOS	STATUS	NOTA EXPLICATIVA	REFERÊNCIA
Art. 51, inciso VIII. Certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;		As requerentes apresentaram certidões de protestos emitidas pelo sítio eletrônico da Central Nacional de Protestos. O levantamento, todavia, não demonstra quais títulos foram protestados e quem foram os titulares dos protestos.	EVENTO 1 – OUT11
Art. 51, inciso IX. Relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados;		As requerentes apresentaram a relação de processos judiciais contendo a estimativa dos valores demandados.	EVENTO 1 – OUT12
Art. 51, inciso X. Relatório detalhado do passivo fiscal;		As requerentes apresentaram a situação fiscal com a Fazenda Nacional e com Fazenda Municipal de Caxias do Sul/RS. Não juntaram, todavia, a situação fiscal junto à Fazenda Estadual.	EVENTO 1 – OUT13
Art. 51, inciso XI. 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 da Lei nº 11.101/05.		A requerente não apresentou a relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante.	N/A



*05 | ANÁLISE
FINANCEIRA*

➤ ATIVO

	Maio/2022	AV	AH	2021	2020	2019
Disponibilidades	66.313	1%	0%	66.313	8.925	(8.142)
Clientes	10.100	0%	0%	10.100	10.100	1.060.431
Receitas a Apropriar	-	0%	0%	-	(770.323)	(782.344)
Imóveis em Construção	-	0%	0%	-	-	3.775.581
Estoques de Unidades	1.511.281	21%	0%	1.511.281	2.770.987	4.749.890
Outros Créditos	2.447.495	35%	0%	2.447.493	804.243	505.587
Total do Ativo Circulante	4.035.189	57%	0%	4.035.187	2.823.932	9.301.003
Realizável a Longo Prazo	1.446.163	21%	0%	1.446.163	337.092	628.587
Investimentos	1.266.687	18%	0%	1.266.687	1.271.050	1.324.976
Imobilizado	38.424	1%	-78%	173.732	173.732	182.767
Intangível	5.952	0%	0%	5.952	5.952	5.952
Créditos com Sócios	239.945	3%	0%	239.945	239.945	-
Total do Ativo Não Circulante	2.997.171	43%	-4%	3.132.479	2.027.771	2.142.283
Total do Ativo	7.032.360	100%	-2%	7.167.667	4.851.703	11.443.286

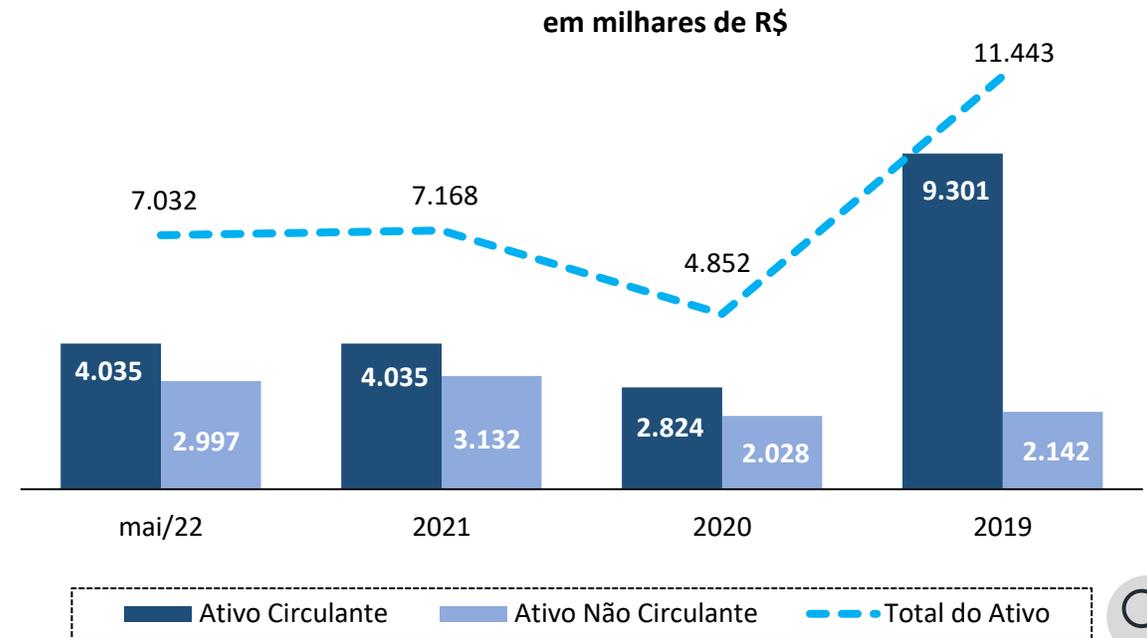
AV – Análise vertical. Demonstra a representatividade de cada rubrica perante o total do ativo.

AH - Análise horizontal. Apresenta a variação de cada rubrica entre os meses de dezembro/2021 e maio/2022.

No que concerne à requerente **AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA.**, apresenta-se, na tabela acima, as rubricas de **polo ativo** dos balanços patrimoniais acostados nos autos.

A análise financeira em questão abrange as demonstrações contábeis de 2019 até maio de 2022. Com base nos dados disponibilizados, é possível aferir que o montante total do ativo da requerente apresentou uma oscilação mais expressiva no período compreendido entre dezembro de 2019 e dezembro de 2021. Ainda, é possível constatar que as principais rubricas responsáveis pelas oscilações do Ativo Circulante foram Imóveis em Construção, Estoques de Unidades e Outros Ativos. Para uma melhor compreensão, foi demonstrado graficamente os grupos de contas do Ativo da Empresa.

Em maio/2022, a rubrica Estoques de Unidades era composta por valores atrelados a imóveis para revenda (R\$ 1.227.190,08) e potenciais construtivos (R\$ 284.090,86). No que tange à conta Outros Créditos, destaca-se que a composição era feita por saldos de adiantamentos diversos, outras contas a receber e impostos e contribuições a compensar. Entre dezembro/2021 e maio/2022, o saldo do Ativo Não Circulante diminuiu cerca de R\$ 135 mil (aproximadamente 4%). Tal variação está vinculada aos saldos de Ativo Imobilizado.

