

EXCELENTÍSSIMO SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL SEGUNDO JUIZADO.

**AUTOR:** EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA

**PROCESSO nº 5001541-59.2021.8.21.0010**

## **PARECER TÉCNICO CONTÁBIL**

### **1 – OBJETIVO**

Verificar o balancete e demais demonstrações contábeis a fim de constatar a situação estável da empresa para fins de recuperação judicial e pontuar movimentos significativos e possíveis divergências nesses relatórios.

Balancete a ser analisado: Janeiro de 2025, fevereiro de 2025 e Março de 2025.

### **2 – ANÁLISE DO BALANCETE**

#### **Apontamentos relativos ao balancete de janeiro de 2025.**

Houve pagamentos efetuados por caixa no valor de R\$ 733,35 e recebimentos efetuados por caixa no valor de R\$ 8.000,00, causando um aumento no saldo de caixa e resultando num saldo final de R\$ 25.968,71.

Referente às movimentações bancárias operadas pelo Banco Squid Serviços Financeiros houve recebimentos no valor total de R\$ 242.841,61 e pagamentos no montante de R\$ 243.115,21, sendo transferido para ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA o valor de R\$ 179.100,00, restando um saldo positivo de R\$ 31,02 no Banco Squid.

A empresa ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA, recebeu a transferência de R\$ 179.100,00 mencionada acima e efetuou pagamentos no montante de R\$ 209.206,12,

restando o saldo final desta conta totaliza num montante de R\$ 3.435.875,66, valores importantes a disposição da Recuperanda.

Neste mês não houve vendas de imóveis.

Recebeu-se do cliente MRM Administração e Participações Ltda o valor de R\$ 126.000,00, correspondente à quitação integral de seu débito.

Houve pagamentos da Recuperação Judicial no mês de janeiro/2025 no valor de R\$ 9.465,55 e estão sendo informados na conta chamada “OBRIGACOES COM PLANO DE REC. JUDICIAL” que totaliza o montante de R\$ 19.352.161,95, valores que orientamos que sejam detalhados pela recuperanda.

O saldo inicial em adiantamento a fornecedores é de R\$ 1.115.708,20 e foi baixado 223.188,00 neste mês, ficando com saldo final de R\$ 892.520,20. Por se tratar de um valor considerável em adiantamento de fornecedores, sugerimos o esclarecimento sobre a finalidade desse montante. Ressaltamos mais uma vez que o saldo de adiantamento a fornecedores deve ser registrado nos custos, se forem de fato inerentes ao ciclo operacional da empresa.

Pagou-se adiantamento de 13º salário no montante de R\$ 36,50.

Saldo inicial em Crédito de INSS a compensar de R\$ 4.518,75 ref. pagamento a maior de DARF 0561 1082 competência 11/2023, ainda não compensado.

Aquisição em Imóvel em Construção – Loja Terra Sol montante de R\$ 230.018,00 neste mês, totalizando o saldo atual de R\$ 3.651.176,84.

Pagou-se Fornecedores no montante de R\$ 233.178,00. E provisionou-se o montante de R\$ 233.178,00.

Pagou-se de impostos no passivo o PIS, Cofins, CSLL, IRPJ, ISS Retido e Retenções Federais no valor de R\$ 25.810,66.

Pagou-se as obrigações trabalhistas no passivo (salários, pró-labore e FGTS) um total de R\$ 15.165,29.

Pagou-se obrigações no passivo com honorários contábeis, advocatícios e terceiros a pagar num montante de R\$ 88.550,00. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 71.685,00 nas mesmas rubricas citadas anteriormente.

Receitas operacionais apuradas num montante de R\$ 107.541.61, sendo este valor refere-se a receitas de locações de imóveis próprios.

Impostos apurados (Pis e Cofins) no mês num montante de R\$ 8.524,27.

Despesas apuradas no mês num montante de R\$ 168.734,62, destacando novamente despesas de honorários, serviços de administração e serviços prestados por terceiro.

O balancete mensal de janeiro de 2025 mostra um resultado de R\$ 69.717,28 de Prejuízo contábil.

### **Apontamentos relativos ao balancete de Fevereiro de 2025.**

Houve pagamentos efetuados por caixa no valor de R\$ 7.358,88 e recebimentos efetuados por caixa no valor de R\$ 16.120,00, causando um aumento no saldo de caixa e resultando num saldo final de R\$ 34.729,83.

