



# Relatório Mensal de Atividades

Março e Abril 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  
JUÍZO DA VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS  
JUIZ: DR. DARLAN ELIS DE BORBA E ROCHA

# 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 **março e abril 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 Juízo da Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul/RS.

# 02. Cronograma Processual

AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA. e Outros



Evento Ocorrido    Evento Não Ocorrido

# 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

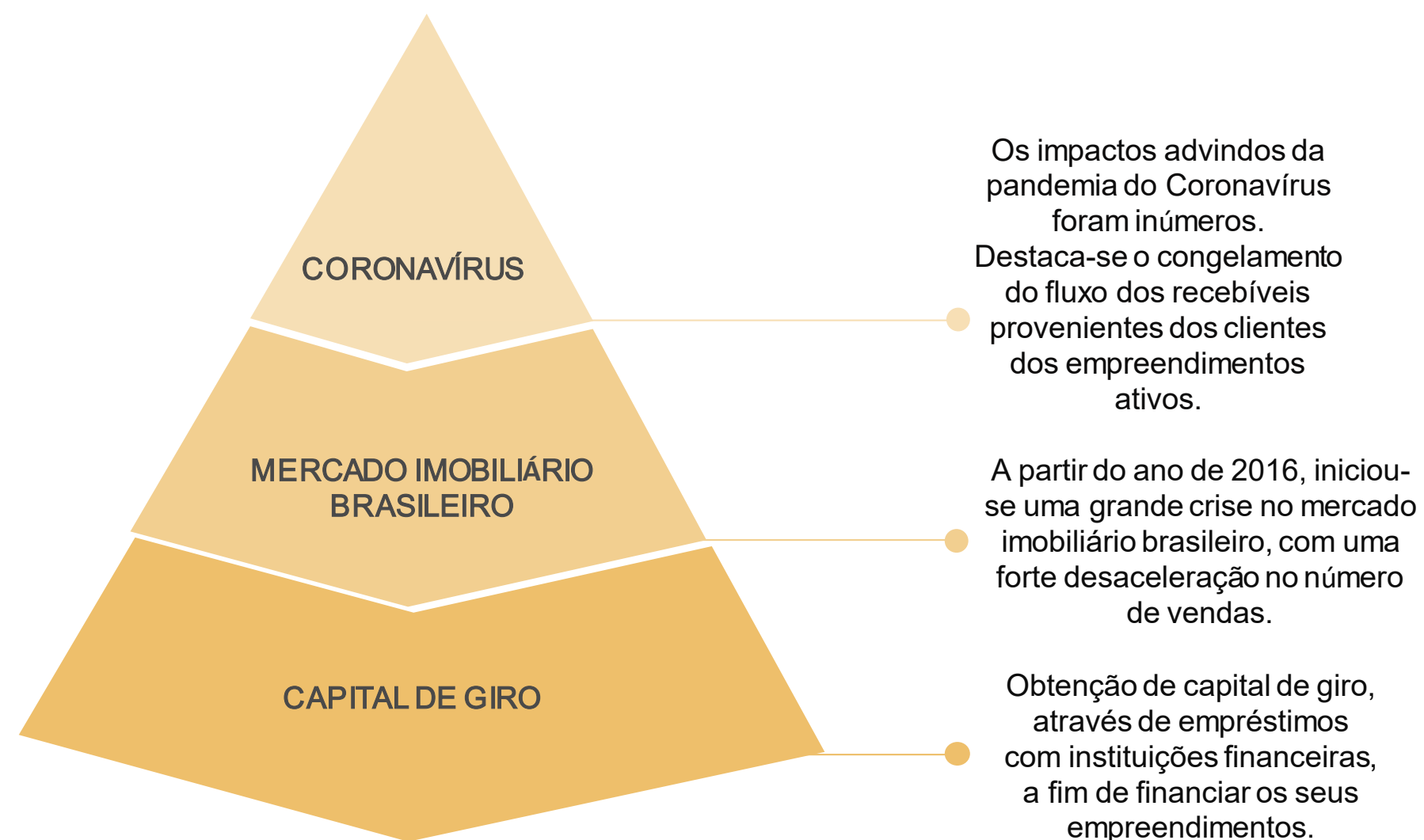
AMPR Arquitetura e  
Incorporações LTDA.  
(98,28%)

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, havia duas parcelas em aberto, correspondente aos meses de maio e junho/2023, totalizando um saldo devedor de R\$ 4.000,00.