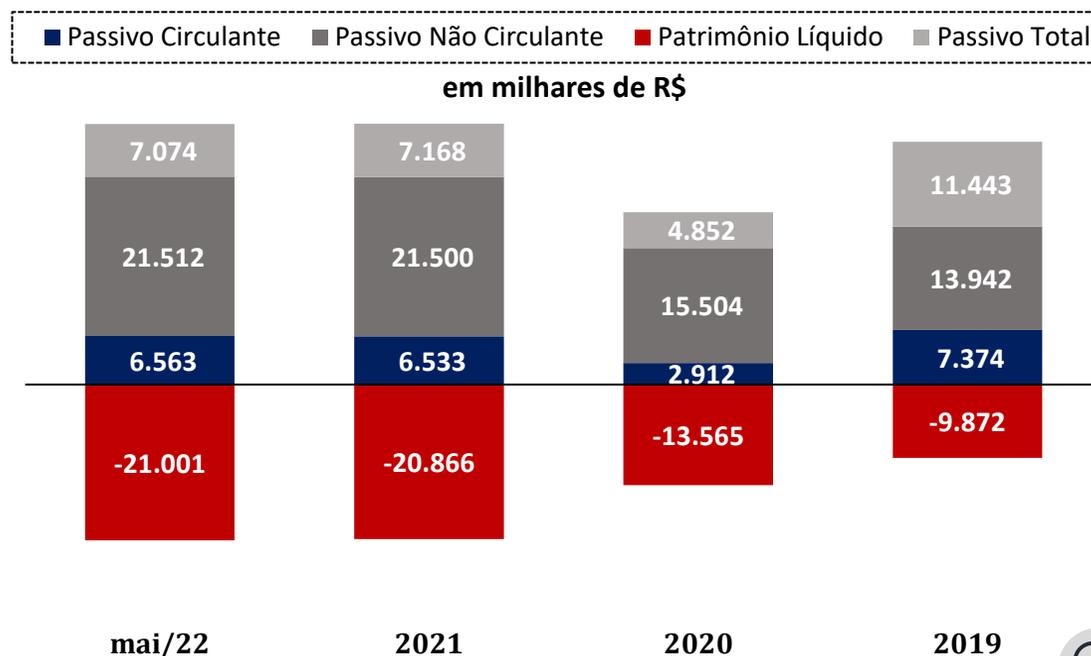


➤ PASSIVO

	Maio/2022	AV	AH	2021	2020	2019
Fornecedores	2.303.229	8%	0%	2.295.189	66.904	2.119.230
Empréstimos e Financiamentos	2.588.479	9%	0%	2.588.479	1.165.823	1.106.813
Contrato de Mútuo	-	0%	0%	-	-	1.724.743
Obrigações Trabalhistas	325.261	1%	7%	303.443	308.429	420.742
Obrigações Tributárias	1.333.882	5%	0%	1.333.882	1.335.010	1.084.020
Outras obrigações	12.206	0%	0%	12.206	35.952	918.182
Total do Passivo Circulante	6.563.056	23%	0%	6.533.198	2.912.118	7.373.730
Empréstimos e Financiamentos - LP	-	0%	0%	-	-	41.936
Controladora, Controladas e Coligadas	12.969.927	46%	0%	12.969.927	12.969.927	13.160.412
Débitos com Pessoas Ligadas	305.145	1%	4%	293.091	194.120	-
Outras Obrigações	8.237.294	29%	0%	8.237.294	2.340.389	739.239
Total do Passivo Não Circulante	21.512.366	77%	0%	21.500.313	15.504.436	13.941.586
Patrimônio Líquido	(21.001.153)	-297%	1%	(20.865.844)	(13.564.852)	(9.872.031)
Passivo e Patrimônio Líquido	7.074.270	100%	-1%	7.167.667	4.851.703	11.443.286

AV – Análise vertical. Demonstra a representatividade de cada rubrica perante o total do passivo.

AH - Análise horizontal. Apresenta a variação de cada rubrica entre os meses de dezembro/2021 e maio/2022.



No que concerne à requerente **AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA.**, apresenta-se, na tabela acima, as rubricas de **polo passivo** dos balanços patrimoniais acostados nos autos.

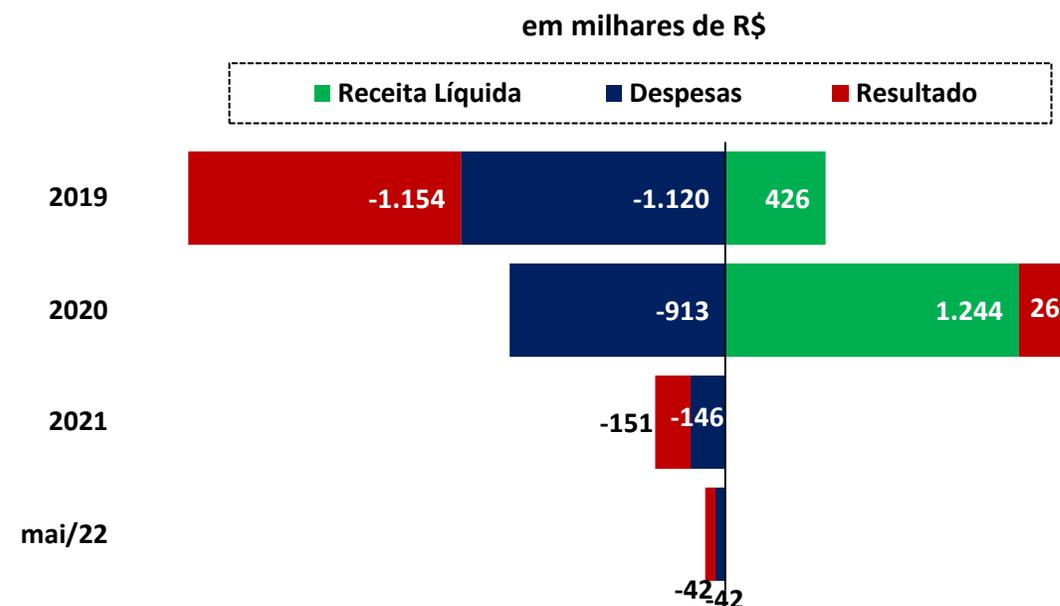
Durante os períodos analisados, conforme exposto acima, verifica-se que as dívidas de longo prazo evoluíram de R\$ 13 milhões em 2019 para R\$ R\$ 21 milhões em 2022 - variação de R\$ 7,5 milhões -, correspondendo, em maio/2022, a 77% do passivo total (desconsiderando-se os valores do Patrimônio Líquido). O Passivo Circulante é composto, principalmente, por dívidas perante fornecedores (R\$2,3 milhões) e dívidas com instituições financeiras (R\$ 2,5 milhões). A composição da dívida com terceiros está apresentada no gráfico acima.