Referente às movimentações bancárias operadas pelo Banco Squid Serviços Financeiros houve recebimentos no valor total de R\$ 77.635,84 e pagamentos no montante de R\$ 77.597,32, sendo transferido para ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA o valor de R\$ 50.900,00, restando um saldo positivo de R\$ 69,54 no Banco Squid.

A empresa ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA, recebeu a transferência de R\$ 50.900,00 mencionada acima e efetuou pagamentos no montante de R\$ 249.034,32, restando o saldo final desta conta totaliza num montante de R\$ 3.237.741,34, valores importantes a disposição da Recuperanda.

Neste mês não houve vendas de imóveis.

Houve pagamentos da Recuperação Judicial no mês de fevereiro/2025 no valor de R\$ 20.498,17 e estão sendo informados na conta chamada "OBRIGACOES COM PLANO DE REC. JUDICIAL" que totaliza o montante de R\$ 19.372.660,12, valores que orientamos que sejam detalhados pela recuperanda.

O saldo inicial em adiantamento a fornecedores é de R\$ 892.520,20 e foi baixado 100.000,00 neste mês, ficando com saldo final de R\$ 792.520,20. Por se tratar de um valor considerável em adiantamento de fornecedores, sugerimos o esclarecimento sobre a finalidade desse montante. Ressaltamos mais uma vez que o saldo de adiantamento a fornecedores deve ser registrado nos custos, se forem de fato inerentes ao ciclo operacional da empresa.

Saldo inicial em Crédito de INSS a compensar de R\$ 4.518,75 ref. pagamento a maior de DARF 0561 1082 competência 11/2023, ainda não compensado.

Aquisição em Imóvel em Construção – Loja Terra Sol montante de R\$ 230.018,00 neste mês, totalizando o saldo atual de R\$ 3.651.176,84.

Pagou-se o valor de R\$ 77.096,20 referente a depósitos judiciais neste mês.

Pagou-se Fornecedores no montante de R\$ 113.470,00. E provisionou-se o montante de R\$ 3.470,00.

Pagou-se de impostos no passivo o PIS, Cofins e Retenções Federais no valor de R\$ 13.952,79.

Pagou-se as obrigações trabalhistas no passivo (salários, pró-labore e FGTS) um total de R\$ 9.832,49.

Pagou-se obrigações no passivo com honorários contábeis, advocatícios e terceiros a pagar num montante de R\$ 73.523,10. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 109.302,30 nas mesmas rubricas citadas anteriormente.

Receitas operacionais apuradas num montante de R\$ 57.541,61, sendo este valor refere-se a receitas de locações de imóveis próprios.

Impostos apurados (Pis e Cofins) no mês num montante de R\$ 2.100,27.

Despesas apuradas no mês num montante de R\$ 181.319,86, destacando novamente despesas de honorários, serviços de administração e serviços prestados por terceiro.

O balancete mensal de fevereiro de 2025 mostra um resultado de R\$ 125.878,52 de Prejuízo contábil. E o resultado acumulado de janeiro 2025 até fevereiro de 2025 de R\$ 195.595,80 de prejuízo contábil.

#### **Apontamentos relativos ao balancete de Março de 2025.**

Houve pagamentos efetuados por caixa no valor de R\$ 41.510,44 e recebimentos efetuados por caixa no valor de R\$ 12.400,00, causando um aumento no saldo de caixa e resultando num saldo final de R\$ 5.619,39.

Referente às movimentações bancárias operadas pelo Banco Squid Serviços Financeiros houve recebimentos no valor total de R\$ 176.833,59 e pagamentos no montante de R\$ 176.814,68, sendo transferido para ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA o valor de R\$ 95.000,00, restando um saldo positivo de R\$ 88,45 no Banco Squid.

A empresa ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA, recebeu a transferência de R\$ 95.000,00 mencionada acima e efetuou pagamentos no montante de R\$ 249.089,13, restando o saldo final desta conta totaliza num montante de R\$ 3.083.652,21, valores importantes a disposição da Recuperanda.

Neste mês não houve vendas de imóveis.

