

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: dezembro de 2024.

2 – ANÁLISE DO BALANCETE

Apontamentos relativos ao balancete de dezembro de 2024.

Houve pagamentos efetuados por caixa no valor de R\$ 2.339,41 e não houve recebimentos, causando uma diminuição no saldo de caixa e resultando num saldo final de R\$ 18.702,06.

Referente às movimentações bancárias operadas pelo Banco Squid Serviços Financeiros houve recebimentos no valor total de R\$ 252.081,61 e pagamentos no montante de R\$ 253.369,18, sendo transferido para ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA o valor de R\$ 232.800,00, restando um saldo positivo de R\$ 304,62 no Banco Squid.

A empresa ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA, recebeu a transferência de R\$ 232.800,00 mencionada acima e efetuou pagamentos no montante de R\$ 183.444,91,

restando o saldo final desta conta totaliza num montante de R\$ 3.465.981,78, valores importantes a disposição da Recuperanda. Neste caso recomenda-se que seja verificado a relação contratual com essa empresa, para que os créditos junto a ela sejam de fato líquidos e certos, pois ao longo do tempo há demonstração da importância dos mesmos para com a recuperanda.

Neste mês não houve vendas de imóveis.

Recebeu-se do cliente MRM Administração e Participações Ltda o valor de R\$ 126.000,00 e o saldo final a receber é de R\$ 126.000,00, e pela projeção ainda terá mais um mês de recebimento.

Houve pagamentos da Recuperação Judicial no mês de dezembro/2024 no valor de R\$ 3.589,70 e estão sendo informados na conta chamada "OBRIGACOES COM PLANO DE REC. JUDICIAL" que totaliza o montante de R\$ 19.342.696,40, valores que orientamos que sejam detalhados pela recuperanda.

O saldo em adiantamento a fornecedores é de R\$ 1.115.708,20. 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. Esse valor tem se mantido ao longo do tempo, sem esclarecimentos sobre o mesmo.

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\$ 3.658,79 neste mês, totalizando o saldo atual de R\$ 3.421.158,84.

Pagou-se Fornecedores no montante de R\$ 10.000,00.

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

Pagou-se as obrigações trabalhistas no passivo (salários e FGTS) um total de R\$ 8.255,34.

Pagou-se obrigações no passivo com honorários contábeis, advocatícios e terceiros a pagar num montante de R\$ 104.488,79. E foi provisionado para pagar o valor de R\$ 91.234,59 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, Cofins, CSLL e IRPJ) no mês num montante de R\$ 54.817,06.

Despesas apuradas no mês num montante de R\$ 150.501,33, destacando novamente despesas de honorários, serviços de administração e serviços prestados por terceiro.

O balancete mensal de dezembro de 2024 mostra um resultado de R\$ 97.737,85 de Prejuízo contábil. E o resultado acumulado de Janeiro de 2024 a dezembro de 2024 é de R\$ 7.958.254,05 de prejuízo contábil.

3 – INDICADORES FINANCEIROS ATÉ DEZEMBRO 2024

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

EMPRESA URBANIZADORA RODOBRÁS LTDA.			
Competência dezembro 2024			
Liquidez Instantânea	<u>AD</u>	<u>R\$ 3.485.015,35</u>	0,06490
	PC	R\$ 53.697.462,29	
Liquidez Corrente	<u>AC</u>	<u>R\$ 84.130.339,78</u>	1,56675
	PC	R\$ 53.697.462,29	
Liquidez Seca	<u>AC-E</u>	<u>R\$ 26.614.717,52</u>	0,49564
	PC	R\$ 53.697.462,29	
Liquidez Geral	<u>AC+RLP</u>	<u>R\$ 89.232.917,50</u>	1,19745

	PC+PNC	R\$ 74.519.337,24	
Grau de Endividamento	<u>PC+PNC</u>	<u>R\$ 74.519.337,24</u>	0,82662
	AT	R\$ 90.148.953,93	
Solvência Geral	<u>AT</u>	<u>R\$ 90.148.953,93</u>	1,20974
	PC+ELP	R\$ 74.519.337,24	

Ao analisar a tabela apresentada acima, observa-se que os índices de liquidez instantânea e seca apresentam percentuais reduzidos, indicando possíveis dificuldades financeiras de curto prazo para a empresa. No entanto, em contraposição a esse cenário, verifica-se que o índice de liquidez geral para o período de 2024 atinge o valor de 1,19745. Isso sugere que, caso a empresa realize vendas parciais de seus estoques, poderá registrar uma melhora significativa em sua situação financeira.

