



Número: **5002667-27.2017.8.13.0231**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara da Fazenda Pública, Empresarial e de Registros Públicos da Comarca de Ribeirão das Neves**

Última distribuição : **04/12/2020**

Valor da causa: **R\$ 7.164.972,86**

Processo referência: **50019216220178130231**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
PROPERTY ADMINISTRACAO E INCORPORACAO LTDA (AUTOR)	
	CARLA DE MORAES FERNANDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
MACLA ENGENHARIA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RAFAELE ARIEL DO NASCIMENTO SANTOS (ADVOGADO) SERGIO CARNEIRO ROSI (ADVOGADO)
GPCON (CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES) (INTERESSADO)	
	ADRIANA PATAH (ADVOGADO) AUGUSTO AGUIAR LOURENCO DE AZEVEDO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (AUTORIDADE)	
UNIÃO FEDERAL- (PFN) (AUTORIDADE)	
ESTADO DE MINAS GERAIS (AUTORIDADE)	
Fazenda Pública do Município de Ribeirão das Neves (AUTORIDADE)	
ALEX FLORIANO NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEX FLORIANO NETO (ADVOGADO)
Polaris Administração Judicial Ltda (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	FILIPE AUGUSTO SALES LIMA BEZERRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9551809684	15/07/2022 12:18	<a href="#">RMA Junho 2022</a>	Laudo Pericial

# **POLARIS**

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

aj\_property@polarisaj.com.br  
+55 (31) 2519-8603  
Rua dos Inconfidentes 867 - 2º andar -  
Savassi, CEP 30140-120  
Belo Horizonte, MG

## **RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES** **JUNHO DE 2022**

### **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** **PROPERTY ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA**

**Processo n.º 5002667-27.2017.8.13.0231**  
**Vara Empresarial da Ribeirão das Neves, MG**



## 1. OBJETIVO

O presente relatório está relacionado à ação de recuperação judicial ajuizada por Property Administração e Incorporações Ltda, Recuperanda, autuado na Vara Empresarial da Comarca de Ribeirão da Neves (Estado de Minas Gerais) sob o n.º 5002667-27.2017.8.13.0231.

O propósito é auxiliar ao Juízo quanto aos movimentos processuais, jurídicos, econômicos e contábeis constatados originalmente quando do laudo inicial apresentado nos autos da recuperação judicial e em comparação com a evolução dos mesmos fatores ao longo do processo.

As informações foram extraídas dos autos do processo de recuperação judicial.

A referência original são os documentos contábeis e financeiros constantes na Petição Inicial em comparação àqueles apresentados posteriormente conforme objeto de decisão judicial homologando checklist obrigatório solicitado por esta administração judicial.

## EVOLUÇÃO DOS DADOS DA RECUPERANDA

Este relatório se propõe a constar da evolução dos dados originalmente prestados, apresentados nos autos do processo e constantes no site da administradora judicial em comparação aos mesmos dados conforme documentos apresentados pela Recuperanda ao longo do processamento da recuperação judicial.

Essa evolução é avaliada através de documentos que devem ser prestados imediatamente e mensalmente pela Recuperanda, conforme checklist apresentado pela administradora judicial na petição de ID n.º 6911143038 dos autos do processo da recuperação judicial, datada de 12/11/2021, e objeto da decisão judicial de ID n.º 7285158013, datada de 02/12/2021, que determinou a apresentação inicial de documentos necessários à esta avaliação e outros de periodicidade mensal, em ambos casos mediante petição nos autos do processo, a fim de servir de substância aos relatórios a serem prestados pela administradora judicial.



O presente RMA baseou-se nas informações acostadas nos autos por meio da manifestação da Recuperanda ID nº 9388708092, datada de 08/04/2022. Na qual a empresa apresenta as demonstrações contábeis de fechamento dos anos de 2019, 2020 e 2021. No mês de março deste ano a Recuperanda apresentou os referidos documentos até Dezembro de 2021, e não mais as informações mês-a-mês para permitir uma análise progressiva.