Houve pagamentos da Recuperação Judicial no mês de março/2025 no valor de R\$ 58.548,59 e estão sendo informados na conta chamada “OBRIGACOES COM PLANO DE REC. JUDICIAL” que totaliza o montante de R\$ 19.431.208,71, valores que orientamos que sejam detalhados pela recuperanda.

O saldo em adiantamento a fornecedores é de R\$ 792.520,20. Por se tratar de um valor considerável em adiantamento de fornecedores, sugerimos o esclarecimento sobre a finalidade desse montante. Ressaltamos mais uma vez que o saldo de adiantamento a fornecedores deve ser registrado nos custos, se forem de fato inerentes ao ciclo operacional da empresa.

Saldo inicial em Crédito de INSS a compensar de R\$ 4.518,75 ref. pagamento a maior de DARF 0561 1082 competência 11/2023, ainda não compensado.

Aquisição em Imóvel em Construção – Loja Terra Sol montante de R\$ 5.171,06 neste mês, totalizando o saldo atual de R\$ 3.473.159,90.

Pagou-se Fornecedores no montante de R\$ 10.000,00. E não houve provisão.

Pagou-se de impostos no passivo o PIS, Cofins e Retenções Federais no valor de R\$ 8.806,23.

Pagou-se as obrigações trabalhistas no passivo (salários, pró-labore e FGTS) um total de R\$ 11.187,59.

Pagou-se obrigações no passivo com honorários contábeis, advocatícios e terceiros a pagar num montante de R\$ 134.338,56. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 93.199,36 nas mesmas rubricas citadas anteriormente.

Receitas operacionais apuradas num montante de R\$ 118.741,61, sendo este valor refere-se a receitas de locações de imóveis próprios.

Impostos apurados (Pis, Cofins, CSLL e IRPJ) no mês num montante de R\$ 33.095,03.

Despesas apuradas no mês num montante de R\$ 195.212,76, destacando novamente grande parte em despesas de honorários, serviços de administração e serviços prestados por terceiro.

O balancete mensal de março de 2025 mostra um resultado de R\$ 109.566,18 de Prejuízo contábil. E o resultado acumulado de Janeiro de 2025 até março 2025 é de R\$ 305.161,98 de prejuízo contábil.

### 3 – INDICADORES FINANCEIROS ATÉ MARÇO 2025.

Salientamos que os índices financeiros e as análises efetuadas neste parecer, são com base nos números apresentados nos relatórios contábeis, como o balancete.

*Figura 1 – Índices de liquidez e endividamento*

<b>EMPRESA URBANIZADORA RODOBRÁS LTDA.</b>			
<b>Competência março 2025</b>			
Liquidez Instantânea	<u>AD</u>	<u>R\$ 3.089.386,94</u>	0,05772
	PC	R\$ 53.525.520,65	
Liquidez Corrente	<u>AC</u>	<u>R\$ 83.609.224,74</u>	1,56204
	PC	R\$ 53.525.520,65	
Liquidez Seca	<u>AC-E</u>	<u>R\$ 25.858.413,42</u>	0,48310
	PC	R\$ 53.525.520,65	
Liquidez Geral	<u>AC+RLP</u>	<u>R\$ 88.788.898,66</u>	1,19424
	PC+PNC	R\$ 74.347.395,60	
Grau de Endividamento	<u>PC+PNC</u>	<u>R\$ 74.347.395,60</u>	0,82911
	AT	R\$ 89.671.850,31	
Solvência Geral	<u>AT</u>	<u>R\$ 89.671.850,31</u>	1,20612
	PC+ELP	R\$ 74.347.395,60	

A análise dos índices financeiros apresentados na tabela acima revela aspectos relevantes sobre a saúde econômica da empresa.