"Destacamos a questão dos valores referentes às Obrigações do Plano de Recuperação Judicial, no montante superior a R\$ 19.300.000,00. Esses valores, já pagos aos credores em sua maior parte ainda em 2023. Contudo, é necessário avaliar com atenção sua correta alocação contábil, especialmente no que se refere aos fornecedores incluídos na recuperação judicial. A forma como esse montante foi registrado pode impactar os indicadores financeiros, ainda que não represente uma saída adicional de caixa no exercício atual, podendo, portanto, distorcer a análise da solidez da empresa."

Em relação ao exercício anterior, o de 2023, destaca-se que uma parte dos empréstimos foi reclassificada para o longo prazo, enquanto outra parcela permaneceu no curto prazo. Diante disso, recomenda-se a verificação e comparação com o Plano De Recuperação e ao modelo de pagamento posto a aprovação na Assembleia Geral de Credores e até mesmo junto às instituições financeiras, questionando os saldos, os prazos de pagamento atualizados desses empréstimos, a fim de garantir que as informações contábeis reflitam com precisão a realidade da empresa.

No que tange ao grau de endividamento, observa-se que o índice registrado é de 0,82662, motivo pela qual encontra-se neste quadro de recuperação judicial e dificuldades financeiras. Por outro lado, o índice de solvência geral, fixado em 1,20974, evidencia que o patrimônio da empresa a torna sólida, indicando sua capacidade de recuperação.

4 – ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 2024.

4.1 BALANÇO

Salientamos que as análises efetuadas neste parecer, são com base nos números apresentados nos relatórios contábeis, como o Balanço Patrimonial.

Figura 2 – Balanço Patrimonial

<u>I - BALANÇO PATRIMONIAL</u>							
	ATIVO			PASSIVO			
	Ano 2024	Ano 2023	Ano 2022		Ano 2024	Ano 2023	Ano 2022
Ativo Circulante	84.130.340	92.007.209	70.810.225	Passivo Circulante	47.802.537	47.853.491	66.444.818
Caixa e Bancos	19.034	24.716	872	Emprestimos e Financiamentos	83.237	83.237	20.139.524
Recursos Liq. Imediata	3.465.982	5.058.017	-	Fornecedores	4.895.817	4.558.389	3.125.703
Contas a Receber	1.362.699	9.710.699	121.699	Obrigações Trabalhistas	2.507.001	2.503.045	2.605.079
Estoques	54.094.463	54.094.463	69.383.647	Encargos Sociais a Recolher	291.588	566.551	230.781
Impostos a Recuperar	4.525	4.525	6	Impostos s/Lucro	-	-	-
Adtos. a Fornecedores	1.115.708	100.000	-	Obrigações Fiscais	1.153.557	1.157.489	1.160.673
Adtos. a Empregados	-	-	-	Adiantamentos de Clientes	12.647.700	12.647.700	12.647.700
Títulos e Valores Mobiliários	-	-	-	Provisão Férias e 13 a Pagar	19.807	16.593	31.582
Consortios em Andamento	-	-	-	Juros Capital Proprio a Pagar	-	-	-
Outras Contas a Receber	1.304.074	1.303.996	1.304.001	Obrigações c/ Terceiros	-	-	41.927
Obrigações com Rec. Judicial	19.342.696	18.893.294	-	Outras Contas a Pagar	26.203.829	26.320.487	26.461.850
Imóveis em Construção	3.421.159	2.817.500	-	Passivo Não Circulante	26.716.800	26.716.800	7.160.623
Ativo Não Circulante	6.018.614	6.150.953	5.533.905	Emprestimos e Financiamentos	20.821.875	20.821.875	1.265.698
Realizável a Longo Prazo	-	-	-	Outras Obrigações	5.894.925	5.894.925	5.894.925
Adiantamentos	711.358	711.358	711.358	Patrimônio Líquido	15.629.616,69	23.587.871	2.738.689
Depositos Judiciais	4.376.093	4.376.093	3.653.494	Capital Social	8.600.000,00	8.600.000	8.600.000
Outros Valores a Receber	15.127	15.127	15.127	Reservas de Lucros	5.609.064,00	5.609.064	5.609.064
Imobilizado	915.481	1.047.821	1.153.371	Lucros/Prejuizos Acumulados	9.378.806,74	-11.470.375	-12.565.827
Intangível	555	555	555	Resultado do Exercício	-7.958.254,05	20.849.182	1.095.452
Total do Ativo	90.148.954	98.158.162	76.344.130	Total do Passivo	90.148.954	98.158.162	76.344.130

