



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE PORTO BELO – SC.**

Natureza da Ação: RECUPERAÇÃO JUDICIAL
Nº do Processo: 0010931-19.2014.8.24.0005
**Autora: PIONEIRA DA COSTA CONSTRUÇÃO E INCOR-
PORAÇÃO LTDA.**

INSTITUTO PROFESSOR RAINOLDO UESSLER, na condição de administrador judicial nomeado nos autos da recuperação judicial de Pioneira da Costa Const. e Incorporação Ltda., em trâmite perante esse MM. Juízo (processo em epígrafe), vem respeitosamente, por seu representante legal, para fins de cumprimento do disposto na alínea c) do inciso II e alínea p) do inciso III, todos do artigo 22 da lei 11.101/2005, expor e requerer o que segue:

Este administrador judicial foi nomeado para o exercício de suas funções na decisão de deferimento da recuperação judicial e vem apresentar o relatório econômico-financeiro das atividades da recuperanda, conforme descrito a seguir.

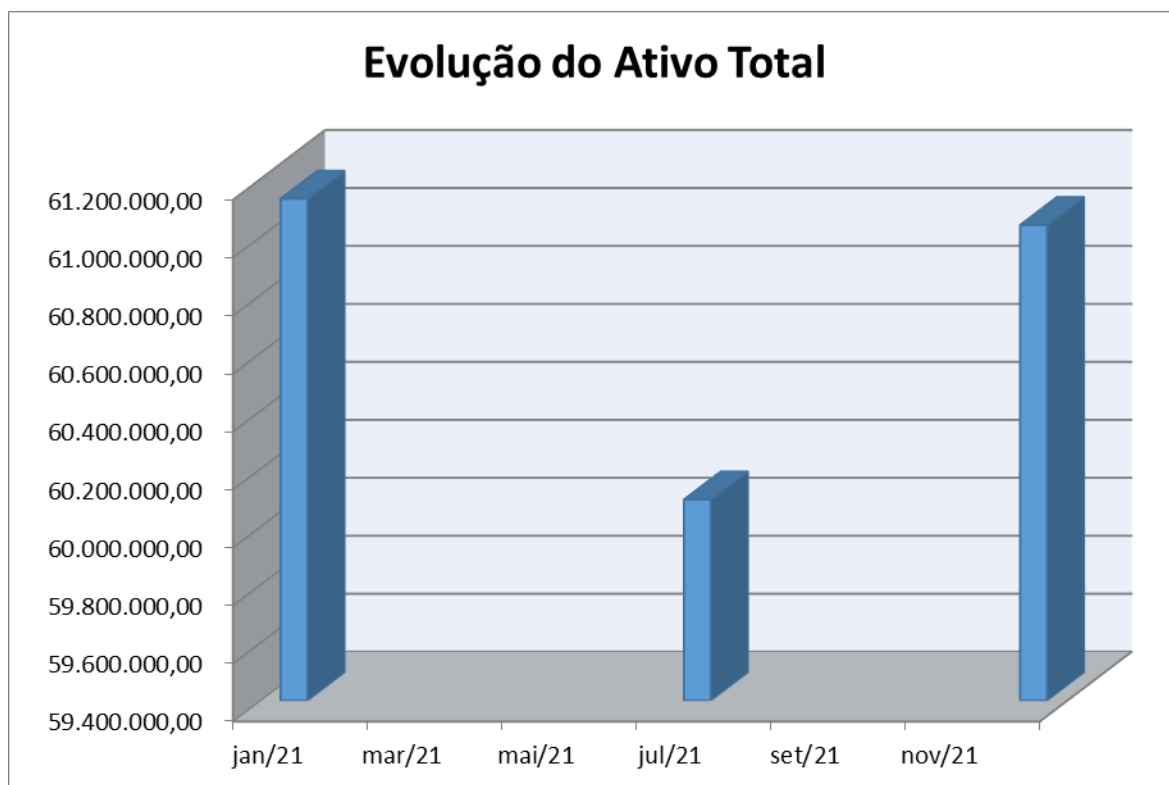
I – FINANÇAS

Com base nas Demonstrações Contábeis, elaboradas pelo contador responsável pela escrita mercantil e fiscal da empresa, são apresentadas evoluções do ativo total e do passivo exigível e, a partir destes dados, serão elaborados indicadores que evidenciarão a capacidade e o potencial da empresa nos aspectos econômico-financeiros:

a) Ativo Total - corresponde ao somatório de bens e direitos que possui a sociedade, no momento em que são apurados os balancetes, que, no presente caso, correspondem aos saldos apurados no período de janeiro, julho e dezembro de 2021. Conforme as Demonstrações Contábeis da sociedade, os valores correspondentes ao Ativo, na data de encerramento de cada exercício, desde a sua constituição, são os demonstrados a seguir:

Mês	Ativo
jan/21	61.131.368,96
jul/21	60.093.962,15
dez/21	61.040.842,85

Para melhor ilustrar a evolução do Ativo Total da Sociedade Pioneira da Costa Construção e Incorporação Ltda, elaborou-se o gráfico da evolução do Ativo Total, demonstrado a seguir:

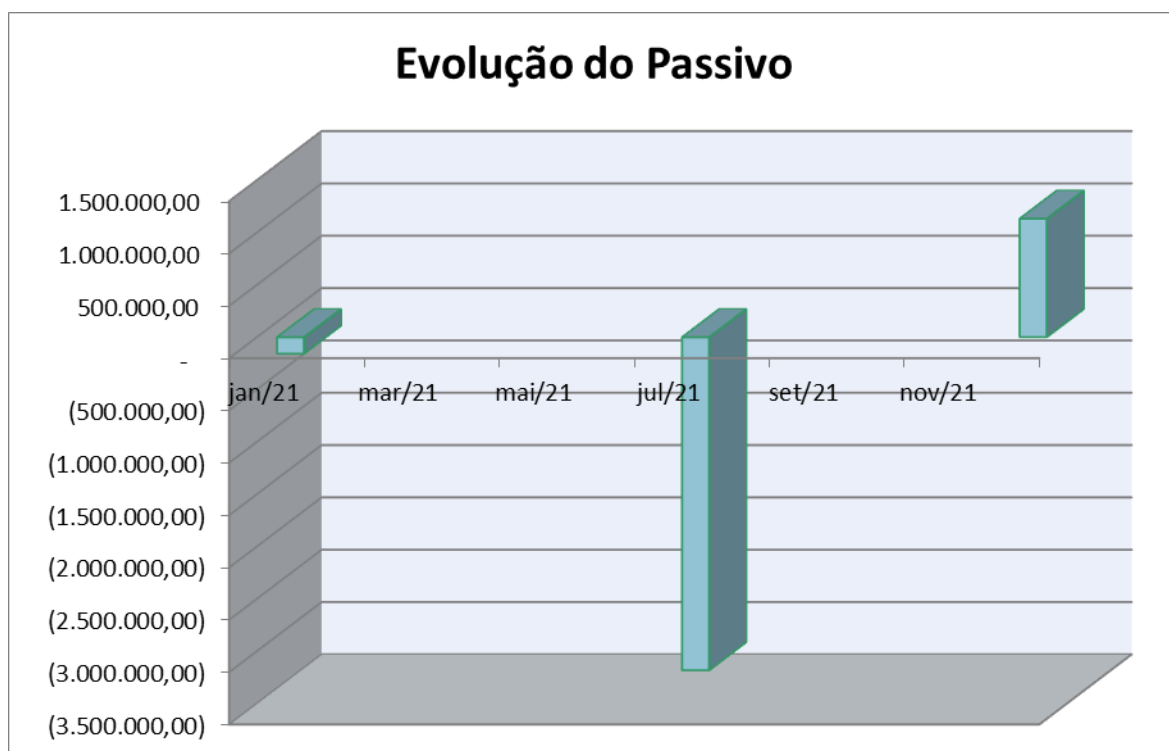


O gráfico evidencia com clareza que o Ativo da empresa não teve uma forte alteração no decorrer do ano de 2021, o que indica que a empresa apenas encontra-se concentrada na venda dos imóveis já concluídos.

b) Passivo Exigível - corresponde ao somatório de dívidas, vencidas ou vencíveis a curto ou longo prazo, que possui a sociedade no momento em que são apurados os balancetes patrimoniais, que, no presente caso, correspondem aos saldos apurados no período janeiro, julho e dezembro de 2021. Conforme as Demonstrações Contábeis da sociedade, os valores correspondentes ao total do Passivo Exigível, na data de encerramento de cada exercício, são os demonstrados a seguir:

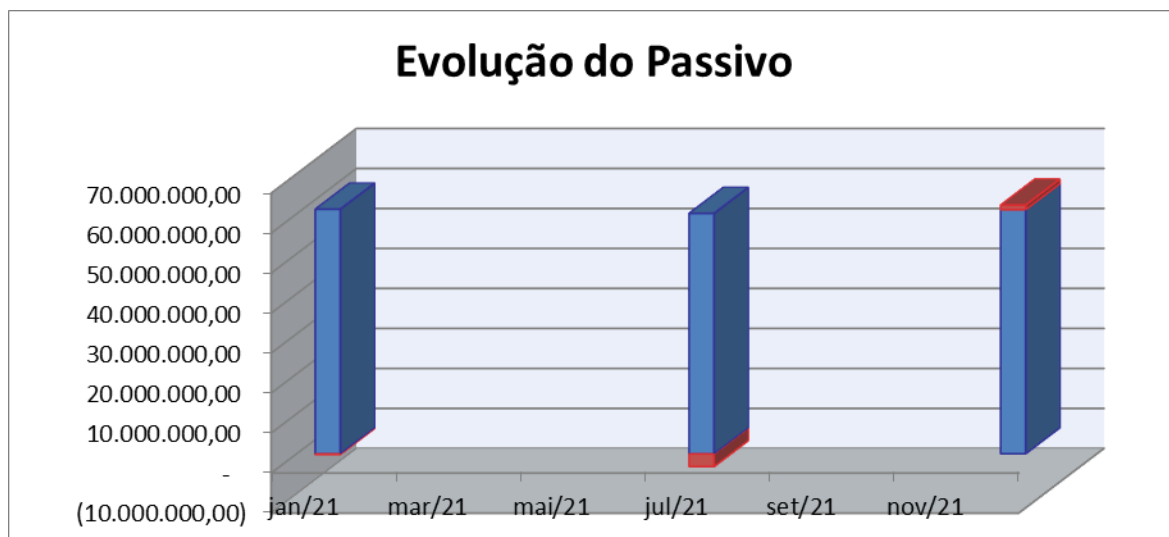
Mês	Passivo
jan/21	(156.699,16)
jul/21	(3.181.520,17)
dez/21	1.131.027,02

Para melhor ilustrar a evolução do Passivo Exigível da Sociedade Pioneira da Costa Construção e Incorporação Ltda, elaborou-se o gráfico a seguir:



O gráfico evidencia com clareza que a empresa encontra com suas atividades paralisadas, apenas realizando a venda dos imóveis em estoque e apropriando os custos a cada venda.

Apresentados os fatos relevantes, temos o seguinte gráfico comparativo entre o Ativo Total e o Passivo Exigível da empresa.



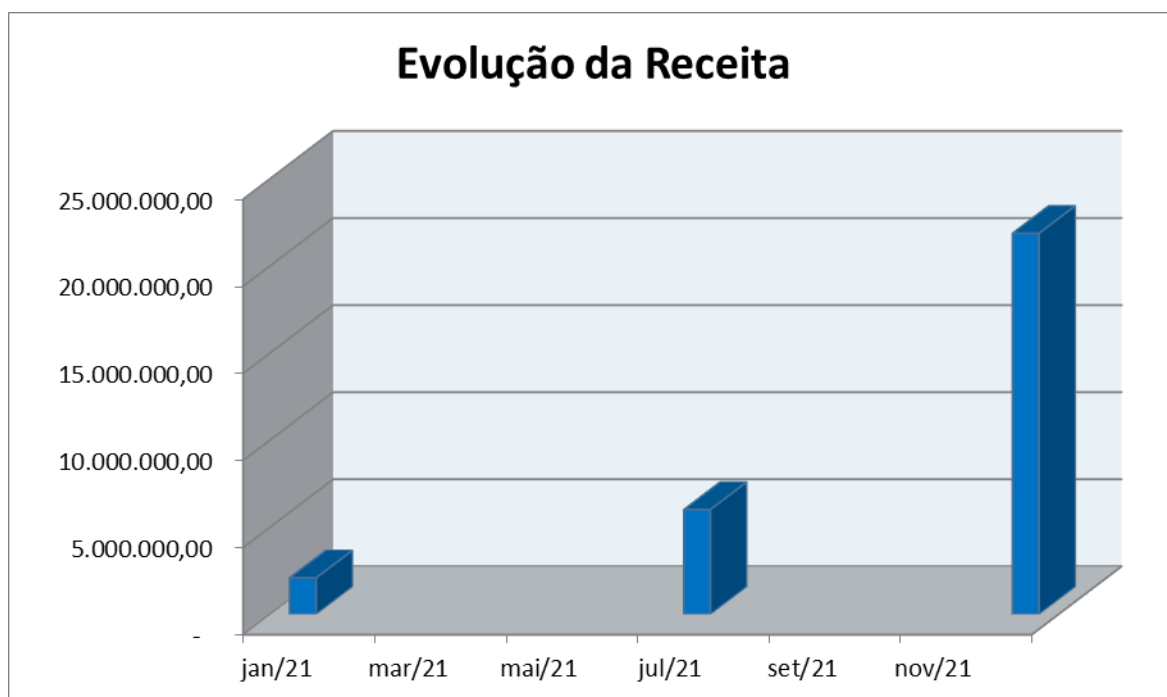
Analizando o gráfico acima pode-se concluir que o Ativo Total é muito maior do que as dívidas da empresa. No entanto, observa-se que a disponibilidade do Ativo vem diminuindo gradativamente.