### 3.1 Liquidez

- **Liquidez Instantânea: 0,05772** - Esse índice indica que a empresa possui apenas 5,77% de seus passivos circulantes cobertos por disponibilidades imediatas (caixa e equivalentes). Trata-se de um percentual extremamente baixo, sugerindo sérias dificuldades para honrar compromissos de curtíssimo prazo sem recorrer à venda de ativos ou à captação de recursos.
- **Liquidez Corrente: 1,56204** - Com esse índice, observa-se que os ativos circulantes superam os passivos circulantes, o que em tese representa capacidade de pagamento das dívidas de curto prazo. No entanto, a composição desse ativo deve ser analisada com cautela, principalmente quanto à qualidade dos estoques e contas a receber.
- **Liquidez Seca: 0,48310** - A exclusão dos estoques reduz significativamente a liquidez, com apenas 48,3% dos passivos circulantes sendo cobertos por ativos líquidos (sem estoques). Esse dado reforça que a empresa depende fortemente da venda de estoques para cumprir suas obrigações de curto prazo.
- **Liquidez Geral: 1,19424** - Esse índice, que considera também as obrigações e direitos de longo prazo, sugere que, em um horizonte mais amplo, a empresa apresenta uma situação financeira mais equilibrada, com capacidade de quitar dívidas totais utilizando os ativos disponíveis.

### 3.2 Endividamento

- **Grau de Endividamento: 0,82911** - O índice demonstra que aproximadamente 82,91% dos ativos da empresa estão financiados por terceiros (passivos circulantes e não circulantes). Esse alto nível de endividamento é um forte indicativo da fragilidade financeira atual e justifica, em parte, a situação de Recuperação Judicial.
- **Solvência Geral: 1,20612** - A relação entre os ativos totais e as dívidas de curto e longo prazo indica que, em termos patrimoniais, a empresa ainda possui ativos suficientes para cobrir suas dívidas totais, com uma folga de aproximadamente

20,6%. Isso sinaliza potencial de recuperação, desde que haja controle rigoroso sobre despesas e reestruturação eficaz da dívida.

### **3.3 Considerações Específicas**

É importante destacar a existência de valores relevantes (superiores a R\$ 19,4 milhões) classificados como direitos relacionados ao Plano de Recuperação Judicial. Essa classificação pode distorcer os índices caso esses ativos não tenham liquidez efetiva ou estejam vinculados a processos judiciais longos. A depender da natureza e exequibilidade desses valores, os índices de liquidez podem ser artificialmente inflados, prejudicando a análise real da solvência.

Em relação ao exercício de 2023, parte significativa dos empréstimos foi reclassificada para o longo prazo. Embora isso possa indicar uma negociação positiva junto aos credores, é fundamental verificar a aderência dessa reclassificação ao plano de recuperação aprovado pela Assembleia Geral de Credores. Recomendam-se análises detalhadas quanto aos saldos, prazos e condições atualizadas desses empréstimos, assegurando que os dados contábeis reflitam de forma fidedigna a realidade econômica da empresa.

## **4 – CERTIDÕES NEGATIVAS**

Sugerimos a apresentação das Certidões Negativas no âmbito Federal e Municipal. Apenas foi nos apresentado a declaração de situação fiscal âmbito federal assinada pelo jurídico da empresa, conforme anexado abaixo:

*Figura 2 - Declaração de situação fiscal âmbito federal assinada pelo jurídico da empresa*

**DECLARAÇÃO DE SITUAÇÃO FISCAL**

**EMPRESA URBANIZADORA RODOBRÁS LTDA.  
CNPJ nº 88.573.019/0001-78**

A Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda., protocolou em fevereiro de 2024 o pedido de Acordo de Transação Tributária com a União – Fazenda Nacional, representada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, órgão responsável por autorizar a transação dos débitos fiscais federais inscritos em Dívida Ativa. Até o presente momento o pedido está em análise pela PGFN.

Date: 07/02/2024 09:03:29 Situação: Em Análise
Date: 06/02/2024 19:07:32 Situação: Recebido na Procuradoria
Date: 06/02/2024 19:07:32 Situação: Encaminhado para procuradoria
Date: 06/02/2024 19:07:32 Situação: Protocolado na PGFN

O pedido de transação protocolado pela Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda., prevê o pagamento da integralidade dos débitos federais, tendo em vista a sua capacidade financeira atual, nos termos da Lei n. 13.988/2020, que autoriza a composição por meio de parcelamento alongado e descontos nos juros, multas e encargos legais, estratégia que permite à empresa menor onerosidade na quitação da dívida, sem comprometer a operação.

Os débitos fiscais constituídos pela empresa terão sua classe alterada para exigibilidade suspensa, permanecendo com este status enquanto perdurar o cumprimento da transação, condição replicada para as demandas judiciais promovidas com a finalidade de cobrar os débitos.