Nota-se através desta demonstração contábil que a maior representatividade de bens e direitos, se dá pelo Estoque da Recuperanda, é através da venda parcial dele que a empresa apresentou uma melhora considerável em 2023, aumentando seu patrimônio líquido de R\$ 2.738.689 em 2022 para 23.587.871 em 2023, já em 2024 o patrimônio líquido diminuiu para R\$ 15.629.616,69 em decorrência da ausência de venda parcial do estoque.

4.2 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Salientamos que as análises efetuadas neste parecer, são com base nos números apresentados nos relatórios contábeis, como a Demonstração do Resultado.

Figura 3 – Demonstração do Resultado

II- DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	Ano 2024	Ano 2023	Ano 2022
Receita Operacional Bruta	1.281.763	50.186.381	3.634.543
(-) Deduções da Receita	-351.486	-1.420.916	-51.273
Receita Operacional Líquida	930.277	48.765.465	3.583.270
(-) CMV e CSV	0	-17.680.091	-850.828
Lucro Bruto	930.277	31.085.374	2.732.442
Despesas/Receitas Operacionais	-8.450.057	-8.383.519	-1.534.334
Com Vendas	-396.055	-2.544.324	-252.008
Gerais e Administrativas	-8.148.859	-5.834.860	-1.274.719
Despesas Financeiras	-2.877	-13.498	-7.613
Receitas Financeiras	97.733	9.163	7
Lucro Operacional	-7.519.780	22.701.855	1.198.108
Outras Receitas e Despesas	-32.670	-532.000	0
Lucro Antes dos Impostos s/Lucro	-7.552.450	22.169.855	1.198.108
Contribuição Social	-135.869	-454.170	-34.488
Imposto de Renda	-269.934	-866.503	-68.168
Lucro Líquido do Exercício	-7.958.254	20.849.182	1.095.452

A Demonstração do Resultado demonstrado acima, nos permite identificar que a Recuperanda registrou Prejuízo líquido do exercício em 2024 significativo, já em comparação com os anos anteriores que vinha apresentando lucro e isso ocorreu pela ausência de vendas parciais de estoque.

4.3 FLUXO DE CAIXA

Salientamos que as análises efetuadas neste parecer, são com base nos números apresentados nos relatórios contábeis, como a do Fluxo de Caixa.

Figura 4 – Fluxo de Caixa

EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA
CNPJ 87.673.018/0001-78
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
(EM R\$)