Este relatório, portanto, traz a avaliação contábil-financeira consolidada até dezembro de 2021, sem, no entanto, avaliar os meses subsequentes em virtude do acima informado.

## **2. ORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA E SITUAÇÃO PATRIMONIAL**

Conforme 6ª e última Alteração Contratual da Recuperanda, juntada no ID n. 25395386, esta possui como sócios PAULO MÁRCIO DE OLIVEIRA SALOMÃO, inscrito no CPF sob o no. 422.031.398-20 e INCORPORADORA DOMUM LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 05.110.194/0001-00.

De acordo com a Recuperanda, ID nº 9388708092, o capital social corresponde ao montante de R\$12.000.001,00 (Doze milhões e um reais), sendo 2 quotas de propriedade do sócio e administrador Paulo Márcio de Oliveira Salomão e 11.999.999 quotas de propriedade da Incorporadora Domum.

Quanto às suas participações societárias em outras empresas, a Recuperanda informa ser titular de 100% da sociedade KOMPAC SERVICOS ENGENHARIA E DESENVOLVIMENTO LTDA, inscrita no CNPJ sob o n. 30.504.880/0001-02, que possui capital social de R\$ 1.024.111,00 (um milhão, vinte e quatro mil e cento e onze reais), conforme Quadro de Sócios e Administradores ID nº 9389378000.

A Recuperanda possui como controladora sua sócia majoritária, a Incorporadora Domum Ltda.

### **Quadro 1 – Composição do Quadro Social (6ª alteração do contrato social)**



Quotistas	Integralizado		A Integralizar		Total	
	Quotas	R\$	Quotas	R\$	Quotas	R\$
<b>Domum Incorporadora e Construtora Ltda</b>	99.999	99.999,00	11.900.000	11.900.000,00	11.999.999	11.999.999,00
<b>Paulo Márcio de Oliveira Salomão</b>	2	2,00			2	2,00
<b>Total</b>	100.001	100.001,00	11.900.000	11.900.000,00	12.000.001	12.000.001,00

Fonte: ID nº 25395386

### 3. CRONOGRAMA DO PROCESSO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Movimentos processuais relevantes:

Publicado o Edital do Art. 7º, § 2º e art. 8º da Lei nº 11.101/05 e comprovado nos autos, conforme Id n.º 9479745111, contendo a relação consolidada de credores e intimando os interessados para apresentarem impugnações.

### 4. OBJETO SOCIAL DA EMPRESA RECUPERANDA

O objeto social de atividade da Recuperanda é a compra, venda e aluguel de imóveis próprios. A empresa afirma possuir contratos de locação, sendo estes as suas únicas fontes de receita. Ademais, também afirma não possuir outras atividades ou receitas que não vinculadas aos imóveis

### 5. ESTOQUE

De acordo com a Recuperanda, ID nº 9388708092, a empresa não apresenta estoque.

### 6. EVOLUÇÃO DO QUADRO DE COLABORADORES



# POLARIS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A empresa Property Administração e Incorporação Ltda., esclarece através do ID n.º 23249690, que tendo em vista o seu objeto social e a quantidade de imóveis que ela administra, nunca lhe foi necessária a contratação de funcionários. Deixou a recuperanda de juntar a relação integral dos empregados, visto que não possui qualquer funcionário contratado que gerencie ou auxilie no dia-a-dia da sociedade. A Recuperanda, informou, ID n.º 9388708092, que não possui funcionários registrados nos últimos 12 meses.

## **Evolução em Junho/2022:**

Não foram apresentados documentos pela recuperanda para o período, prejudicando a respectiva análise.

## **7. ENDIVIDAMENTO SUJEITO**

A relação de credores reconhecidos como sujeitos à recuperação judicial apresentada pela Recuperanda perfaz o total de R\$ 2.790.121,44 (dois milhões, setecentos e noventa mil, cento e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos).

Ainda não há habilitações e divergências de créditos apresentadas.

No período apurado neste relatório, **não houve modificação** do endividamento sujeito à recuperação judicial.