Vale destacar que 46% do passivo da requerente refere-se a saldos vinculados à Controladora, Controladas e Coligadas. Tal assunto, caso haja o deferimento do processamento, deverá ser objeto de análise. Por fim, no que diz respeito ao Patrimônio Líquido, com base na tabela exposta acima, observa-se que, durante todo o período analisado, o saldo de tal conta foi positivo.

➤ Demonstrativo de Resultado do Exercício

	Maio/2022	AV	2021	AV	2020	AV	2019	AV
Receita Bruta de Vendas	0	-	0	-	1.291.615	104%	989.750	232%
(-) Deduções da receita	0	-	0	-	(47.144)	-4%	(563.525)	-132%
(=) Receita Líquida	0	-	0	-	1.244.471	100%	426.225	100%
(-) Custos	0	-	0	-	0	0%	0	0%
(-) Despesas Operacionais	(41.910)	-	(146.136)	-	(913.012)	-73%	(1.119.634)	-263%
(=) Resultado Operacional	(41.910)	-	(146.136)	-	331.459	27%	(693.409)	-163%
(+/-) Resultado Financeiro	0	-	(4.389)	-	(32.022)	-3%	(336.343)	-79%
(-) Provisões IR e CSL	0	-	0	-	(33.574)	-3%	(124.328)	-29%
(=) Resultado do Exercício	(41.910)	-	(150.526)	-	265.862	21%	(1.154.080)	-271%

AV – Análise vertical. Demonstra a representatividade de cada rubrica perante a receita líquida.



Inicialmente, observa-se que não foi contabilizada a apuração de nenhuma receita entre o período de dezembro/2021 até maio/2022. Considerando as informações coletadas na visita técnica realizada no dia 05 de setembro de 2022, os representantes da requerente informaram que as receitas são provenientes do aluguel da sede e dos clientes que adquiriram unidades anteriormente e seguem com os pagamentos mensais. Considerando a ausência de receitas no período mencionado anteriormente, caso haja o deferimento do processamento, tal assunto deverá ser objeto de análise.

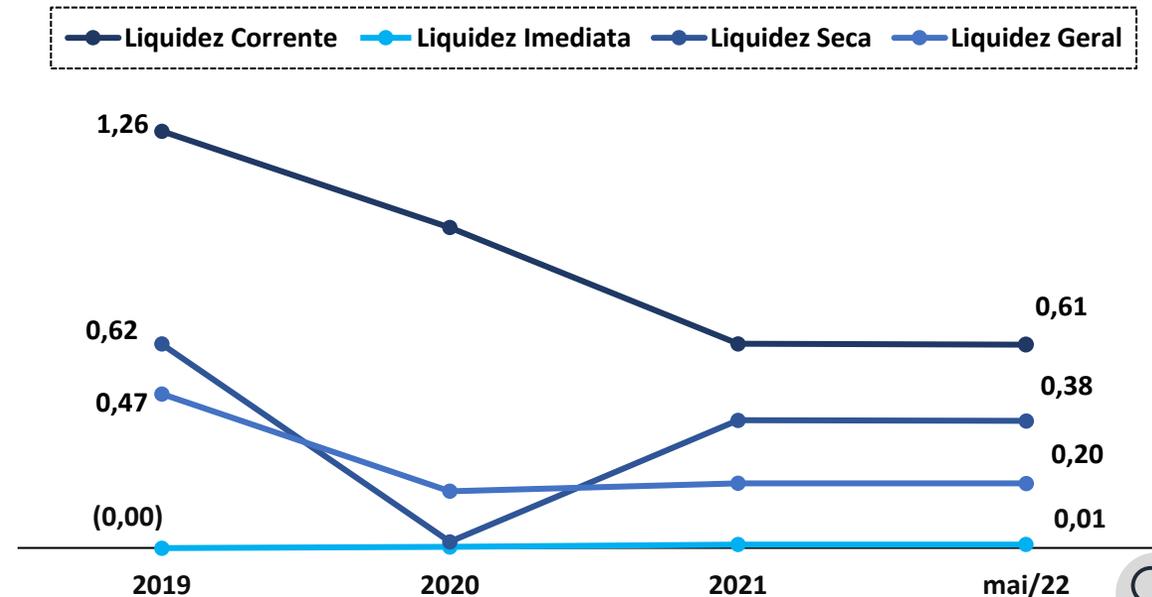
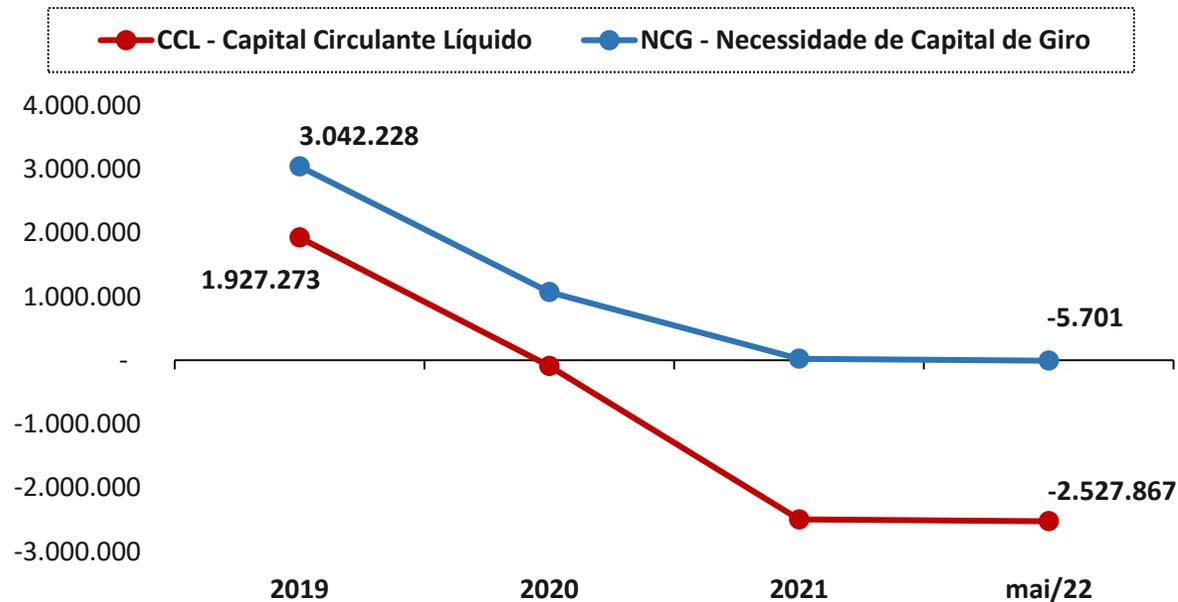
Ainda, nota-se a ausência de contabilizações de custos operacionais. No que tange às despesas, em 31 de dezembro de 2020, o dispêndio total representou 78% da receita líquida auferida no período.