Sendo o que tínhamos a informar, subscrevemo-nos.

Permanecemos, outrossim, à disposição para esclarecimentos adicionais.

Porto Alegre (RS), 24 de fevereiro de 2025.

**Francisco Carlos Gaiga Filho**  
OAB/RS 65.695



FRANCISCO CARLOS GAIGA FILHO  
90556020087  
Data: 24/02/2025 10:09  
Verifique em <https://verificador.ri.br>  
Assinatura digitalmente via whon.docx

## 5 – INFORMAÇÕES SOBRE A RECUPERANDA

Com relação ao quadro de Sócios e Administradores da Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda, assim está composta:

*Figura 3 - QSA - Quadro de Sócios e Administradores*

## Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

<b>CNPJ:</b>	88.573.019/0001-78
<b>NOME EMPRESARIAL:</b>	EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
<b>CAPITAL SOCIAL:</b>	R\$9.915.000,00 (Nove milhões, novecentos e quinze mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

<b>Nome/Nome Empresarial:</b>	GLACI DOLORES TOMASI DEITOS
<b>Qualificação:</b>	49-Sócio-Administrador

<b>Nome/Nome Empresarial:</b>	OVIDIO DEITOS
<b>Qualificação:</b>	22-Sócio

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 02/07/2025 às 13:53 (data e hora de Brasília).

Analisando as informações do balancete em comparação com as informações indicadas na receita federal, reiteramos que existe diferença de valores no capital Social, sugere-se a verificação do que está correto e corrigir o Capital Social na contabilidade ou na Receita Federal do Brasil.

Motivo: No balancete atual o valor do Capital Social encontra-se no valor de R\$ 8.600.000,00 e no cartão CNPJ conforme demonstrado acima consta o montante de R\$ 9.915.000,00.

## 6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base na análise dos balancetes contábeis dos meses de janeiro, fevereiro e março de 2025, bem como dos indicadores financeiros extraídos até março do mesmo exercício, constata-se que a empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda. enfrenta uma situação econômico-financeira que inspira cuidados, embora ainda demonstre potencial de recuperação, desde que sejam adotadas medidas adequadas de gestão, controle e transparência.

Os índices financeiros demonstrados indicam que os estoques desempenham papel crucial na geração de fluxo de caixa, sendo imprescindíveis para a capacidade da empresa de honrar suas obrigações no curto prazo. A falta de uma estratégia eficaz para a gestão desse ativo comprometeria gravemente a continuidade das operações da empresa. Assim

sendo, recomenda-se a análise de uma possível estratégia de vendas parciais dos estoques, com vistas a melhorar a liquidez imediata e proporcionar maior estabilidade financeira no curto prazo.

Ressaltam-se ainda os seguintes pontos críticos:

- A necessidade de esclarecimentos sobre os adiantamentos a fornecedores, cuja materialidade pode impactar na correta apuração de custos e resultados.
- A continuidade de pagamentos relevantes dentro do plano de recuperação judicial, cujo controle e detalhamento são essenciais para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas perante os credores.
- A ausência de apresentação de certidões negativas de débitos (CNDs) federais e municipais, que são documentos essenciais para avaliação da regularidade fiscal da empresa.

Contudo, é importante ressaltar que, apesar das dificuldades que vem enfrentando no resultado contábil negativo registrado no primeiro trimestre de 2025 e os riscos financeiros evidenciados, a empresa mantém patrimônio e ativos que, se bem geridos e acompanhados por ações efetivas de reestruturação e governança, podem respaldar sua permanência no processo de recuperação judicial.

Dessa forma, este parecer técnico contábil tem como objetivo contribuir com os profissionais envolvidos no processo de recuperação da empresa, oferecendo subsídios para a adoção de medidas eficazes voltadas à sua reestruturação. Por fim, os signatários colocam-se à disposição do Juízo e das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.

Bento Gonçalves, 11 de julho de 2025.

---

Katiana Sehn  
Contadora – Reg. CRC-SC sob. Nº  
033772/O-0

---

Maikel Comiotto  
Contador – Reg. CRC-RS sob. Nº  
078594/O-5

---

Marcos Fracalossi  
Contador – Reg. CRC-RS sob. Nº  
053576/O-7