2 - Evolução da Receita e dos Resultados

a) Evolução da Receita Líquida - A sociedade apresentou crescimento na sua receita nos meses de janeiro, julho e dezembro de 2021, conforme se pode observar através da análise do quadro resumo a seguir:

Mês	Receita
jan/21	2.084.012,67
jul/21	6.002.699,06
dez/21	21.862.226,75

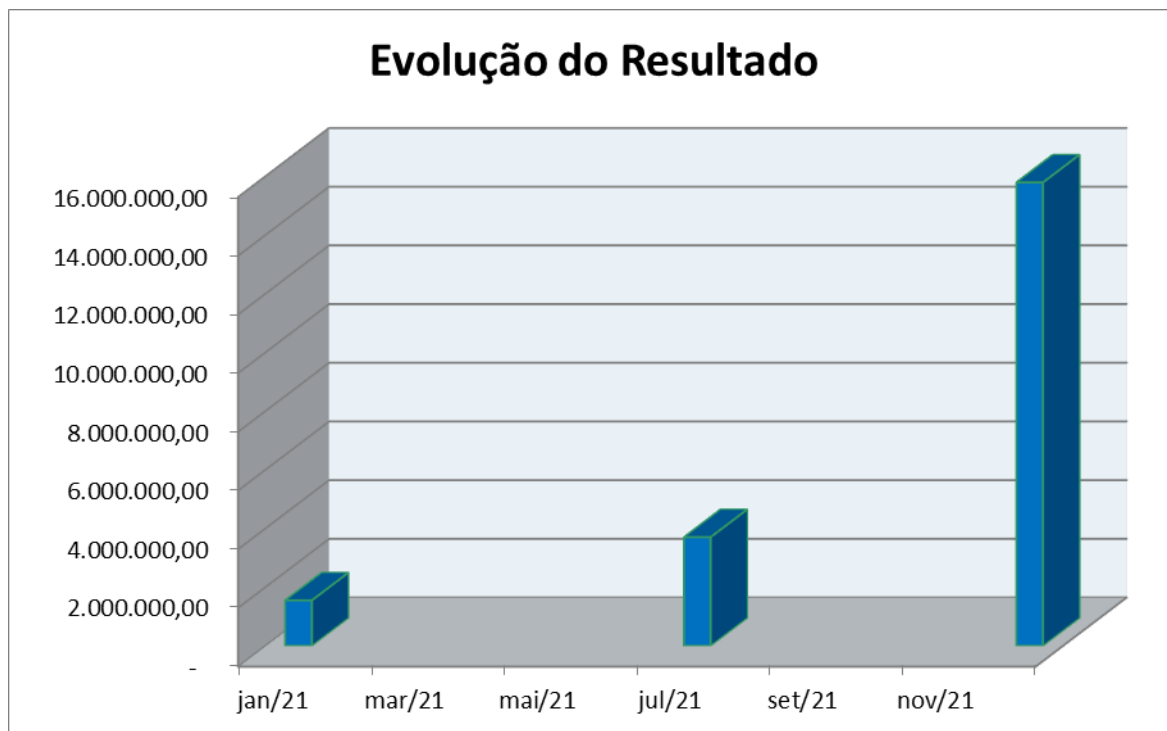
O gráfico a seguir ilustra com clareza a evolução da Receita Líquida da sociedade.