# 03. Informações sobre as Recuperandas

## Outras Informações

### Títulos Protestados

Com base na consulta realizada no dia 20 de junho 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 PROTESTOS DE 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 análise 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 abril/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 abril/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 abril/2023, o Ativo Imobilizado e o Ativo Intangível da empresa perfizeram 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. (M²)
35 APARTAMENTOS	R\$ 8.135.520,00	1694,90

ESTOQUE DE UNIDADES - EMPREENDIMENTO UPDATE CENTRO		
N.º UNID.	PREÇO DE VENDA	ÁREA PRIV. (M²)
64 APARTAMENTOS, 53 BOX DE GARAGEM E 15 SALAS	R\$ 25.167.450,00	3145,63

ESTOQUE DE UNIDADES - EMPREENDIMENTO UPDATE SÃO PELEGRINO		
N.º UNID.	PREÇO DE VENDA	ÁREA PRIV. (M²)
27 APARTAMENTOS E 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. (M²)
5 APARTAMENTOS	R\$ 2.721.892,00	423,87





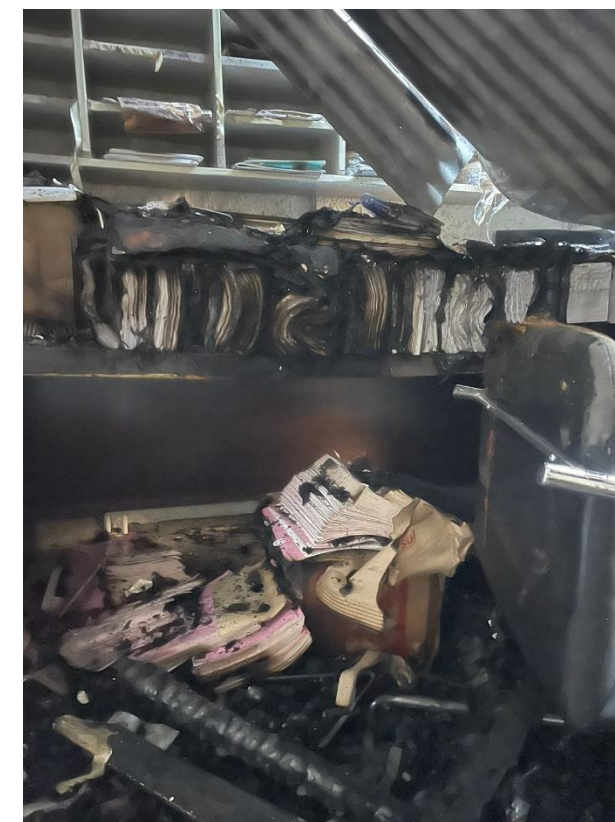
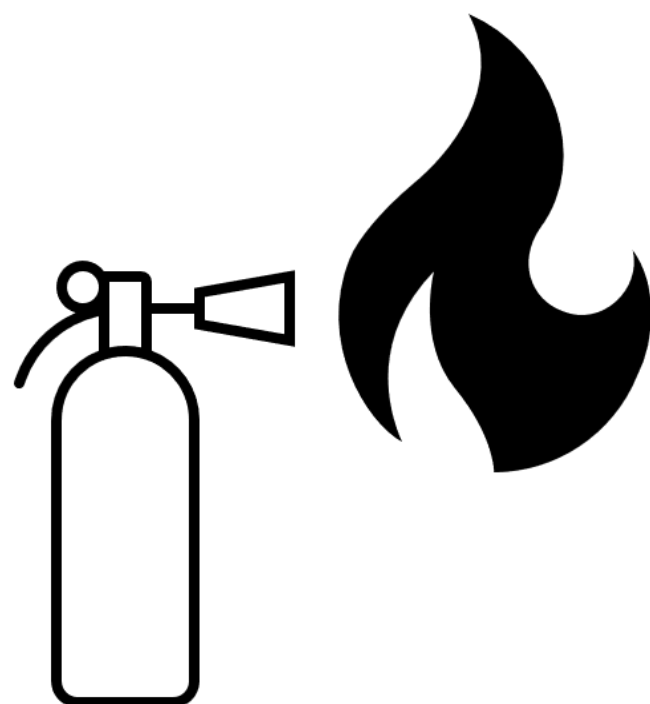
# 03. Informações sobre as Recuperandas

Incêndio ocorrido em 23/05/2023

Conforme Boletim de Ocorrência Policial n.º 12.057, no dia 23 de maio de 2023, por volta das 07:00h, houve a ocorrência de um incêndio em uma loja de roupas no bairro São Pelegrino, na cidade de Caxias do Sul/RS.