Cumprir destacar que, com exceção do exercício social de 2020, em todos os outros períodos a Empresa apurou resultados negativos, indicando prejuízos contábeis.

*Destaca-se que os resultados apresentados na tabela acima, com relação ao exercícios sociais de 2019 a 2021, estão acumulados. Já com relação ao mês de maio/2022, os valores são mensais.



➤ Indicadores Financeiros



O **Capital Circulante Líquido** é representado pela diferença do Ativo Circulante e do Passivo Circulante. Já a **Necessidade de Capital de Giro** é o montante mínimo que uma empresa deve ter em caixa. O valor serve para manter a empresa funcionando, assegurando as suas operações necessárias.

Verifica-se que ambos os indicadores, em maio/2022, foram negativos, evidenciando que não há saldo de disponibilidades para cobertura das dívidas de curto prazo e tampouco financiamento das atividades com recursos próprios. Os indicadores apresentaram uma significativa deterioração a partir de 2020. Cumpre ressaltar que ambos os indicadores são impactados significativamente pelas dívidas perante fornecedores e com instituições financeiras (créditos sujeitos ao procedimento recuperacional).

No período analisado, observa-se que todos os **índices de liquidez** da requerente foram inferiores a "1". Tal fato demonstra a falta de capacidade da requerente em transformar o ativo total para pagar as dívidas de curto e longo prazo com os bens e direitos que possui.

➤ ATIVO E PASSIVO

	Maio/2022	AV	AH	2021	2020	2019
Disponibilidades	-	0%	0%	-	-	(62)
Adiantamentos a Fornecedores	3.000	16%	0%	3.000	3.000	3.000
Impostos a Compensar	16.000	84%	0%	16.000	16.000	16.000
Total do Ativo Circulante	19.000	100%	0%	19.000	19.000	18.938
Realizável a Longo Prazo	39	0%	0%	39	39	39
Imobilizado	-	0%	0%	-	24.735	24.735
Total do Ativo Não Circulante	39	0%	0%	39	24.774	24.774
Total do Ativo	19.039	100%	0%	19.039	43.774	43.712

	Maio/2022	AV	AH	2021	2020	2019
Fornecedores	-	0%	0%	-	-	126.092
Obrigações Trabalhistas	13.890	1%	0%	13.890	13.890	16.136
Obrigações Tributárias	114.789	9%	0%	114.789	114.789	112.543
Parcelamentos Tributários	21.872	2%	0%	21.872	21.872	21.872
Adiantamentos de Clientes	-	0%	0%	-	1.142.316	1.142.316
Empréstimos e Financiamentos	62	0%	0%	62	62	-
Controladora, Controladas e Coligadas	-	0%	0%	-	-	7.599
Total do Passivo Circulante	150.613	12%	0%	150.613	1.292.929	1.426.558

Outras Obrigações	1.150.248	88%	0%	1.150.248	7.932	-
Total do Passivo Não Circulante	1.150.248	88%	0%	1.150.248	7.932	-

Patrimônio Líquido	(1.281.822)	-99%	0%	(1.281.822)	(1.257.087)	(1.382.846)
---------------------------	--------------------	-------------	-----------	--------------------	--------------------	--------------------

Passivo e Patrimônio Líquido	19.039	1%	0%	19.039	43.774	43.712
-------------------------------------	---------------	-----------	-----------	---------------	---------------	---------------

AV – Análise vertical. Demonstra a representatividade de cada rubrica perante o total do ativo e do passivo.

AH - Análise horizontal. Apresenta a variação de cada rubrica entre os meses de dezembro/2021 e maio/2022.

Ativo e Passivo

Inicialmente, apresenta-se, ao lado, a forma sintética dos grupos que compõem o balanço patrimonial da requerente, conforme informações acostadas nos autos.

No que tange às rubricas do polo ativo, destaca-se que, no período compreendido entre dezembro de 2019 e maio de 2022, a única variação observada correspondeu à conta de Ativo Imobilizado. Até o final do exercício social de 2020, tal conta era composta por valores de instalações (R\$ 5.416,30) e saldos de móveis, utensílios e equipamentos de informática (R\$ 19.319,01). A partir de dezembro/2021, o saldo de tal rubrica foi zerado. Em maio/2022, 84% do ativo da Requerente estava vinculado a impostos a compensar.

Com relação ao polo passivo, em maio/2022, 88% das dívidas da requerente estavam concentradas no passivo não circulante, contabilizadas em Outras Obrigações. Abaixo, seguem os valores de tal conta:

- AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA – R\$ 1.149.915,79;
- BLOCK RESIDENCE – R\$ 332,60.

No grupo de contas do passivo circulante, a conta mais representativa (apenas 9% do passivo total) refere-se a saldos de obrigações tributárias.

