

AO JUÍZO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL, DA COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº. 0000518-78.2023.8.26.0100

BL ADM JUDICIAL, Administradora Judicial, devidamente cadastrada neste ofício, nomeada por Vossa Excelência, para atuar nos autos da **AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** movida por **GS2 REALTY LTDA.**, em trâmite perante esse E. Juízo e Cartório Privativo, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., requerer a juntada do relatório mensal de atividades referente ao mês de março de 2023.

Solicita-se, para o próximo relatório mensal, o envio de um maior detalhamento, com a lista dos clientes e fornecedores que representem até 75% do faturamento bruto, com o percentual de participação de cada qual na geração de receitas da empresa.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 5 de maio de 2023.

Alexandre Borges Leite

OAB/SP 213.111



Relatório Mensal de Atividades (RMA)

GS2 REALTY LTDA (GMA)

01.987.785/0001-09

Março/2023



Adm Judicial

Alexandre Borges Leite

Administrador Judicial
OAB/SP 213.111

16 3505 0000

www.bladjudicial.com.br

Em 11 de agosto de 2022, a empresa GS2 REALTY LTDA, ajuizou pedido de Recuperação Judicial com base na Lei nº 11.101/2005 - Lei de Recuperação de Empresas e Falência (LREF), de 09 de fevereiro de 2005.

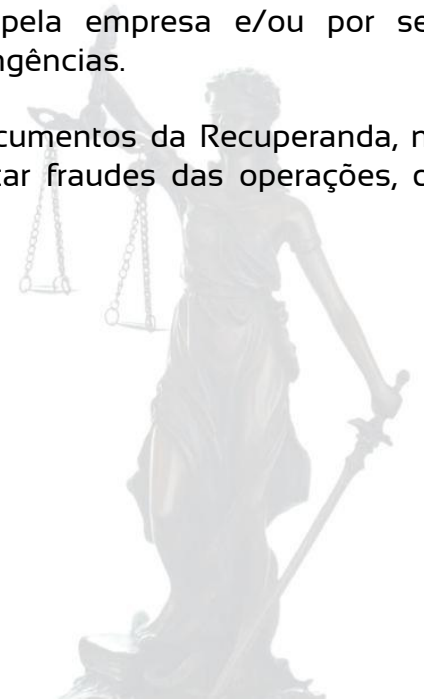
Em atendimento ao disposto nas alíneas "c" e "d", inciso II, artigo 22 da LREF, a Administradora Judicial apresenta este Relatório Mensal de Atividades (RMA) referente às atividades realizadas pela Recuperanda no mês de **março de 2023**, bem como o acompanhamento de questões envolvendo o processo de recuperação judicial, questões relativas ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ) e dos quesitos reapresentados durante as análises.

Ressaltamos que as informações que constam no presente Relatório têm o objetivo de atualizar o r. Juízo da Recuperação Judicial e os demais interessados quanto aos últimos eventos e atividades da Recuperanda.

Enfatizamos que nos baseamos em informações disponibilizadas pela empresa e/ou por seus respectivos assessores com relação às análises já efetuadas sobre contingências.

O escopo deste trabalho, apesar de buscar informações e analisar documentos da Recuperanda, não contempla, por si só, a obrigação específica e determinada de detectar fraudes das operações, dos processos contábeis, dos registros e dos documentos da empresa.

BL- CONSULTORIA E PARTICIPACOES RIBEIRAO PRETO S/S LTDA
Administradora Judicial
Alexandre Borges Leite



ÍNDICE



1. Eventos Relevantes

1.1 Processo - Cronograma

DATA	EVENTO	PROCESSO N° 1085316-86.2022.8.26.0100
11/08/2022	Pedido de processamento da Recuperação Judicial	fls. 1/23
29/09/2022	Publicação do edital do art. 52	fls. 344
Não definida	Publicação do edital no art. 7º, §2º	-
Não definida	Publicação do edital de entrega do plano	-
Não definida	Assembleia Geral de Credores	-
Não definida	Homologação do Plano de Recuperação Judicial	-
Não definida	Trânsito em julgado da sentença/acórdão	-
Não definida	Encerramento da Recuperação Judicial	-