Ocorre que o local incendiado faz fundos com o escritório das Recuperandas, o que causou a danificação da sede administrativa das empresas, conforme registros fotográficos ao lado.

Até o presente momento, o prejuízo ainda não foi calculado. No entanto, conforme relatado pelas Recuperandas, houve a perda dos seguintes itens: documentos fiscais, contábeis, contratos de clientes, três computadores, móveis de escritório e cadeiras.





# 04. Estrutura do Passivo

## Passivo Sujeito à Recuperação Judicial – Relação de Credores

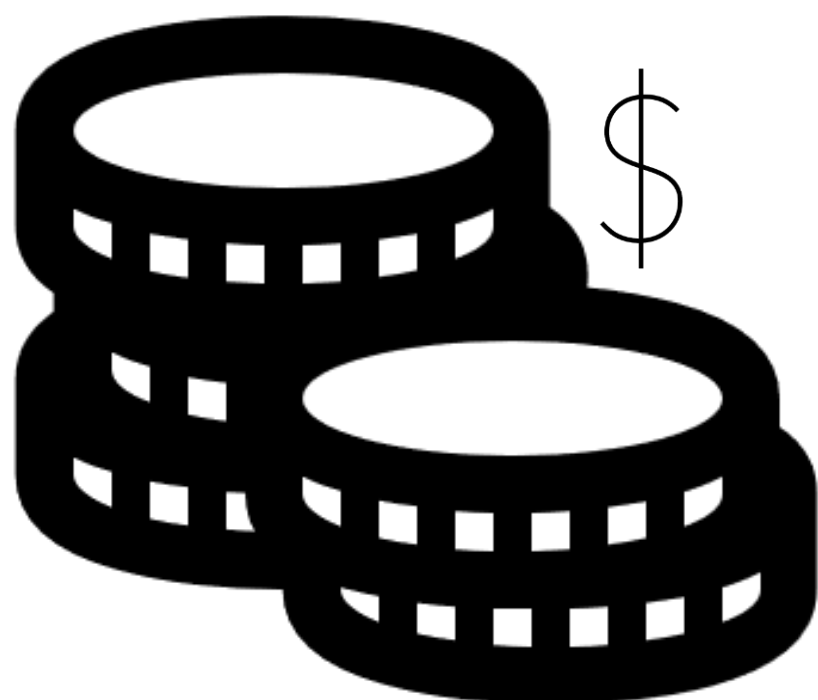
O edital do Art. 7º, §2º, da LREF, reflete a segunda relação de credores das Devedoras. Ao lado, apresentam-se os valores arrolados no processo de Recuperação Judicial, conforme segregação por Recuperanda.

A lista de credores, no total, é composta por 137 créditos.

AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÕES LTDA				
CLASSES	VALORES DO EDITAL		VALORES DO EDITAL ART. 7, § 2º, LRF	
	ART. 52, § 1º, LRF		E NÚMERO DE CREDORES	
Classe I - Trabalhista	R\$ 149.450,22	R\$ 267.339,62	2	2%
Classe II - Garantia Real	R\$ 250.000,00	R\$ 4.722.772,74	5	4%
Classe III - Quirografários	R\$ 6.709.629,45	R\$ 5.933.105,50	73	62%
Classe IV - ME/EPP	R\$ 811.464,85	R\$ 398.414,94	37	32%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 7.920.544,52</b>	<b>R\$ 11.321.632,80</b>	<b>117</b>	<b>100%</b>

UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA				
CLASSES	VALORES DO EDITAL		VALORES DO EDITAL ART. 7, § 2º, LRF	
	ART. 52, § 1º, LRF		E NÚMERO DE CREDORES	
Classe I - Trabalhista	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-	0%
Classe II - Garantia Real	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-	0%
Classe III - Quirografários	R\$ 176.937,25	R\$ 1.803.696,14	10	53%
Classe IV - ME/EPP	R\$ 162.188,08	R\$ 162.188,08	9	47%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 339.125,33</b>	<b>R\$ 1.965.884,22</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA				
CLASSES	VALORES DO EDITAL		VALORES DO EDITAL ART. 7, § 2º, LRF	
	ART. 52, § 1º, LRF		E NÚMERO DE CREDORES	
Classe I - Trabalhista	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-	0%
Classe II - Garantia Real	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-	0%
Classe III - Quirografários	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-	0%
Classe IV - ME/EPP	R\$ 0,00	R\$ 58.189,99	1	100%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 58.189,99</b>	<b>1</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\$ 7.993.389,64, sendo constituído por:

	AMPR ARQUITETURA E INCORPORAÇÃO S LTDA.	INZ SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL	UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENT OS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Saldo contábil em Abril/2023	R\$ 2.075.937,35	R\$ 136.660,96	R\$ 400.989,28
Débitos Previdenciários	R\$ 2.207.338,70	R\$ 12.267,98	-
Demais Débitos	R\$ 2.877.078,69	R\$ 80.077,22	R\$ 150.493,79
Multa Trabalhista	R\$ 50.307,18	-	-
Estados/Distrito Federal	R\$ 2.238,49	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 7.212.900,41</b>	<b>R\$ 229.006,16</b>	<b>R\$ 551.483,07</b>

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

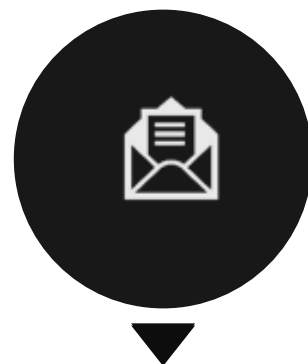
<sup>2</sup> Os valores correspondentes à dívida ativa das empresas são provenientes da consulta realizada no site da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (<https://www.listadevedores.pgfn.gov.br/>), no dia 20 de junho de 2023.

# 05. Informações Operacionais

Econômico-Financeiras



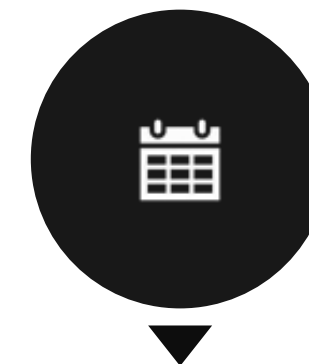
Esta seção explora as principais variações econômicas, financeiras e patrimoniais das Recuperandas, mediante a análise dos principais indicadores que evidenciam a evolução do processo de recuperação da empresa.



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 **março e abril 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.



	Abr/2023	AV	AH	Mar/2023
<b>Ativo Circulante</b>	<b>3.989.351</b>	<b>56%</b>	<b>0%</b>	<b>3.991.948</b>
Disponibilidades	1.581	0%	-62%	4.179
Clientes	5.100	0%	0%	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	21%	0%	1.511.281
Outros Créditos	1.072.768	15%	0%	1.072.768
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>3.122.603</b>	<b>44%</b>	<b>0%</b>	<b>3.122.603</b>
Realizável a Longo Prazo	1.571.595	22%	0%	1.571.595
Investimentos	1.266.687	18%	0%	1.266.687
Imobilizado	38.424	1%	0%	38.424
Intangível	5.952	0%	0%	5.952
Créditos com Sócios	239.945	3%	0%	239.945
<b>Total do Ativo</b>	<b>7.111.954</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>7.114.551</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>6.624.425</b>	<b>93%</b>	<b>0%</b>	<b>6.625.264</b>
Fornecedores	2.309.844	32%	0%	2.310.756
Empréstimos e Financiamentos	2.588.479	36%	0%	2.588.479
Obrigações Trabalhistas	355.668	5%	0%	355.668
Obrigações Tributárias	1.336.699	19%	0%	1.336.626
Outras obrigações	33.736	0%	0%	33.736
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>21.486.902</b>	<b>302%</b>	<b>0%</b>	<b>21.488.902</b>
Impostos Parcelados	739.239	10%	0%	739.239
Controladora, Controladas e Coligadas	12.969.927	182%	0%	12.969.927
Débitos com Pessoas Ligadas	279.681	4%	-1%	281.681
Outras Obrigações	7.498.056	105%	0%	7.498.056
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>(20.991.471)</b>	<b>-295%</b>	<b>0%</b>	<b>(20.991.471)</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>7.119.855</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>7.122.695</b>

Com base nos balancetes da AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA., correspondentes aos meses de março e abril/2023, destaca-se a total escassez de recursos em caixa. No período analisado, a rubrica de **Disponibilidades** foi a única a apresentar variação no grupo de contas do ativo: redução de 62%. Nota-se que tal rubrica, desde o mês de maio/2023, vem apresentando constantes reduções.