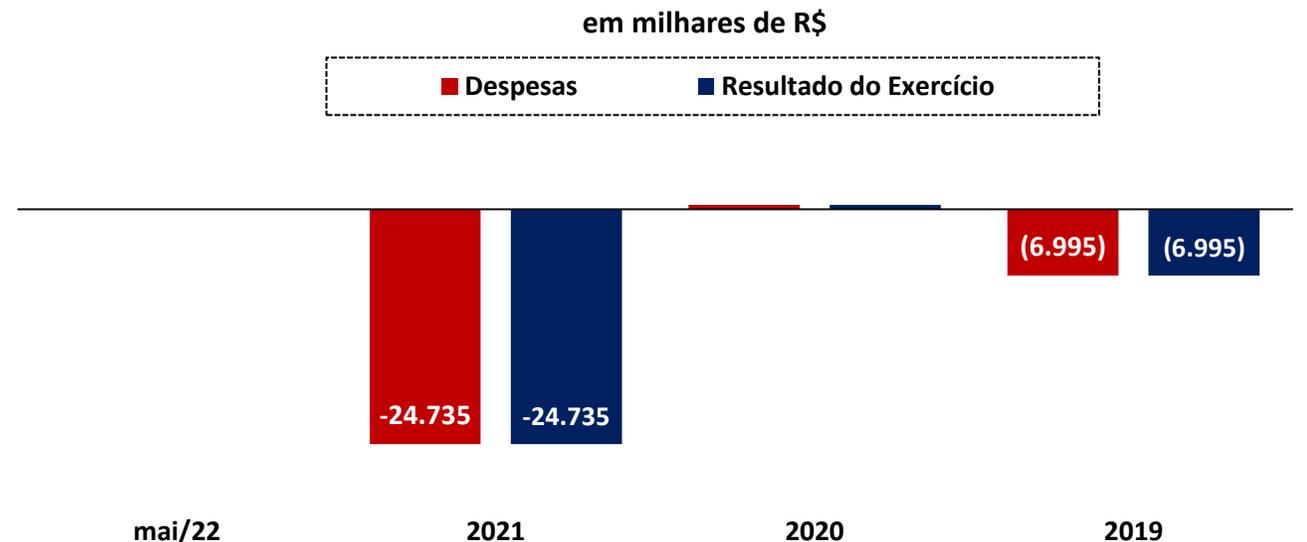
Por fim, cumpre destacar que, durante todo o período analisado, o saldo do Patrimônio Líquido foi negativo, em virtude da apuração de consecutivos prejuízos.



➤ Demonstrativo de Resultado do Exercício

	Maio/2022	2021	2020	2019
Receita Bruta de Vendas	-	-	-	-
(-) Deduções da receita	-	-	-	-
(=) Receita Líquida	-	-	-	-
(-) Custos	-	-	-	-
(=) Resultado Bruto	-	-	-	-
(=) Despesas Operacionais	-	(24.735)	(444)	(4.183)
(=) Resultado Operacional	-	(24.735)	(444)	(4.183)
(+/-) Resultado Financeiro	-	-	-	(2.812)
(=) Resultado do Exercício	-	(24.735)	(444)	(6.995)

AV – Análise vertical. Demonstra a representatividade de cada rubrica perante a receita líquida.



Primeiramente, esta Equipe Técnica destaca que a requerente não disponibilizou o Demonstrativo de Resultado do Exercício (DRE) correspondente ao período de maio/2022.

Por outro lado, conforme informações disponibilizadas nos autos do processo, é possível inferir que a requerente, durante o período compreendido entre dezembro/2019 e dezembro/2021, não contabilizou o recolhimento de receitas. Caso haja o deferimento do processamento, tal assunto deverá ser objeto de análise.

As despesas operacionais do período correspondem integralmente aos registros de provisões com perdas permanentes. Em virtude da ausência de receitas, os resultados dos exercícios sociais de 2019, 2020 e 2021 apresentaram prejuízos consecutivos.

*Destaca-se que os resultados apresentados na tabela acima estão acumulados.



➤ ATIVO E PASSIVO

	Maio/2022	AV	AH	2021	2020	2019
Disponibilidades	85.931	1%	-7%	92.074	37.712	7.898
Clientes	5.697.874	50%	0%	5.697.874	7.424.705	518.283
Outros Créditos	450.275	4%	-1%	455.483	27.505	907.642
Controladora, Controladas e Coligadas	-	0%	0%	-	-	897.642
Imóveis a Comercializar e Estoques	2.197.289	19%	8%	2.033.182	1.535.827	2.484.265
Adiantamento a Fornecedores	1.619.106	14%	0%	1.618.739	1.299.016	637.229
Despesas Exercício Seguinte	-	0%	0%	-	-	81.637
Total do Ativo Circulante	10.050.475	89%	2%	9.897.352	10.324.764	5.534.596
Realizável a Longo Prazo	401.535	4%	2%	393.192	-	-
Investimentos	897.642	8%	0%	897.642	-	-
Total do Ativo Não Circulante	1.299.177	11%	1%	1.290.835	-	-
Total do Ativo	11.349.652	100%	1%	11.188.186	10.324.764	5.534.596
	Maio/2022	AV	AH	2021	2020	2019
Fornecedores	933.586	22%	25%	746.907	308.024	86.771
Obrigações Trabalhistas	5.112	0%	0%	5.112	5.112	5.380
Obrigações Tributárias	309.176	7%	-15%	365.064	314.937	90.493
Adiantamento de Clientes	-	0%	0%	-	-	2.929.906
Outras Obrigações	-	0%	0%	-	-	658.745
Total do Passivo Circulante	1.247.873	29%	12%	1.117.083	628.073	3.771.295
Outras Obrigações	3.039.821	71%	1%	3.009.147	3.277.179	31.826
Total do Passivo Não Circulante	3.039.821	71%	0%	3.009.147	3.277.179	31.826
Patrimônio Líquido	7.061.957	165%	0%	7.061.957	7.317.155	1.731.476
Passivo e Patrimônio Líquido	11.349.652	265%	1%	11.188.187	11.222.407	5.534.596

Ativo e Passivo

A análise financeira em questão abrange as demonstrações contábeis de 2019 até maio de 2022, conforme informações disponibilizadas nos anexos do processo. Observa-se que o montante total dos ativos apresentou oscilações ao longo do período analisado. A rubrica Clientes foi a principal responsável pelo aumento do saldo dos bens e direitos de curto prazo. Em maio/2022, o ativo não circulante apresentou aumento em virtude do efeito das contas de créditos com pessoas ligadas – AMPR (R\$ 401.535,42) e de investimentos em participações em outras sociedades – AMPR (R\$ 897.642,12).

No que tange às dívidas da requerente, a quase totalidade do passivo está concentrada no passivo não circulante, na rubrica outras obrigações. Com base no balancete de maio/2022, os saldos de tal conta correspondem a receitas diferidas de venda de imóveis, débitos diversos e impostos e contribuições diferidos.

Além disso, há cerca de **R\$ 900 mil** registrados em Fornecedores. O montante registrado em Obrigações Tributárias (R\$ 309.176,43), em maio/2022, era composto, essencialmente, por saldos de COFINS a recolher.

Cumprir destacar que, durante todo o período analisado, o saldo do Patrimônio Líquido foi positivo em virtude da apuração de lucros contábeis. Em 31/05/2022, o resultado acumulado perfazia o montante positivo de R\$ 6.149.428,42.