FLUXO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2024	2023	2022
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(7.958.254)	20.849.182	1.095.452
Ajustes:			
Juros sobre o capital próprio	-	-	-
Depreciações e amortizações	132.339	131.693	127.894
Ganho na venda de bens imobilizados	-	-	-
Reversão de créditos incobráveis	-	-	-
Reversão multa pela opção parcelamento	-	-	-
Recuperação INSS recolhido a maior	-	-	-
Encargos do plano de recuperação	-	-	-
Perdas no recebimento de créditos	-	-	-
Lucro Líquido Ajustado	(7.826.816)	20.880.876	1.223.348
Variações de Ativos e Passivos			
Redução (Aumento) em recursos liquidez imediata	1.592.030	(5.058.012)	-
Redução (Aumento) em contas a receber	8.348.000	(9.589.000)	(121.689)
Redução (Aumento) de estoques	-	15.289.184	850.828
(Aumento) Impostos a recuperar	-	(4.519)	(1)
Redução (Aumento) adiantamentos a fornecedores	(1.015.708)	(100.000)	-
(Aumento) Redução outras contas a receber	(73)	5	18.131
(Aumento) Redução Obrigações com a R.J.	(449.403)	(18.893.294)	-
(Aumento) Redução Imóveis em Construção	(603.659)	(2.817.500)	-
(Aumento) em depósitos judiciais e outros valores a receber	-	(722.603)	(2.144.666)
Aumento (Redução) em fornecedores	337.428	1.432.686	6.800
Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas	7.170	(102.034)	59.372
Aumento em impostos e contrib. sociais a recolher	(274.963)	335.770	-
(Redução) Aumento Obrigações fiscais	(3.932)	(3.184)	(3.153)
(Redução) Aumento adiantamentos de clientes	-	-	-
(Redução) Aumento em outras contas a pagar	(116.638)	(198.279)	123.779
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	(6.882)	660.086	12.738
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-	(28.142)	(34.000)
Aquisições de bens para o imobilizado	-	(26.142)	(34.000)
Receita da venda de bens do imobilizado	-	-	-
Aquisições de investimentos	-	-	-
Aquisições de intangível	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	(600.109)	-
Aumento (Redução) empréstimos e financiamentos	-	(500.109)	-
Redução em obrigações com pessoas ligadas	-	-	-
Aumento (Redução) em impostos parcelados	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-
AUMENTO/(REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(6.882)	23.844	(21.264)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	24.718	872	22.138
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FIM DO EXER	18.034	24.718	872

Através deste demonstrativo conseguimos acompanhar a situação financeira da Recuperanda. Nota-se que a empresa utilizou o dinheiro em atividades operacionais.

4.4 DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Salientamos que as análises efetuadas neste parecer, são com base nos números apresentados nos relatórios contábeis, como a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido.

Figura 5 – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

EMPRESA URANIZADORA RODOBRAS LTDA
CNPJ 88.573.019/0001-78

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
(EM R\$)

Eventos/Contas	Capital		Res. Lucros	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
	Subscrito	a Integralizar	Res. Lucros a Realizar		
Saldo em 31/12/2021	8.600.000	-	5.609.064	(12.565.827)	1.643.237
Integralização Capital	-	-	-	-	-
Const. Res. Lucros Retidos	-	-	-	-	-
Lucros Distribuidos	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	1.095.452	1.095.452
Ajustes Exercício Anteriores	-	-	-	-	-
Juros s/ Capital Próprio	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2022	8.600.000	-	5.609.064	(11.470.375)	2.738.689
Integralização Capital	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	20.849.182	20.849.182
Ajustes Exercício Anteriores	-	-	-	-	-
Lucros Distribuidos	-	-	-	-	-
Parc. Lucros Incorp. Capital	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2023	8.600.000	-	5.609.064	9.378.807	23.587.871
Integralização Capital	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	(7.958.254)	(7.958.254)
Ajustes Exercício Anteriores	-	-	-	-	-
Lucros Distribuidos	-	-	-	-	-
Parc. Lucros Incorp. Capital	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2024	8.600.000	-	5.609.064	1.420.553	15.629.617

Observa-se através da Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido acima citada, que o patrimônio da Recuperanda está positivo em R\$ 15.629.617, porém houve uma diminuição em comparação com o ano de 2023, devido a ausência de vendas parciais de estoque em 2024.

4.5 NOTAS EXPLICATIVAS

Segue em anexo ao parecer as notas explicativas de 2024 com as devidas explicações do ano 2024 com maior relevância devidamente assinadas.

EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA.
CNPJ 88.573.019/0001-78
NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
PROCEDIDAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(EM R\$)

NOTA 01 - CONTEXTO OPERACIONAL

A **EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA.** é uma sociedade limitada, em Recuperação Judicial, com atividades de aluguel de imóveis próprios, compra e venda de imóveis, loteamento, obras de urbanização, incorporação e empreendimentos imobiliários, terraplanagem e obras de engenharia civil. Com sede na Rua Pinheiro Machado, nº 2990, bairro São Pelegrino, Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul.