Nota-se que a rubrica mais representativa do **Ativo Circulante** corresponde à quantia de estoques de unidades para comercialização.

Ainda, em nível não circulante, nota-se que o montante de **Realizável a Longo Prazo** permanece representando 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\$ 12,9 milhões, em abril/2023. Em tal conta foram registrados os valores referentes aos empreendimentos que não foram finalizados.

Ainda, ressalta-se que, entre os meses de março e abril/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.

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

Cumpra 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 de recursos. A quantia mais representativa do ativo 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 do passivo circulante e do passivo não circulante. Considerando os valores dispostos no balancete de abril/2023, tal conta é composta, essencialmente, pelo montante referente à AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA.

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

Destaca-se que, no período compreendido entre março e abril/2023, não houve nenhum tipo de oscilação nos saldos dos balancetes dos referidos períodos.

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

Balanço Patrimonial | Update Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.



	Abr/2023	AV	AH	Mar/2023
<b>Ativo Circulante</b>	<b>10.013.484</b>	<b>88%</b>	<b>0%</b>	<b>10.013.484</b>
Disponibilidades	4.975	0%	0%	4.975
Clientes	5.697.874	50%	0%	5.697.874
Outros Créditos	457.835	4%	0%	457.835
Imóveis a Comercializar e Estoques	2.232.062	20%	0%	2.232.062
Adiantamento a Fornecedores	1.620.739	14%	0%	1.620.739
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>1.333.616</b>	<b>12%</b>	<b>0%</b>	<b>1.335.616</b>
Realizável a Longo Prazo	435.974	4%	0%	437.974
Investimentos	897.642	8%	0%	897.642
<b>Total do Ativo</b>	<b>11.347.100</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>11.349.100</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>1.270.082</b>	<b>11%</b>	<b>0%</b>	<b>1.270.082</b>
Fornecedores	894.715	8%	0%	894.715
Obrigações Trabalhistas	5.112	0%	0%	5.112
Obrigações Tributárias	370.255	3%	0%	370.255
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.115.887</b>	<b>27%</b>	<b>0%</b>	<b>3.115.887</b>
Outras Obrigações	3.115.887	0%	0%	3.115.887
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>6.965.179</b>	<b>61%</b>	<b>0%</b>	<b>6.965.179</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>11.351.148</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>11.351.148</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 março e abril/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 às rubricas do passivo, nota-se que não houve nenhum tipo de movimentação relevante durante o período analisado.

Por fim, 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.		INZ Serviços para Construção Civil LTDA.		UPDATE Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.	
	Abr/2023	Mar/2023	Abr/2023	Mar/2023	Abr/2023	Mar/2023
Receita Bruta de Vendas	2.000	2.000	0	0	0	0
(-) Deduções da receita	(73)	(73)	0	0	0	0
<b>(=) Receita Líquida</b>	<b>1.927</b>	<b>1.927</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(-) Custos dos Serviços Prestados	0	0	0	0	0	0
(-) Despesas Operacionais	(1.513)	(2.289)	0	0	(2.000)	(2.048)
<b>(=) Resultado Operacional</b>	<b>414</b>	<b>(362)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2.000)</b>	<b>(2.048)</b>
(+/-) Resultado Financeiro	(158)	(71)	0	0	0	0
(-) Provisões IR e CSL	0	(230)	0	0	0	0
<b>(=) Resultado do Exercício</b>	<b>256</b>	<b>(663)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2.000)</b>	<b>(2.048)</b>

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 março e abril de 2023.

Primeiramente, destaca-se que as empresas estão **enfrentando um cenário de total ausência de faturamento**, com exceção da recuperanda AMPR que auferiu R\$ 2 mil reais tanto em março quanto em abril/2023, provenientes de recebíveis de aluguéis. No então, tal montante é praticamente insignificante perante à operação das devedoras. **Diante do exposto, é possível inferir que não há nenhum tipo de operação, em ambas as empresas, desde o mês de dezembro/2022.**

Por outro lado, observa-se que houve dispêndios com Despesas Operacionais. No que tange às quantias referentes à **AMPR**, com base no balancete do mês de abril/2023, tais valores corresponderam a despesas gerais e administrativas (informática, aluguel, energia elétrica etc.). Já com relação à empresa **UPDATE**, os valores despendidos em abril/2023 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.