1. Eventos Relevantes

1.2 Mudanças de Março/2023

	EMPREGOS	FLUXO DE CAIXA	SÓCIOS	FILIAIS
 OPERACIONAIS	O - Total: 2 Folha - R\$ 8,7 mil	Varição de R\$ 974,92	//	//
	RESULTADO	RECEITAS	EBITDA	DESPESAS
 FINANCEIROS	MAR: -R\$ 243,4 mil 2023: -R\$ 433,4 mil	MAR: R\$ 41 mil 2023: R\$ 104,6 mil	MAR: -R\$ 239,4 mil 2023: -R\$ 429,2 mil	MAR: -R\$ 280,4 mil 2023: -R\$ 533,8 mil
	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE III	CLASSE IV
 JURÍDICOS	Ainda não foi dado andamento no plano			
	ATUALIZAÇÕES GERAIS			
 MERCADOLÓGICOS	Índice Nacional da Construção Civil (Sinapi) fechou o ano de 2022 com alta de 10,9%			

2. Resumo

2.1 Sobre a empresa



São Paulo - SP

A GMR foi fundada em 1998, com o objetivo de realizar incorporação imobiliária e construção civil em todo o Estado de São Paulo, já tendo entregue 23 empreendimentos imobiliários desde então.

Para cada empreendimento imobiliário, a GMR constitui uma Sociedade de Propósito Específico (SPE). Recentemente, a GMR incorporou praticamente todas SPES em seu CNPJ.

Em 2015, a GMR iniciou um braço para construir shopping centers. Entretanto, em função da mudança dos hábitos de consumo de lojas tradicionais para compras "online", a GMR abortou seus projetos.

Segundo a Recuperanda, o setor imobiliário de médio padrão está estagnado há anos e a GMR está com um estoque muito elevado, por isso decidiu aguardar estrategicamente o melhor momento para lançar um novo empreendimento imobiliário.

2. Resumo

2.1 Sobre a empresa



Desde 2002, a GMR foi auditada pela Fundação Vanzolini/USP e obteve o certificado ISO 9001:2000 para suas atividades de incorporação imobiliária.

Após anos sendo certificada e com a cultura de qualidade e processos totalmente implantados junto aos seus colaboradores, em 2009, a GMR entendeu que não era mais necessário manter os elevados custos anuais para consultorias e auditoria.



2. Resumo

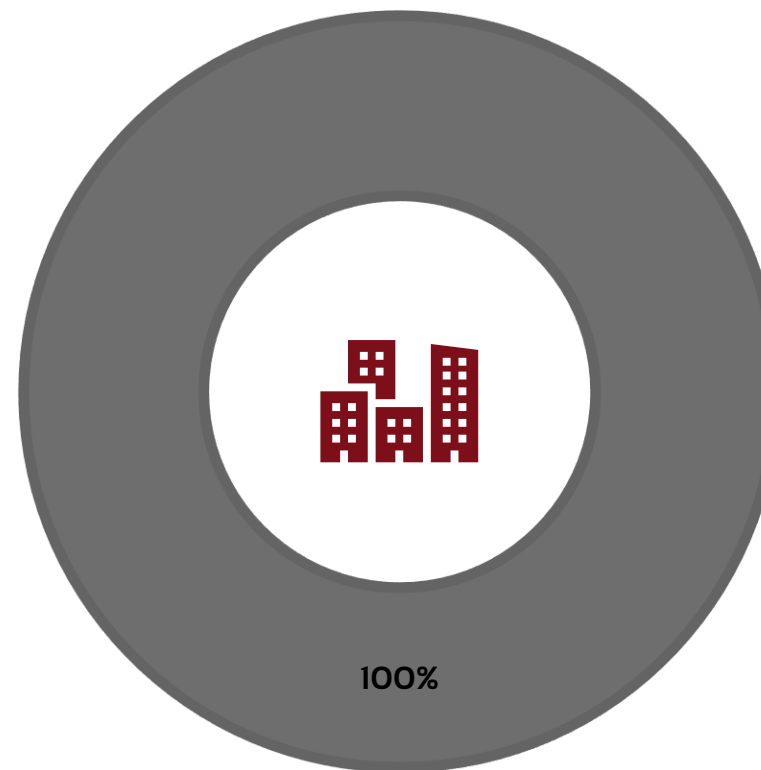
2.2 Organograma - Estrutura societária

GS2 REALTY LTDA

CNPJ 01.987.785/0001-09

68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária

Guilherme Sahade



Observações:

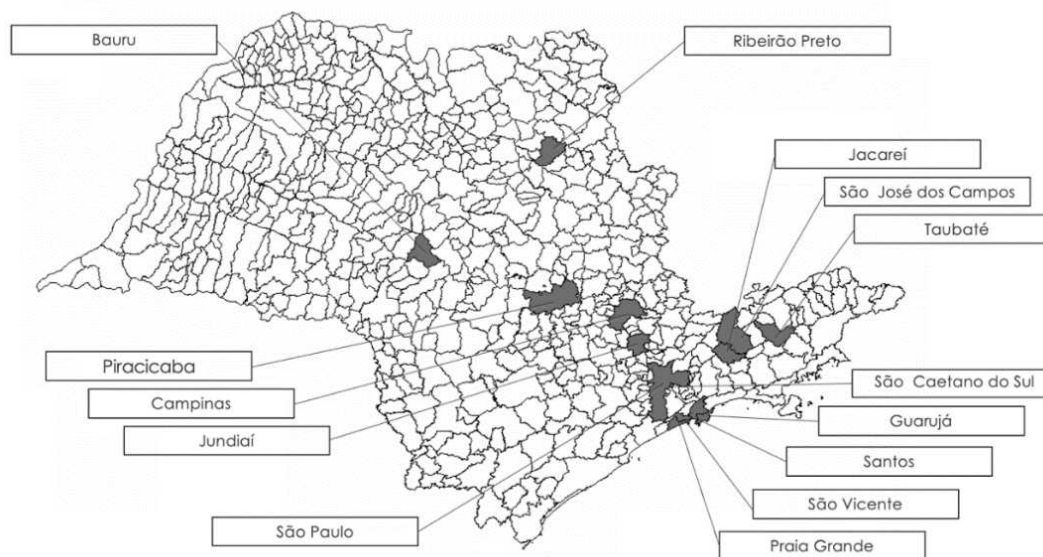
CAPITAL SOCIAL: R\$ 19.191.328

2. Resumo

2.3 Organograma - Grupo econômico

MATRIZ: SÃO PAULO

Locais de atuação



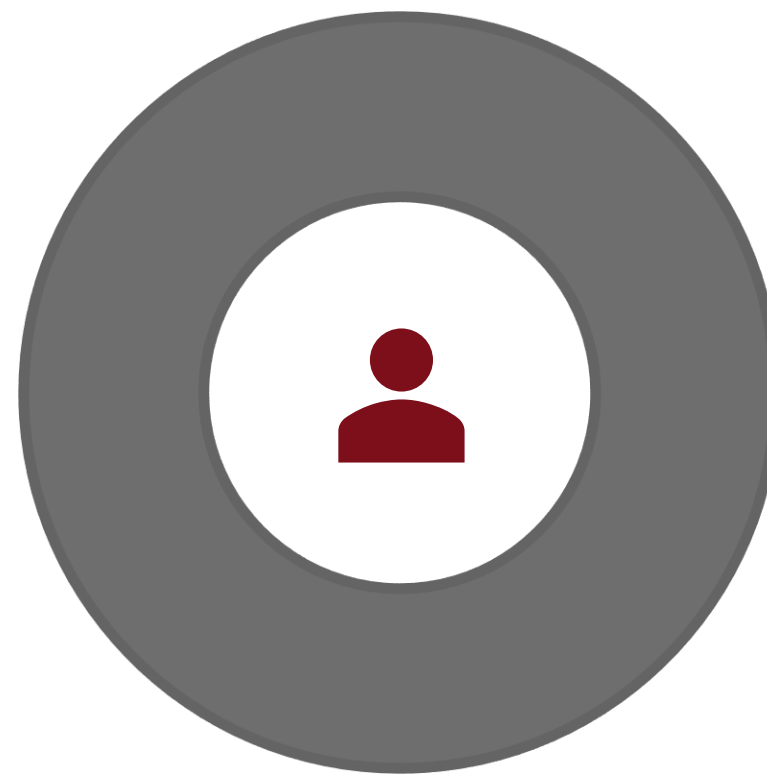
2. Resumo

2.4 Principais clientes/fornecedores



Não foram fornecidas informações acerca dos principais clientes ou fornecedores da Recuperanda.

Solicita-se, para o próximo relatório mensal, o envio de um maior detalhamento, com a lista dos clientes e fornecedores que representem até 75% do faturamento bruto, com o percentual de participação de cada qual na geração de receitas da empresa.



2. Resumo

2.5 Comunicados ao mercado



Não diz respeito à natureza da Recuperanda fornecer comunicados periódicos ao mercado sobre suas atividades.