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com a observância à Lei n. 6.404/76 - Lei das Sociedades por Ações, com as alterações introduzidas pela Lei n. 11.638/07 e MP 449/07, sendo que face ao advento da Lei Nº 9.249/95, as mesmas não contemplam o reconhecimento dos efeitos inflacionários do período.

NOTA 03 - PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS

Dentre os principais procedimentos contábeis adotados pela empresa, destacamos:

- a) **Apuração do Resultado** - As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.
- b) **Perdas com Clientes** – Não foram reconhecidas nestas demonstrações perdas com clientes, bem como demais reclassificações que serão feitas com base no Plano de Recuperação Judicial a ser liberado pelo Jurídico.
- c) **Estoques** - Os estoques de bens imóveis foram avaliados pelo custo unitário de aquisição, acrescidos de custos individuais de construção ou benfeitorias contabilizado em cada ato pelo valor contábil da compra ou aquisição. Estão assim distribuídos:

ESTOQUE	ANO 2024	ANO 2023	ANO 2022
CUSTO LOT PARQUE STA RITA II	133.380,00	133.380,00	133.380,00
LOTE VALE DOS VINHEDOS	360.000,00	360.000,00	0
CUSTO LOT VALE DOS PINHEIROS	14.845,91	14.845,91	14.845,91
LOTE 04 E 05 QUADRA 6529	250.000,00	250.000,00	0

LOTEAMENTO RESIDENCIAL CRISTAL	742.707,90	742.707,90	0
TERRENO LINHA PALMEIRA	397.660,00	397.660,00	397.660,00
LOTEAMENTO PARQUE BELLA VISTA I	11.500.330,79	11.500.330,79	11.500.330,79
CUSTO LOTE ARGEMIRO BOFF	0	0	115.867,85
CUSTO LOT LAGOS DE IRACEMA	211.300,00	211.300,00	211.300,00
CUSTO LOT PARQUE DAS ROSAS III	92.150,00	92.150,00	92.150,00
CUSTO LOT VILLA DR SOCRATES	1.007.850,00	1.007.850,00	1.007.850,00
LOT PARQUE BELLA VISTA II	3.310.083,00	3.310.083,00	3.310.083,00
CUSTO LOTEAMENTO BETIATTO	459.785,08	459.785,08	459.785,08
CUSTO LOTEAMENTO TURRA	12.889.210,00	12.889.210,00	12.889.210,00
ED ELDORADO M 88.975	310.587,70	310.587,70	310.587,70
IMÓVEL PINHEIRO MACHADO, 2990 M.4.17	274.430,00	274.430,00	274.430,00
LOT. CEDRO LOTE 01 M.122.367	227.007,00	227.007,00	227.007,00
LOT.CEDRO LOTE 01 M.85.787	313.729,99	313.729,99	313.729,99
LOT.CEDRO LOTE 02 M.85.788	0	0	311.604,95
LOT.CEDRO LOTE 03 M.85.789	100.000,00	100.000,00	113.503,50
LOT.CEDRO LOTE 03 M.85798	127.952,50	127.952,50	127.952,50
LOT.CEDRO LOTE 04 M.85790	0	0	113.503,50
LOT. CEDRO LOTE 05 M.85791	0	0	118.995,56
LOT. CEDRO LOTE 06 M.85792	0	0	113.503,50
LOT. CEDRO LOTE 07 M.85793	0	0	173.757,21
LOT. CHACARA PERAZZOLO M.46706	1.568.980,96	1.568.980,96	1.568.980,96
LOT.SANVITTO II M.60011	714.523,23	714.523,23	714.523,23
PREDIO COML KEKO	0	0	4.416.575,43
PREDIO LOJA FLORAUTO	4.265.443,04	4.265.443,04	4.265.443,04
PREDIO LOJA SCARPINI	3.984.973,13	3.984.973,13	3.984.973,13
PREDIO LOJA VOLVO	0	0	7.835.444,64
PREDIO RECANTO DO SOL M.42309	529.689,54	529.689,54	529.689,54
SALA COML. EDIF EDELVAIS M.88855	13.888,56	13.888,56	13.888,56
SALA COML. EDIF EDELVAIS M.88856	13.888,56	13.888,56	13.888,56
TERRENO MATR. 131706	2.890.864,35	2.890.864,35	2.890.864,35
TERRENO M.138058	0	0	3.429.135,65
TERRENO M.149652	5.389.202,18	5.389.202,18	5.389.202,18
TERRENO M.149653	<u>2.000.000,00</u>	<u>2.000.000,00</u>	<u>2.000.000,00</u>
TOTAL:	54.094.463,42	54.094.463,42	69.383.647,31