# 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.

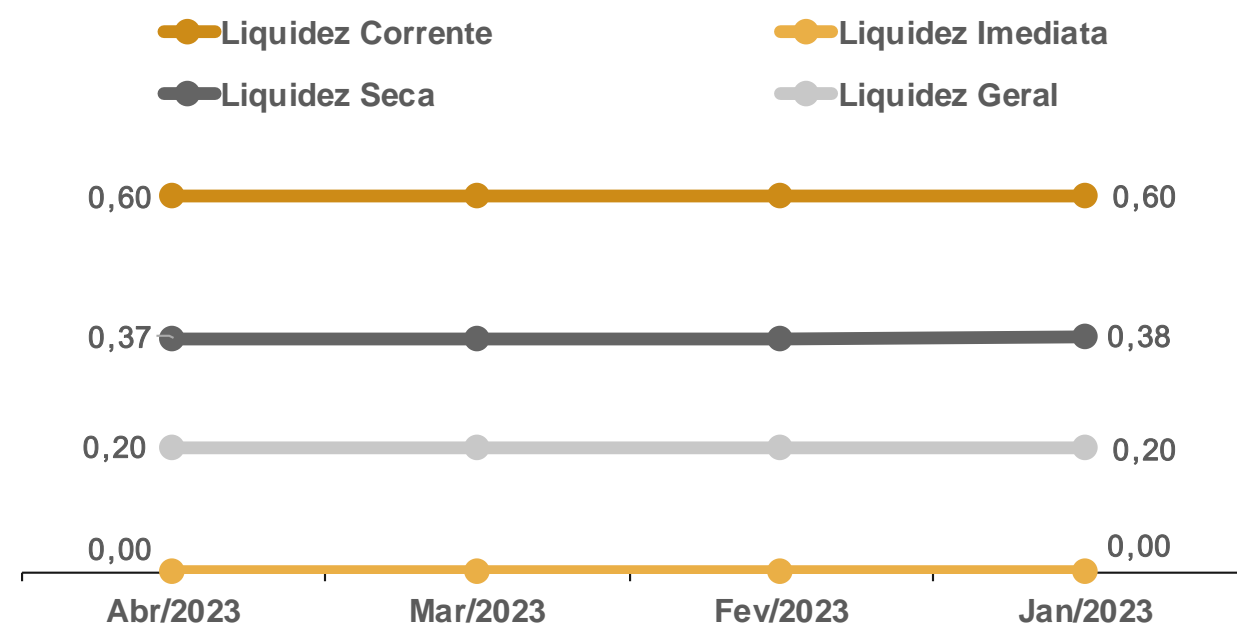
$\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Receita Líquida}}$