No curso do processamento da recuperação judicial, todavia, há o noticiamento de diversas reclamações trabalhistas em curso na região de São Paulo pelo qual têm se reconhecido a responsabilidade solidária da Recuperanda pelo dito endividamento.

Assim, a despeito da relação de credores originalmente apresentada pela Recuperanda, admite-se a possibilidade de que um Passivo maior seja eventualmente reconhecido nesta recuperação judicial na classe de créditos Trabalhistas, caso sejam objeto de habilitações ou divergências, ou de pedido de aditamento pela recuperanda neste sentido.



## 8. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E FINANCEIRAS

O *checklist* dos documentos necessários para analisar a análise da evolução das demonstrações contábeis da Property foi solicitado pela Administradora Judicial na petição de Id n.º 6911143038. Entretanto, os itens foram apresentados de maneira incompleta, visto que a empresa se limitou a apresentar, ID nº 9388708092, as peças contábeis: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício e Demonstrativo de Lucros e Prejuízos, referentes ao encerramento dos exercícios de 2019, 2020 e 2021. As demonstrações contábeis com periodicidade mensal não foram apresentadas pela Recuperanda conforme solicitado no já mencionado *checklist*.

A fim de identificar as alterações patrimoniais da empresa Recuperanda, em que pese as limitações à tempestividade das informações pelos motivos já mencionados, foi realizada uma análise temporal entre as demonstrações contábeis de fechamento dos exercícios de 2019, 2020 e 2021.

Cabe ressaltar que as informações contidas no Balanço Patrimonial (BP) e Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), referentes a cada exercício, contemplam o saldo acumulado das contas até o término daquele ano. Assim ao compará-las, é possível identificar quais foram as alterações patrimoniais e o resultado da empresa no intervalo de um ano.

A despeito dos fatos acima tratados terem sido informados nos últimos Relatórios Mensais de Atividade, igualmente no mês de **Junho** deste ano não houve documentação nova apresentada, de forma que os dados, informações e análises abaixo restringem-se aos fatos e dados anteriormente já presentes nos autos.

A seguir serão apresentas as análises das informações contábeis da Property e suas principais alterações nos últimos três anos:



**8.1. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS (BALANÇO PATRIMONIAL E D.R.E.)**

**Tabela 1 - Balanço Patrimonial**

ATIVO	2019	2020	2021	AH	AV	Varição
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>10.285.584,35</b>	<b>10.833.001,62</b>	<b>12.203.759,78</b>	<b>34,9%</b>	<b>12,7%</b>	↗
<b>DISPONÍVEL</b>	<b>2.152,58</b>	<b>2.152,58</b>	<b>2.152,58</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,0%</b>	↔
CAIXA	2.152,58	2.152,58	2.152,58	0,0%	0,0%	↔
<b>OUTROS CREDITOS</b>	<b>171.875,33</b>	<b>719.292,60</b>	<b>1.805.862,67</b>	<b>5,2%</b>	<b>151,1%</b>	↗
DEVEDORES DIVERSOS	0	632.201,03	1.805.862,67	5,2%	185,6%	↗
OUTROS VALORES CIRCULANTES	171.875,33	87.091,57	0	0,0%	-100,0%	↘
<b>BENS DESTINADOS A VENDA</b>	<b>10.111.556,44</b>	<b>10.111.556,44</b>	<b>10.395.744,53</b>	<b>29,8%</b>	<b>2,8%</b>	↗
BENS DESTINADOS A VENDA	1.198.564,44	1.198.564,44	1.482.752,53	4,2%	23,7%	↗
BENS DESTINADOS A VENDAS	8.912.992,00	8.912.992,00	8.912.992,00	25,5%	0,0%	↔
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>16.254.933,54</b>	<b>18.056.369,10</b>	<b>19.573.616,57</b>	<b>56,0%</b>	<b>8,4%</b>	↗
CONTAS A RECEBER LP	2.681.316,97	1.482.752,53	0	0,0%	-100,0%	↘
DEPOSITOS JUDICIAIS	13.573.616,57	16.573.616,57	19.573.616,57	56,0%	18,1%	↗
<b>PERMANENTE</b>	<b>3.147.010,97</b>	<b>3.147.010,97</b>	<b>3.147.010,97</b>	<b>9,01%</b>	<b>0,0%</b>	↔
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>1.024.111,00</b>	<b>1.024.111,00</b>	<b>1.024.111,00</b>	<b>2,9%</b>	<b>0,0%</b>	↔
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>2.242.419,97</b>	<b>2.242.419,97</b>	<b>2.242.419,97</b>	<b>6,4%</b>	<b>0,0%</b>	↔
<b>(-)DEPRECIAÇÃO</b>	<b>-119.520,00</b>	<b>-119.520,00</b>	<b>-119.520,00</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,0%</b>	↔
<b>ATIVO TOTAL</b>	<b>29.687.528,86</b>	<b>32.036.381,69</b>	<b>34.924.387,32</b>	<b>100,0%</b>	<b>9,0%</b>	↗
PASSIVO e PL	2019	2020	2021	AH	AV	Varição
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>6.205.980,58</b>	<b>5.747.995,30</b>	<b>5.943.781,04</b>	<b>31,8%</b>	<b>3,4%</b>	↗
<b>FORNECEDORES</b>	<b>80.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,0%</b>	↔
FORNECEDORES MATERIAIS E SERVIÇOS	80.000,00	80.000,00	80.000,00	0,4%	0,0%	↔
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	526.802,27	0	114.225,76	0,6%		↗
<b>OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS TRIBUTARIAS</b>	<b>194.831,47</b>	<b>263.648,46</b>	<b>345.208,44</b>	<b>1,8%</b>	<b>30,9%</b>	↗
<b>OUTRAS PROVISÕES</b>	<b>5.404.346,84</b>	<b>5.404.346,84</b>	<b>5.404.346,84</b>	<b>28,9%</b>	<b>0,0%</b>	↔
<b>EXIGIVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>9.760.272,12</b>	<b>11.313.587,65</b>	<b>12.771.399,67</b>	<b>68,2%</b>	<b>12,9%</b>	↗
<b>CREDORES DIVERSOS</b>	<b>9.760.272,12</b>	<b>11.313.587,65</b>	<b>12.771.399,67</b>	<b>68,2%</b>	<b>12,9%</b>	↗
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	2.854.795,79	2.831.124,12	2.808.889,95	15,0%	-0,8%	↘
REFIS DE TERCEIROS	2.190.000,00	2.190.000,00	2.190.000,00	11,7%	0,0%	↔
PARCELAMENTOS	1.112.605,21	888.156,85	566.767,48	3,0%	-36,2%	↘
RECEITAS DIFERIDAS	3.602.871,12	5.404.306,68	7.205.742,24	38,5%	33,3%	↗
<b>PASSIVO TOTAL</b>	<b>15.966.252,70</b>	<b>17.061.582,95</b>	<b>18.715.180,71</b>	<b>100,0%</b>	<b>9,7%</b>	↗
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>13.721.276,16</b>	<b>14.974.798,74</b>	<b>16.209.206,61</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,2%</b>	↗
CAPITAL SUBSCRITO E INTEGRALIZADO	12.000.000,00	12.000.000,00	12.000.000,00	74,0%	0,0%	↔
RESERVAS DE LUCROS	1.721.276,16	2.974.798,74	4.209.206,61	26,0%	41,5%	↗
<b>PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>29.687.528,86</b>	<b>32.036.381,69</b>	<b>34.924.387,32</b>	<b>186,6%</b>	<b>9,0%</b>	↗