d) Outros Créditos – Plano de Recuperação Judicial – Os valores lançados nesta conta são referentes aos pagamentos definidos pelo Plano de Recuperação Judicial, Classes I, II, III e IV, totalizando no ano o valor de R\$ 19.342.696,40.

e) Clientes a Receber – Compreendem valores de contratos de venda de bens imóveis adquiridos e/ou construídos com o objetivo de venda/comercialização.

- f) **Recursos de Liquidez Imediata** – As aplicações de recursos estão alocadas em duas contas, conforme quadro abaixo, seus rendimentos serão considerados no resgate.

RECURSOS DE LIQUIDEZ IMEDIATA	ANO 2023	ANO 2023	ANO 2022
ARAUJO SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA	3.465.981,78	4.058.011,77	0
SQUID SECURITIZADORA S.A	0,00	1.000.000,00	0
	3.465.981,78	5.058.011,77	0

- g) **Imóveis em Construção** – São registrados valores referentes à obra de construção de um imóvel destinado a locação para empresa concessionária de veículos, em terreno próprio.

- h) **Imobilizado** - Os bens integrantes do imobilizado estão demonstrados ao custo de aquisição, ou construção, menos depreciação acumulada. As depreciações são calculadas pelo método linear sobre o custo de aquisição ou construção com base em taxas admitidas pela Legislação Tributária.

Contas	Taxas de Depreciação	2023	2023	2022
Imóveis - Construção	-	558	558	558
Móveis e Utensílios	10%	2.889	2.889	2.889
Ferramentas e Equipamentos	10%	22.645	22.645	9.145
Equipamentos de Informática	20%	16.412	16.412	3.770
Veículos de Uso Operacional	10%	1.244.060	1.244.060	1.244.060
Depreciações Acumuladas		-371.083	-238.743	-107.051
Valor Residual do Imobilizado		915.481	1.047.821	1.153.371

Não foi adotado pela empresa o disposto na NBC TG 1000, aprovada pela Resolução CFC 1.255/09, em relação a determinação da vida útil de seu imobilizado e intangível, bem como, a determinação do valor recuperável dos mesmos, a fim de reconhecer e mensurar eventuais perdas pela redução do valor recuperável desses ativos.

- i) **Intangível** – Os bens integrantes do intangível estão demonstrados ao custo de aquisição, ajustados pelas amortizações quando aplicáveis. As amortizações são calculadas pelo método linear sobre o custo de aquisição, com base em taxas admitidas pela Legislação Tributária.
- j) **Empréstimos e Financiamentos** – Referem-se a empréstimos e financiamentos contratados anteriormente ao período da Recuperação Judicial e que atualmente fazem parte do Plano de Recuperação.
- k) **Contas a Pagar** – Neste grupo são contabilizados os valores referentes a serviços contratados, aquisição de imóveis, pequenos adiantamentos operacionais, incluindo a conta “Rescisões de Clientes a Pagar” com o saldo de R\$ 26.145.956,88, as quais serão ajustadas conforme a conta de Adiantamento que está no ativo, acompanhando o plano de Recuperação Judicial.