b) Evolução dos Resultados - Os resultados apurados pela Sociedade, no período de janeiro, julho e dezembro de 2021, estão demonstrados a seguir:

Mês	Resultado
jan/21	1.549.269,91
jul/21	3.704.102,72
dez/21	15.794.018,53

O gráfico a seguir ilustra com clareza a evolução dos resultados da sociedade.



Conforme se pode constatar através da análise das tabelas e gráficos da receita e dos resultados, é facilmente identificável que a empresa vem obtendo lucro com a liquidação dos imóveis em estoque, sem nenhuma outra operação relativa ao objeto da mesma.

3 – Análise Financeira

Liquidez

Segundo Matarazzo¹, os índices de liquidez *“mostram a base da situação financeira da empresa.”*

...

São índices que, a partir do confronto dos Ativos Circulantes com as Dívidas, procurarão medir quão sólida é a base financeira da empresa.”

¹ MATARAZZO, Dante Carmine – Análise Financeira de Balanços: Abordagem Básica e Gerencial; 3ª edição, São Paulo: Atlas, 1995. pág. 169/170

Liquidez Geral

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}}$$

- **Indica:** quanto à empresa possui no Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo para cada unidade monetária de dívida total.
- **Interpretação:** quanto maior, melhor.
- **Diagnóstico:** a liquidez geral da empresa no início do exercício de 2021 (janeiro/2021) foi de 43,18 e no mês de dezembro de 2021 este índice foi de 98,06, o que indica uma melhora na liquidez da empresa.

Liquidez Corrente

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

- **Indica:** quanto à empresa possui no Ativo Circulante para cada unidade monetária de Passivo Circulante.
- **Interpretação:** quanto maior, melhor.
- **Diagnóstico:** a liquidez corrente da empresa no início exercício de 2021 foi de 39,37 e no último balancete do ano de 2021 este índice foi de 70,18. A liquidez corrente demonstra que a empresa possui uma grande parte de bens de liquidação rápida.

Quociente de Participação de Capitais De Terceiros

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{Capitais de terceiros}}{\text{Patrimônio Líquido}} * 100$$

- **Indica:** Indica quanto a empresa tomou de capitais de terceiros (empréstimos e compras a prazo) para cada R\$100,00 de capital próprio.
- **Interpretação:** quanto menor, melhor.
- **Diagnóstico:** A participação de Capitais de Terceiros no financiamento dos Ativos, diminuiu significativamente no período analisado. Em outras palavras, a empresa para cada R\$ 100,00 de Patrimônio Líquido aplicado no Ativo, não captou recursos de terceiros (Empréstimos Bancários, Fornecedores, Outros Passivos Circulantes e de Passivo Exigível de Longo Prazo) nos primeiros meses do exercício de 202, vindo a utilizar apenas R\$ 1,89 em dezembro de 2021.

Análise da Necessidade de Capital de Giro

- **Indica:** Indica o volume de recursos que a Empresa necessitou para sua atividade de comprar, produzir e vender.
- **Interpretação:** quanto menor, melhor.
- **Diagnóstico:** A Necessidade de Capital de Giro da empresa encontra-se diretamente relacionada ao lucro obtido pela mesma e vem diminuindo gradativamente e sendo suprida pelas vendas realizadas.

II – DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA

As demonstrações financeiras fornecidas pela empresa recuperanda encontram-se acostadas ao presente parecer da seguinte forma:

Anexo I – balancetes dos meses de janeiro a dezembro de 2021 da empresa Pioneira da Costa Construção e Incorporação Ltda



III – DISPOSIÇÕES FINAIS

Em análise as demonstrações contábeis apresentadas pela empresa recuperanda, observa-se que a mesma encontra-se realizando a venda dos imóveis em estoque sem o movimentar a sua atividade com novas construções, apresentando lucro a cada exercício e diminuindo assim a sua necessidade de capital de giro.

Florianópolis, SC, 21 de março de 2022.

IPRU – Instituto Professor Rainoldo Uessler
Administrador Judicial