## **8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS VARIAÇÕES DOS SALDOS PATRIMONIAIS**

- **Composição do Ativo:** Comparando os saldos de fechamento dos três últimos anos, é possível observar que houve uma variação positiva no valor total do Ativo. Entre 2020 e 2021 esta conta patrimonial teve variação positiva de 12,7%. O valor total do ativo em 2021 foi de R\$ 34.924.387,32. A maior parte do Ativo (56%) é composta pela subconta Depósitos Judiciais, conta de longo prazo, 34,9% do Ativo é composto por ativo circulante e o restante, 9,01%, está alocado em ativos permanentes.
- **Disponibilidades:** O saldo da conta de disponibilidades ao final do exercício de 2021 é de R\$ 2.152,58, tal valor engloba apenas a conta caixa.
- **Imobilizado:** A conta de imobilizado apresentou saldo final em 2019 no valor de R\$ 2.242.419,97, esse valor permaneceu inalterado nos dois anos subsequentes, inclusive a subconta redutora de depreciação também manteve o mesmo valor ao longo das três demonstrações de fechamento.
- **Composição do Passivo:** Ao término de 2021 o montante total de passivos da Recuperanda foi de R\$ 18.715.180,71. A maior parte das obrigações para com terceiros da empresa são obrigações exigíveis a longo prazo (68,2%), valores alocados principalmente nas contas de receitas diferidas e empréstimos/ financiamentos de longo prazo. Os outros 31,8% do passivo estão no passivo circulante, concentrados em sua maior parte em empréstimos/ financiamentos de curto prazo e outras provisões. Ao analisar a evolução na composição do passivo entre 2020 e 2021, é possível verificar um aumento de 9,7% no valor total do passivo.
- **Patrimônio Líquido:** O saldo do PL apresentou aumento entre dezembro de 2020 e dezembro de 2021, tendo uma variação positiva de 8,2%, atingindo em 2021 o montante de 16.209.206,61. O aumento do PL ao longo dos três últimos anos é consequência do aumento no saldo da conta de reserva de lucros, variação positiva de 41,5% entre 2020 e 2021.



**Tabela 2** – Demonstração de Resultado do Exercício (DRE)

DRE	2019	2020	2021	AV	AH	Varição
<b>RECETA COM ALUGUÉIS</b>	<b>1.656.000,00</b>	<b>1.821.600,00</b>	<b>2.003.760,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>10,0%</b>	↗
PIS	-10.764,00	-11.840,40	-13.024,44	-0,7%	10,0%	↘
COFINS	-49.680,00	-54.648,00	-60.112,80	-3,0%	10,0%	↘
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>1.595.556,00</b>	<b>1.755.111,60</b>	<b>1.930.622,76</b>	<b>96,4%</b>	<b>10,0%</b>	↗
CUSTOS ADMINISTRATIVOS	-289.495,14	-275.485,46	-83.268,03	-4,2%	-69,8%	↗
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>-179.125,86</b>	<b>-145.310,77</b>	<b>-533.787,72</b>	<b>-26,6%</b>	<b>267,3%</b>	↘
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-5.676,55	-6.000,00	-264.780,74	-13,2%	4313,0%	↘
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	-173.449,31	-139.310,77	-269.006,98	-13,4%	93,1%	↘
<b>DESPESA NAO OPERACIONAL</b>	<b>-47.572,87</b>	<b>-39.260,31</b>	<b>-33.473,42</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-14,7%</b>	↗
PROVISÃO IMPOSTO DE RENDA	-19.872,00	-21.859,20	-24.045,12	-1,2%	10,0%	↘
PROVISAO CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO	-17.884,80	-19.673,28	-21.640,60	-1,1%	10,0%	↘
<b>(=) RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>1.041.605,33</b>	<b>1.253.522,58</b>	<b>1.234.407,87</b>	<b>61,6%</b>	<b>-1,5%</b>	↘

### 8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE A DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Destaca-se que no exercício de 2021 a Recuperanda apresentou lucro na ordem de R\$ 1.234.407,87. Nos dois anos antecedentes, 2019 e 2020 a empresa também contabilizou lucro superior a 1 milhão de reais em ambos os exercícios.

Em termos de Receita derivada da sua atividade fim, o aluguel de imóveis, a Recuperanda registrou aumento da receita de aluguéis no comparativo de 2021 com o ano anterior.



Além de aumentar sua receita, entre 2020 e 2021, a empresa recuperanda também apresentou aumento em seus custos e despesas de um modo geral. A conta de despesas administrativas foi a que apresentou maior variação, saltando de R\$6.000,00 em 2020 para R\$ 264.780,74 em 2021. Apenas as despesas não operacionais e os custos administrativos apresentaram variação negativa.