2. Resumo

2.6 Estudo do mercado

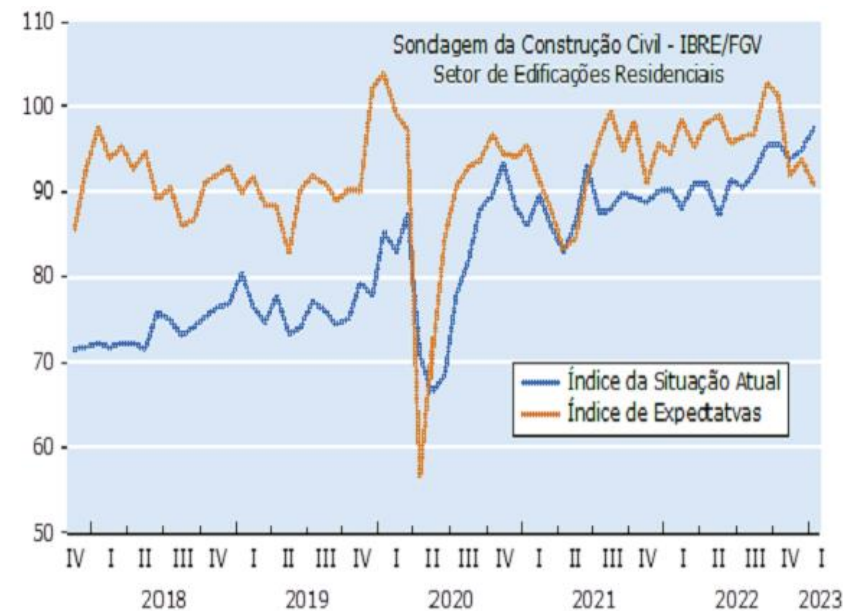
Em 2022, foi realizado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) um censo demográfico, a partir do qual foi divulgado o Índice Nacional da Construção Civil (Sinapi). Esse índice fechou o ano com alta de 10,9% — segunda maior taxa desde 2014 (atrás apenas de 2021, quando o percentual foi 18,65%).

Entretanto, há também razões pelas quais o cenário pode tender a piorar, conforme constatou o CEO da Ouro Preto Investimentos, João Baptista Peixoto, na Revista Forbes. Dentre elas, pode-se citar principalmente a alta da taxa de juros e uma possível recessão esperada para 2023 e 2024. “Com a altíssima taxa de juros [13,75%] e o baixo crescimento econômico projetado para 2023, o mercado imobiliário não deverá ir muito bem”.

Já a Associação Brasileira de Incorporadores Imobiliários (ABRAINC), traz perspectivas mais positivas, e diz que mais de 60% dos empreendedores imobiliários esperam que 2023 seja melhor que 2022. Nesse sentido, também o Banco Central aponta uma alta no mercado imobiliário. A tendência é de que sobretudo os projetos de baixa renda voltem com tudo, graças à demanda e ao retorno esperado de uma economia mais estável, em paralelo com um novo direcionamento do governo federal.

Fontes:

<https://www.sun0.com.br/noticias/colunas/daniel-gava/mercado-imobiliario-perspectivas/>
<https://forbes.com.br/forbes-money/2023/01/este-sera-um-bom-ano-para-o-mercado-imobiliario/>



Abecip - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. Disponível em:
<<https://www.abecip.org.br/igmi-r-abecip/mes-a-mês>>.

Observações

O preço subiu acima da inflação em alguns casos locais pelo Brasil.

Os anos de 2020 e 2021 foram muito bons para lançamentos e vendas, diante da inflação, de juros em baixa e da boa oferta de crédito bancário. Assim, a tendência é de que os preços dos imóveis cheguem ao mercado já ajustados, atingindo um valor mais alto, frente às vendas de estoque mais expressivas do que os lançamentos (situação que reduz o volume de imóveis prontos).

2. Resumo

2.7 Principais dificuldades



Diversos fatores corroboraram para o desalinhamento das atividades da empresa, dentre os quais pode-se citar a crise econômica, política e financeira que se alastrou no ano de 2014.

Assim, as mudanças desse contexto tiveram impacto direto sobre o âmbito de construção civil, principalmente considerando que posteriormente houve o aumento expressivo de distrato imobiliário referente à lei Lei 13.786/2018 (chegou a ter cerca de 260 pedidos de distrato) e o fato dos bancos terem que restringir créditos e cobrarem valores a receber da empresa.

Ademais, ocorreram execuções, principalmente trabalhistas, que também geraram indisponibilidades de imóveis, os quais representam a maior fonte financeira e de ativos da Recuperanda.