AV - Análise vertical. Demonstra a representatividade de cada rubrica perante o total do ativo e do passivo.
 AH - Análise horizontal. Apresenta a variação de cada rubrica entre os meses de dezembro/2021 e maio/2022.

➤ **Demonstrativo de Resultado do Exercício***

	Maio/2022	AV	2021	AV	2020	AV	2019	AV
Receita Bruta de Vendas	0	-	550.535	104%	3.161.544	104%	1.009.883	104%
(-) Deduções da receita	0	-	(20.095)	-4%	(115.396)	-4%	(38.014)	-4%
(=) Receita Líquida	0	-	530.440	100%	3.046.147	100%	971.869	100%
(-) Custos	0	-	0	0%	0	0%	(356.266)	-84%
(=) Resultado Bruto	0	-	530.440	100%	3.046.147	100%	615.603	144%
(-) Despesas Operacionais	(9.084)	-	(21.357)	-4%	(188.239)	-6%	(13.969)	-3%
(=) Resultado Operacional	(9.084)	-	509.083	96%	2.857.908	94%	601.634	141%
(+/-) Resultado Financeiro	(31)	-	(1.118)	0%	(8.873)	0%	(9.574)	-1%
(-) Provisões IR e CSL	(85)	-	(12.552)	-2%	(90.440)	-3%	(23.025)	-2%
(=) Resultado do Exercício	(9.200)	-	495.413	93%	2.758.595	91%	569.034	134%

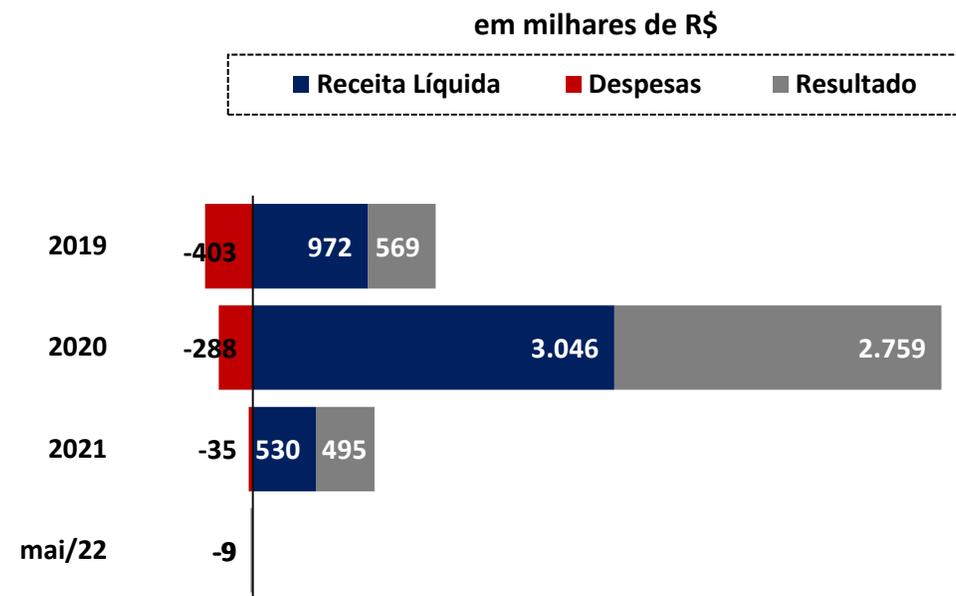
AV – Análise vertical. Demonstra a representatividade de cada rubrica perante a receita líquida.

Com base nos dados disponibilizados nos autos do processo e sintetizados na tabela acima, observa-se que a receita líquida da requerente apresentou uma queda significativa no exercício social de 2021, representando uma redução de 83% do faturamento, quando comparado ao resultado auferido no período imediatamente anterior.

Ainda, destaca-se que, com exceção do ano de 2019, não foram contabilizados os custos dispendidos com as atividades operacionais. Caso haja o deferimento do processamento, tal assunto deverá ser objeto de análise junto aos contadores da Empresa. No que tange às despesas operacionais, observa-se que estas representaram 4% e 6% da receita líquida auferida em dezembro/2021 e dezembro/2020, respectivamente. Com base no balancete da Empresa, os dispêndios mais significativos em 2021 corresponderam a taxas municipais.

Por fim, ainda que o faturamento tenha apresentado um declínio bastante significativo no período compreendido entre dezembro 2019 e dezembro de 2022, a Requerente auferiu lucros contábeis.

*Destaca-se que os resultados apresentados na tabela acima, com relação ao exercícios sociais de 2019 a 2021, estão acumulados. Já com relação à maio/2022, os valores são mensais.