## 9. DESEMPENHO

### 9.1. ANÁLISE DO DESEMPENHO OPERACIONAL

A Tabela 3, apresenta os valores de Receita Líquida e os Custos Operacionais da empresa Recuperanda, bem como o percentual das Despesas Operacionais que compõe a Receita Líquida dos exercícios de 2019, 2020 e 2021.

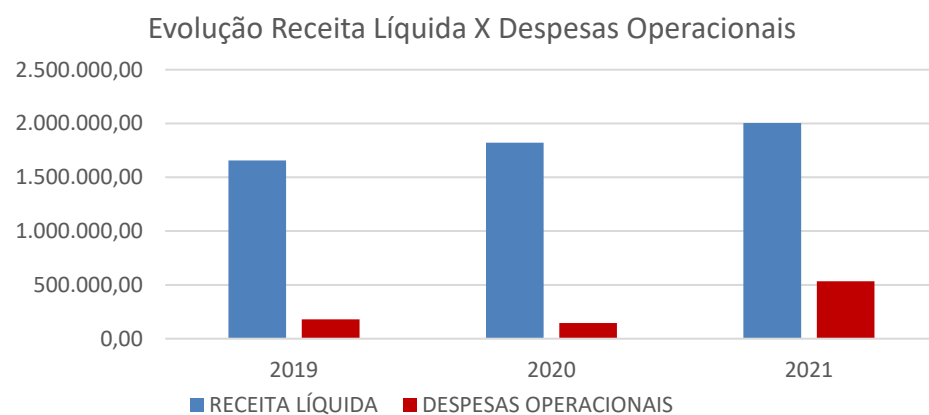
**Tabela 3-** Receita líquida x Despesas operacionais

Descrição	2019	2020	2021
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>1.656.000,00</b>	<b>1.821.600,00</b>	<b>2.003.760,00</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>179.125,86</b>	<b>145.310,77</b>	<b>533.787,72</b>
<b>CUSTOS OPERACIONAIS</b>	<b>10,82%</b>	<b>7,98%</b>	<b>26,64%</b>

O gráfico 1, apresenta os valores da Receita Líquida e das Despesas Operacionais que compõe a Receita Líquida dos exercícios de 2019, 2020 e 2021.



**Gráfico 1-** Receita líquida x Despesas operacionais



## 9.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O DESEMPENHO OPERACIONAL

É possível verificar, conforme o gráfico 1, que em 2021 a Recuperanda apresentou receita operacional líquida superior ao ano de 2020 e também superior à 2019.

Entretanto, cabe frisar que, em 2021, o percentual correspondente as despesas operacionais em relação a receita líquida, também apresentou aumento em relação ao ano anterior, acarretando em uma pequena redução da Margem Operacional Bruta.

Conforme demonstrado na Tabela 3, os Custos Operacionais em 2019 correspondiam a 10,82% da Receita Líquida, em 2020 passaram a compor apenas 7,98% da Receita Líquida, já em 2021 a relação percentual entre as variáveis foi de 26,64%.

Assim, o desempenho operacional de empresa se manteve relativamente estável ao longo dos três últimos anos.