- l) Adiantamento a Clientes** – Valores contabilizados em momento anterior ao período da Recuperação Judicial, que seu saldo faz parte do Plano e que em momento autorizado pelo Jurídico, será reclassificado em conformidade com o Plano de Recuperação Judicial.
- m) Parcelamento de Tributos** – Estão registrados neste grupo valores relativos a tributos devidos em momento anterior a Recuperação Judicial, que no momento estão sendo objeto de parcelamento/transação pelo Jurídico Tributário conforme contrato com “Francisco Gaiga – Sociedade Individual de Advogados” CNPJ 25.310.001/0001-63, com Declaração abaixo:



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.

Data: 07/02/2024 09:03:29
Situação: Em Análise
Data: 05/02/2024 19:07:32
Situação: Recebido na Procuradoria
Data: 05/02/2024 19:07:32
Situação: Encaminhado para Procuradoria
Data: 05/02/2024 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. 13.588/2020, 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 65.605



- n) Imposto de Renda e Contribuição Social** – Foram calculados pelo método de lucro presumido, regime de caixa.
- o) Demais Contas do Passivo** – Estão com saldos apresentados pelo valor de realização, destacando-se os valores de saldos anteriores que deverão ser reclassificados e/ou baixados, segundo o Plano de Recuperação Judicial, a ser disponibilizado em momento oportuno pelo Jurídico.

NOTA 04 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital Social - O Capital Social, subscrito e integralizado por sócios residentes no país, no valor de R\$ 8.600.000,00, com uma majoração a integralizar no valor de R\$ 1.315.000,00, composta por um terreno urbano no valor de R\$ 480.000,00 e um imóvel urbano no valor de R\$ 835.000,00. Os imóveis pertencentes ao sócio Ovídio Deitos, não permitida a transferência de posse à empresa, sendo vendidos posteriormente à alteração contratual e no aguardo de parecer jurídico quanto ao procedimento a ser adotado.

- a) **Reserva de Lucros e Lucros Acumulados** – Os resultados acumulados de anos anteriores somados aos resultados obtidos em 2023.

Caxias do Sul, 31 de dezembro de 2024.

FLAVIO
TONIETTO:67993117
020



Assinado de forma digital por
FLAVIO TONIETTO:67993117020
Data: 2025.04.16 12:44:01
-03'00'

EVANDRO DALLI
AGNOL:68329970000
70000



Assinado de forma digital
por EVANDRO DALLI
AGNOL:68329970000
Data: 2025.04.16 10:32:55
-03'00'

5 – 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 nas notas explicativas na letra M.

6 – INFORMAÇÕES SOBRE A RECUPERANDA

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

Figura 6 - QSA - Quadro de Sócios e Administradores

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	88.573.019/0001-78
NOME EMPRESARIAL:	EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
CAPITAL SOCIAL:	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:

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

Nome/Nome Empresarial:	OVIDIO DEITOS
Qualificação:	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.

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise das informações contábeis do período revela que a empresa mantém um estoque significativo, o qual representa um ativo estratégico com potencial para gerar receitas relevantes e reduzir suas dificuldades financeiras. Diante disso, é essencial que os relatórios contábeis reflitam com precisão a realidade econômico-financeira da empresa, oferecendo suporte efetivo ao administrador judicial e às demais partes interessadas no processo de recuperação judicial. Nesse sentido, recomenda-se o aprimoramento dos detalhamentos apresentados ao longo do trabalho.

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.

O balancete referente ao período de janeiro a dezembro de 2024 indica um prejuízo contábil acumulado de R\$ 7.958.254,05, reflexo da queda nas receitas, especialmente pela ausência de vendas de imóveis e pela predominância de receitas provenientes de locações. Destaca-se, ainda, o impacto das despesas com honorários advocatícios relacionados ao processo de recuperação judicial, que totalizam R\$ 7.072.669,85, o que contribuiu para o agravamento do resultado financeiro.

Contudo, é importante ressaltar que, apesar das dificuldades enfrentadas, a empresa ainda apresenta patrimônio líquido positivo, o que demonstra a existência de bens e direitos suficientes para o cumprimento das obrigações exigíveis, o que confere um horizonte de viabilidade para a recuperação judicial, desde que sejam adotadas as medidas corretivas adequadas.

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, 10 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