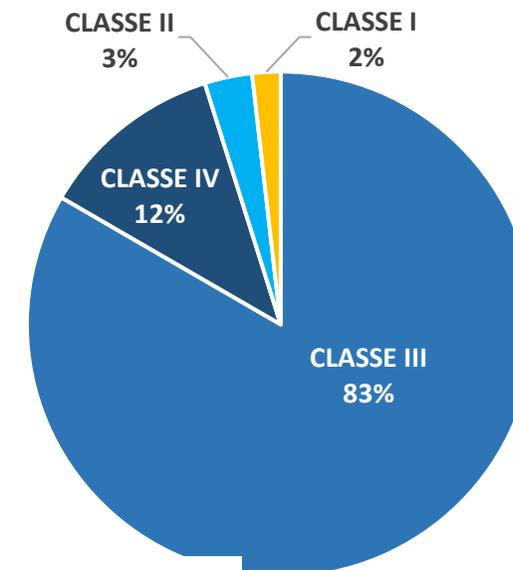




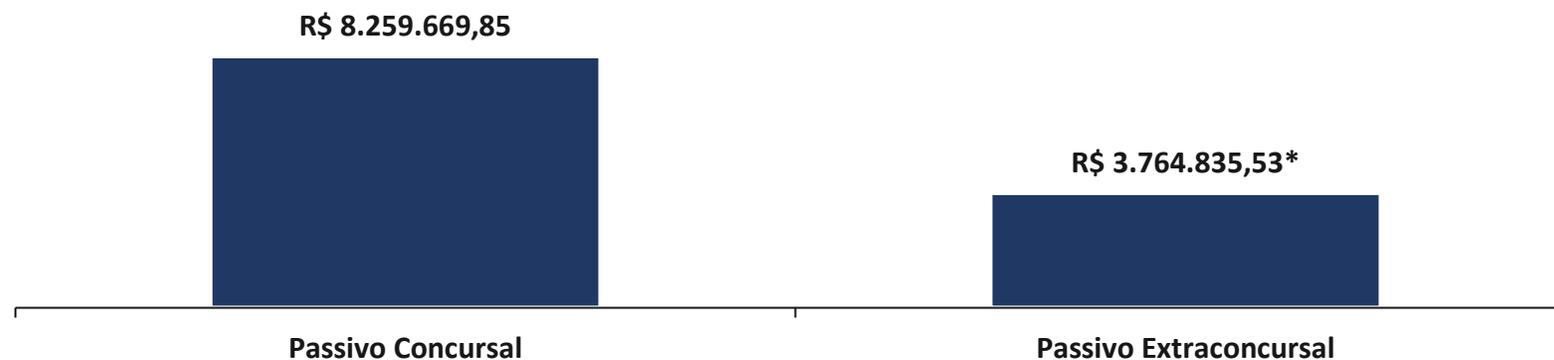
06 | ESTRUTURA DO PASSIVO

➤ Passivo sujeito à Recuperação Judicial

	Nº de Credores	Valor (R\$)	Representatividade por Classe
CLASSE I – Trabalhista	1	R\$ 149.450,22	1,8%
CLASSE II – Garantia Real	1	R\$ 250.000,00	3,0%
CLASSE III – Quirografários	78	R\$ 6.886.566,70	83,4%
CLASSE IV – ME/EPP	47	R\$ 973.652,93	11,8%
TOTAL	127	R\$ 8.259.669,85	100,0%



➤ Distribuição: Passivo Concursal vs. Passivo Extraconcursal



*Para fins do valor do passivo extraconcursal, foram consideradas as informações correspondentes aos débitos inscritos em dívida ativa, conforme site da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (<https://www.listadevedores.pgfn.gov.br/>)

➤ Detalhamento do Passivo Tributário (extraconcursal)

Conta Contábil	AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA.	R\$ 2.073.120,84
2039	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	R\$ 593.488,23
2070	IMPOSTOS RETIDOS A RECOLHER	R\$ 265.142,82
2080 e 2504	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES PARCELADOS	R\$ 1.214.489,79
Conta Contábil	INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL	R\$ 136.671,16
2039	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	R\$ 14.299,80
2070	IMPOSTOS RETIDOS A RECOLHER	R\$ 100.499,81
2080	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES PARCELADOS	R\$ 21.871,55
Conta Contábil	UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	R\$ 390.989,28
2039	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	R\$ 309.175,50
2070	IMPOSTOS RETIDOS A RECOLHER	R\$ 51.079,59
2661	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS	R\$ 30.734,19

	AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA.	INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL	UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Débitos Previdenciários	R\$ 739.975,99	R\$ 124.754,60	-
Demais Débitos	R\$ 2.700.739,79	R\$ 11.459,87	R\$ 140.781,18
Multa Trabalhista	R\$ 47.124,10	-	-
TOTAL	R\$ 3.487.839,88	R\$ 136.214,47	R\$ 140.781,18

Passivo Tributário

No quadro ao lado, apresenta-se o detalhamento do passivo tributário das requerentes com base nas demonstrações contábeis acostadas nos autos.

Sendo assim, em 31 de maio de 2022, os débitos tributários perfizeram o montante de R\$ 2.600.781,28, vencíveis, em sua maioria, a curto prazo.

Tais débitos estão distribuídos entre obrigações vinculadas a PIS/COFINS, IRPJ/CSLL, IRRF, INSS e ISSQN, (parcelados e não parcelados).

Ainda, vale ressaltar que, em 09 de setembro de 2022, esta Equipe Técnica realizou consulta no site da PGFN (Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional), a fim de verificar os débitos inscritos em dívida ativa. Apresenta-se, na tabela ao lado, os valores inscritos em dívida ativa, os quais totalizam a quantia de R\$ 3.764.835,53.



*07 | DAS TUTELAS DE
URGÊNCIA*

Esta Equipe Técnica manifesta-se, desde já, acerca dos pedidos de tutela de urgência postulados pelas autoras.

1) As requerentes postularam que se ordenasse a suspensão de todos os protestos já registrados em face das devedoras, suspendendo-se, ainda, apontamentos futuros. O Juízo, no EVENTO 13, todavia, já deferiu este pedido liminar, não sendo necessária a manifestação desta Perita Judicial quanto ao ponto.

2) As requerentes postularam que se levantasse a ordem de indisponibilidade registrada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), com abstenção de lançamentos futuros, arguindo que o bloqueio impediria, na prática, a lavratura de escrituras envolvendo imóveis da sociedade, já que os consumidores adquirentes das unidades dos empreendimentos, com as indisponibilidades ativas, não podem realizar a transmissão da propriedade a que teria direito.

A Perita Judicial opina, neste momento, todavia, pelo indeferimento do pedido, tendo em vista que compreende prematura a concessão do levantamento registrado na CNIB.

Conforme elucidado pela própria CNIB, esta tem como objetivo propiciar segurança aos negócios imobiliários de compra e venda e de financiamento de imóveis e de outros bens.

No presente caso, até o presente momento, as requerentes não apresentaram a relação de bens e direitos integrantes dos seus ativos não circulantes.

Outrossim, embora haja uma carta de intenções da Espaço 3 Arquitetura LTDA. que indica a possibilidade de investimentos na requerente **AMPR**, faz-se necessário aguardar o possível deferimento da recuperação judicial e a concretude de atos que indiquem, na prática, a possibilidade de soerguimento das devedoras.

Sugere-se, ainda, que, em eventual deferimento do processamento da recuperação judicial das requerentes, abra-se incidente próprio para que as requerentes indiquem os bens que necessitem do levantamento de indisponibilidade da CNIB para que o Administrador Judicial e o Juízo tenham condições de fiscalizar a legalidade dos atos executivos das devedoras, visto que o art. 66 da LREF informa que, após a distribuição do pedido de recuperação, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz (no presente caso, premente será a necessidade de alienação de imóveis pelo próprio objeto das requerentes, o que não afasta os deveres de fiscalização sobre os ativos de recuperandas).

3) As requerentes postularam, por fim, que se oficiasse aos registros de imóveis de Caxias do Sul (1ª e 2ª zonas) autorizando o registro de venda de imóveis das requerentes.