**9.3. INDICADORES DE DESEMPENHO**

**Tabela 4-** Indicadores de desempenho

Liquidez		Ano/2021	INDICAÇÃO
Geral	$\frac{\text{AT CIRC + REAL L PRAZO}}{\text{PAS.CIRC + E.L.P.}}$	1,87	Medir a capacidade da empresa em saldar seus compromissos a curto e longo prazo (mais de 360 dias) Quanto maior este índice melhor será a situação da empresa.
Corrente	$\frac{\text{ATIVO CIRCULANTE}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE}}$	2,05	Medir a capacidade da empresa em saldar seus débitos a curto prazo (até 360 dias) Quanto maior este índice melhor será a situação da empresa.
Seca	$\frac{\text{ATIVO CIRC (-) ESTOQUE}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE}}$	2,05	Medir a capacidade da empresa em saldar seus débitos a curto prazo (até 360 dias) sem realizar os estoques existentes Quanto maior este índice melhor será a situação da empresa.
Endividamento		Ano/2021	INDICAÇÃO
Total	$\frac{\text{PASS CIRC + EX LP}}{\text{PATRIMONIO LIQUIDO}}$	1,15	Medir o grau de dependência da empresa em relação ao seu capital próprio (curto e longo prazo) Quanto menor este índice melhor será a situação da empresa.
Curto Prazo	$\frac{\text{PASSIVO CIRCULANTE}}{\text{PATRIMONIO LIQUIDO}}$	1,14	Medir o grau de dependência da empresa em relação ao seu capital próprio (curto prazo) Quanto menor este índice melhor será a situação da empresa.
Longo Prazo	$\frac{\text{EX. L PRAZO}}{\text{PATRIMONIO LIQUIDO}}$	0,79	Medir o grau de dependência da empresa em relação ao seu capital próprio (longo prazo) Quanto menor este índice melhor será a situação da empresa.
Rentabilidade		Ano./2021	INDICAÇÃO
Bruta	$\frac{\text{LUCRO BRUTO}}{\text{RECEITAS LIQUIDAS}}$	0,96	Medir o retorno sobre a operação (base o lucro bruto) Quanto maior este índice melhor será a situação da empresa.
Operacional	$\frac{\text{LUCRO OPERACIONAL}}{\text{RECEITAS LÍQUIDAS}}$	0,70	Medir o retorno sobre a operação (base o lucro operacional) Quanto maior este índice melhor será a situação da empresa.
Líquida	$\frac{\text{LUCRO LÍQUIDO}}{\text{RECEITAS LÍQUIDAS}}$	0,62	Medir o retorno sobre a operação (base o lucro líquido) Quanto maior este índice melhor será a situação da empresa.



## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Em que pese às limitações, seja pela não apresentação de documentos ou ainda pela ausência de detalhamento de algumas informações, através das informações disponibilizadas pela Recuperanda, é possível constatar que no resultado acumulado do exercício de 2021, a empresa apresentou lucro na ordem de R\$ 1.234.407,87.
- Ao longo dos últimos três anos a empresa Recuperanda não apresentou alterações patrimoniais muito significativas, no que tange a composição total do Ativo houve um aumento de 9,0% entre os anos de 2020 e 2021. A proporção de liquidez do grupo de Ativos também permaneceu estável, sendo sua maior parte composta por bens e direitos realizáveis a longo prazo (56% do Ativo).
- No que tange as fontes de receita obtidas em 2021, sua totalidade foi advinda de alugueis de imóveis, R\$ 2.003.760,00. Em comparação com o ano anterior a Recuperanda apresentou variação positiva em torno de 10% em 2021 nas receitas de alugueis e o lucro do exercício teve variação negativa de 1,5%.
- Por meio das Demonstrações Contábeis disponibilizadas, foi possível constatar que a empresa Property permaneceu com atividade operacional ativa até o término do exercício de 2021. Porém, devido à ausência de completude das informações solicitadas pela Administradora Judicial por meio do *checklist* acostado nos autos do processo através do ID n.º 6911143038, não foi possível analisar a situação econômico-financeira da Recuperanda durante os meses de 2022.
- Cabe ressaltar que as análises apresentadas neste relatório são limitadas, baseadas em informações contábeis, financeiras e operacionais, no que diz respeito à atividade econômica da Recuperanda, fornecidas a esta Administradora Judicial até o dia 08 de abril de 2022, ID n. 9388708092, correspondente aos eventos contabilizados até o término de 2021. Ademais, a Recuperanda assume a veracidade e lisura dos documentos apresentados e analisados pela Administradora, sob as penas do artigo 171, da Lei 11.101/2005.



**POLARIS**  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

- Sendo o que cabia para o momento, a Administradora Judicial permanece à disposição deste juízo, credores e demais interessados para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários e oportunos.

Belo Horizonte, 15 de julho de 2022.

POLARIS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

*Administradora Judicial*

(Filipe Augusto Sales Lima Bezerra, OAB/MG n.º 117.008)