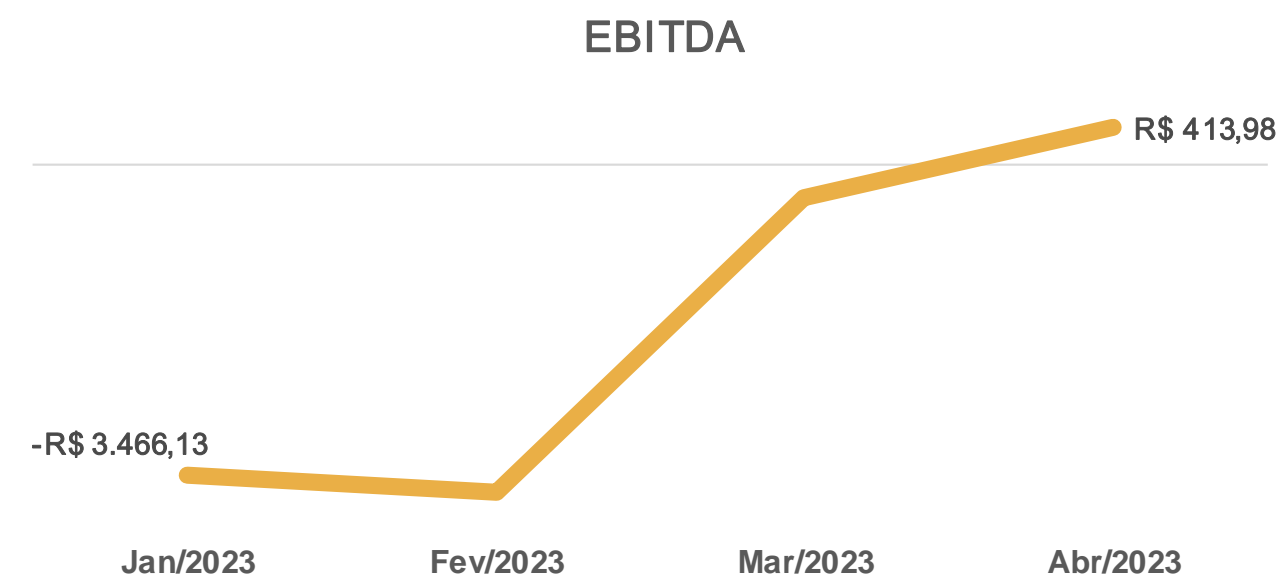
# 05. Informações Operacionais

Indicadores Financeiros - AMPR Arquitetura e Incorporações LTDA.