Da mesma maneira, conforme argumentos colacionados no último ponto, mostra-se prematura a autorização de registro de venda de imóveis das requerentes sem que as devedoras sequer tenham apresentado a relação de bens e direitos integrantes dos seus ativos não circulantes; da mesma maneira, ainda, o Administrador Judicial e o Juízo poderão, em incidente criado para tanto, fiscalizar a legalidade dos atos executivos das devedoras e autorizar, a cada caso, o registro da venda de imóveis das requerentes que sejam previamente informados ao Juízo da Recuperação Judicial.



*08 | CONSIDERAÇÕES
FINAIS*

O presente laudo de constatação prévia tem a função de auxiliar o Juízo na verificação dos requisitos legais e da documentação apresentada para fins de deferimento do processamento da Recuperação Judicial.

Da análise realizada pela Equipe Técnica ao longo do presente Laudo de Constatação Prévia pode-se concluir que:

1. As empresas possuem legitimidade ativa para o pedido, nos termos dos arts. 1º e 2º da LREF.
2. A competência para processar o pedido de recuperação judicial, nos termos do art. 3º da LREF, é o 2º Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS.
3. Os requisitos dos arts. 48 e 51 da LREF foram substancialmente preenchidos, o que autoriza, desde já, o deferimento do processamento da recuperação judicial das requerentes.
4. Faz-se necessária, ainda, a intimação das requerentes para a **complementação da seguinte documentação**:
 - relatório gerencial de fluxo de caixa e de suas projeções dos anos 2019, 2020 e 2021;
 - que as requerentes **AMPR** e **INZ** indiquem se pretendem a consolidação substancial entre elas, com cumprimento dos requisitos do art. 69-J da LREF, ou apresentem relação de credores separada, nos termos do art. 51, III, da mesma lei;
 - relação de credores da **SINIMBU** de forma separada, nos termos do art. 51, III, da LREF;
 - extratos bancários atualizados da requerente INZ;

- certidão de protestos;
- relatório detalhado do passivo fiscal junto ao Fisco Estadual;
- relação de bens e direitos integrantes do ativo imobilizado.

6. Quanto aos pedidos liminares, opina-se, neste momento, pelo **indeferimento** dos pedidos de levantamento de todas as ordens de indisponibilidade registradas pela CNIB (com abstenção de lançamentos futuros) e de oficiamento aos registros de imóveis de Caxias do Sul/RS autorizando o registro de venda de imóveis das requerentes.

Caxias do Sul/RS, 9 de setembro de 2022.

AUGUSTO VON SALTIEL
Profissional responsável
OAB/RS 87.924



09 / ANEXOS

09 | ANEXOS – FOTOS DA SEDE DAS REQUERENTES

Esta Equipe Técnica junta, abaixo, fotos extraídas quando da inspeção *in loco* à sede e às obras das requerentes, realizada em 05/09/2022:

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:





09 | ANEXOS – FOTOS EMPREENDIMENTO DENOMINADO “UPDATE CENTRO”

Esta Equipe Técnica junta, abaixo, fotos extraídas quando da inspeção *in loco* aos empreendimentos das requerentes, realizada em 5/9/2022:



Foto 5:



Foto 7:



Foto 6:



Foto 8:

09 | ANEXOS – FOTOS EMPREENDIMENTO DENOMINADO “UPDATE SÃO PELEGRINO”

Esta Equipe Técnica junta, abaixo, fotos extraídas quando da inspeção *in loco* aos empreendimentos das requerentes, realizada em 5/9/2022:

Foto 9:



Foto 11:



Foto 10:

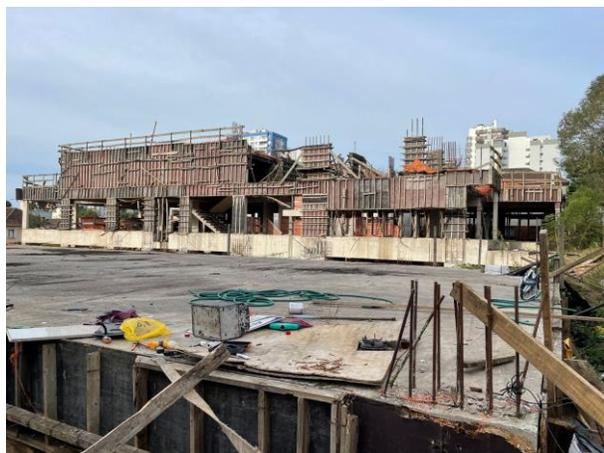


Foto 12:



09 | ANEXOS – FOTOS EMPREENDIMENTO DENOMINADO “DUKE”

Esta Equipe Técnica junta, abaixo, fotos extraídas quando da inspeção *in loco* aos empreendimentos das requerentes, realizada em 5/9/2022:

Foto 13:

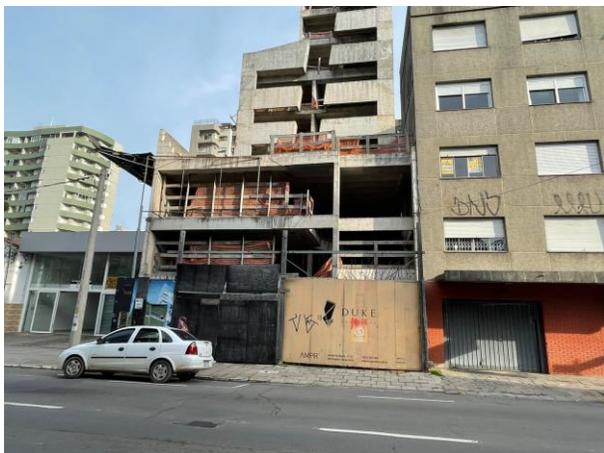


Foto 15:



Foto 14:



Foto 16:



09 | ANEXOS – FOTOS EMPREENDIMENTO DENOMINADO “COLINA DUCALE”

Esta Equipe Técnica junta, abaixo, fotos extraídas quando da inspeção *in loco* aos empreendimentos das requerentes, realizada em 5/9/2022:

Foto 17:



Foto 19:



Foto 18:



Foto 20:





VON SALTIEL

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL



PORTO ALEGRE | RS

Rua Manoelito de Ornellas, nº 55 | Sala 1501

Trend Corporate

CEP 90110-230



FLORIANÓPOLIS | SC

Av. Trompowsky, nº 354, Salas 501 e 502

CEP 88015-300



www.vonsaltiel.com.br



atendimento@vonsaltiel.com.br



+55 51 3414-6760