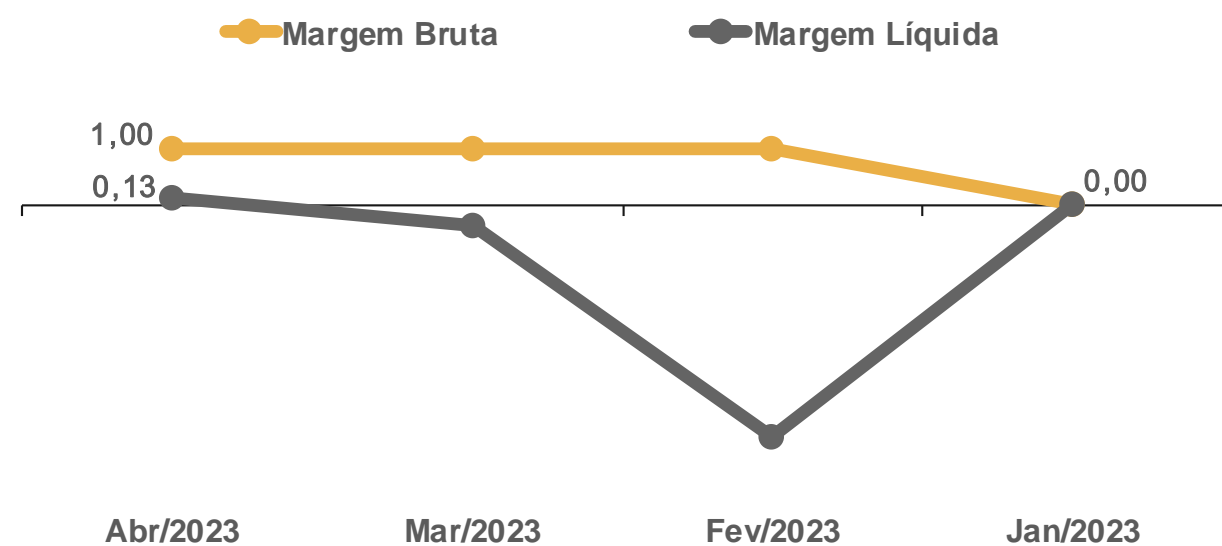
## Índices de Liquidez



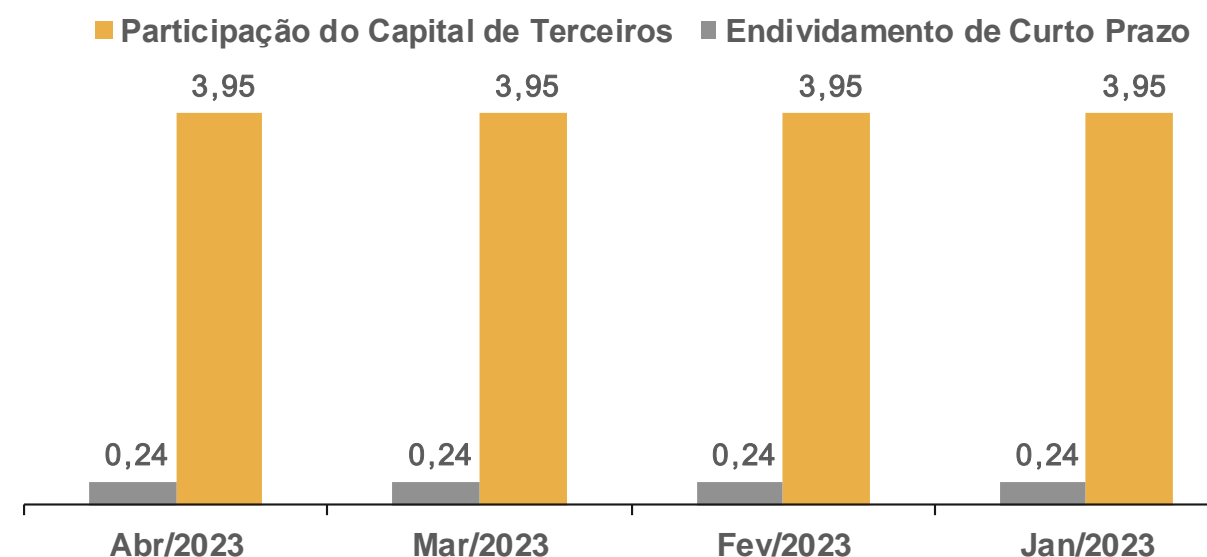
## EBITDA



## 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 **março e abril 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, 3 de julho 2023.

VON SALTIEL  
ADMINISTRADORA JUDICIAL

AUGUSTO VON SALTIEL  
OAB/RS 87.924

GERMANO VON SALTIEL  
OAB/RS 68.999



# 07. Anexos

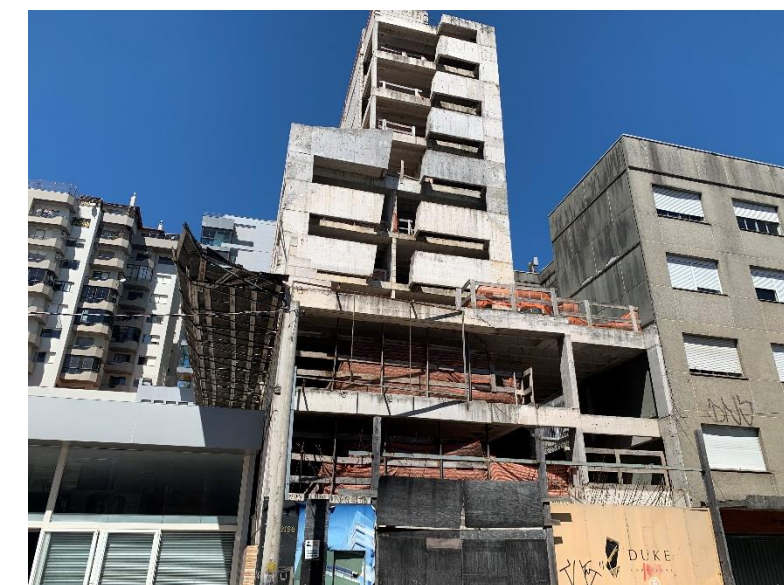
Registros fotográficos realizados durante a visita *in loco* nas obras das Devedoras



**01.** Colina Ducale (AMPR)



**02.** Update Centro (AMPR)



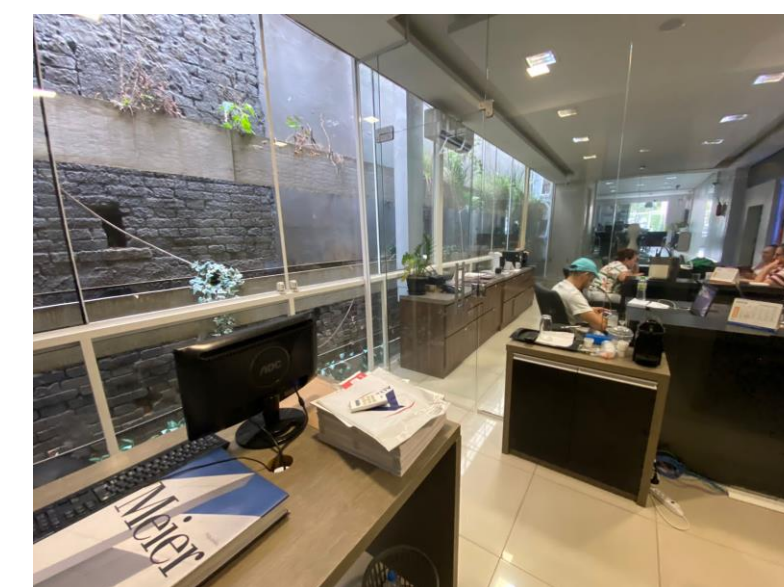
**03.** Duke (AMPR)



**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)