3. Informações Operacionais

3.1 Balanço Patrimonial (R\$)

Ativo Circulante			Passivo Circulante		
	31/03	28/02		31/03	28/02
[1] Caixas e equivalentes de caixa	917	5.309	Fornecedores	24.232.161	24.232.161
Estoques	78.788.483	78.788.483	Obrigações Trabalhistas	5.027.230	5.027.230
Tributos a recuperar	32.901	32.901	Obrigações Tributárias	22.956.718	22.956.718
Clientes	1.059.997	1.060.809	Empréstimos CP	31.346.730	31.346.730
			Adiantamento de clientes	630.532	630.532
			[2] Contas correntes	9.776.128	9.534.568
AC Total:	79.882.298	79.887.503			
Ativo Não Circulante			Passivo Não Circulante		
	31/03	28/02		31/03	28/02
Imobilizado	2.443.536	2.443.536	Obrigações tributárias LP	354.135	354.135
Depreciação acumulada	-2.443.536	-2.443.536	Provisões judiciais	20.713.681	20.713.681
Intangível	503.716	503.716	Receitas diferidas	88.358	88.358
Depreciação intangível	-503.716	-503.716	Passivo Total:	115.125.673	114.887.501
Depósitos Judiciais	135.067	135.067			
			Patrimônio Líquido		
				31/03	28/02
ANC Total:	135.067	135.067	Capital Social	19.191.328	19.191.328
			Resultados acumulados	-54.299.635	-54.056.259
			PL Total:	-35.108.307	-34.864.931
TOTAL:	80.017.366	80.022.570	TOTAL:	80.017.366	80.022.570

Notas Explicativas:

[1] Caixas e equivalentes de caixa: queda de 83% em seu valor, correspondente a R\$ 4,4 mil;

[2] Contas correntes: aumento de 3% em seu valor, o que representa R\$ 241,6 mil.

Conclusões do período:

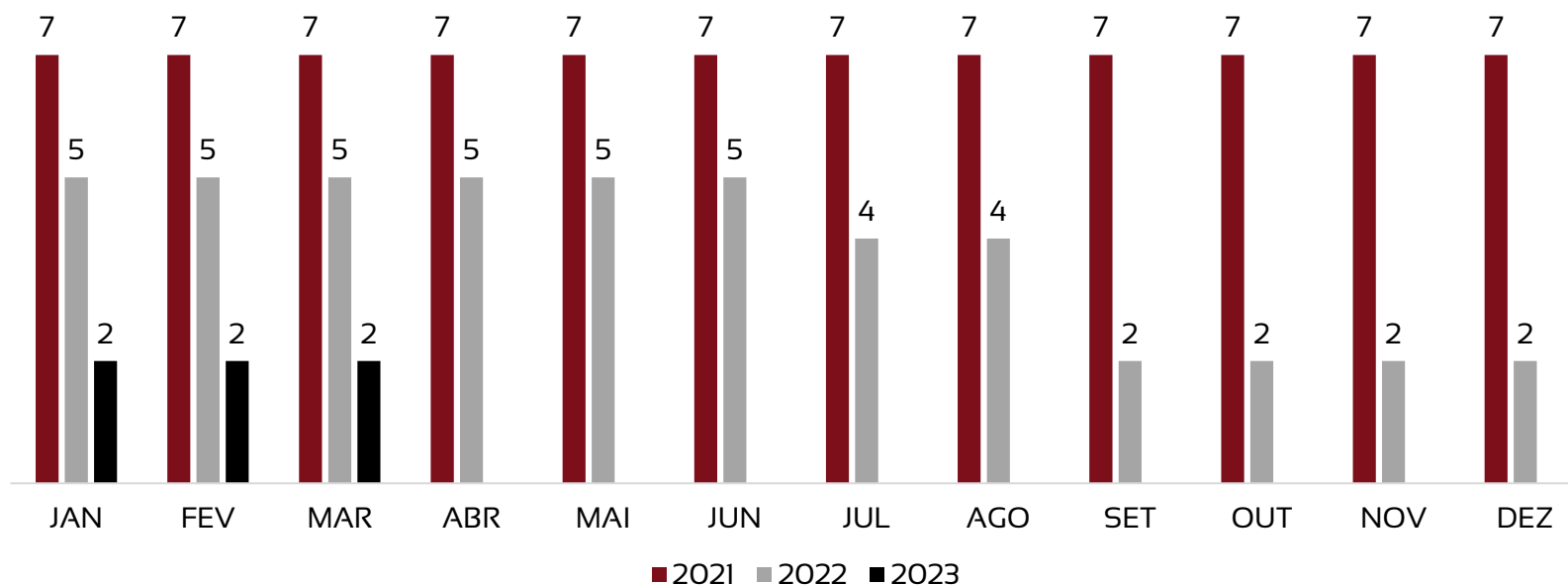
Houve queda de 0,01% no total de ativos e passivos em comparação ao mês anterior.

A Recuperanda acumulou um prejuízo de -R\$ 243,4 mil entre os meses de fevereiro e março (pouca variação – 0%).

3. Informações Operacionais

3.2 Quadro de funcionários

Houve uma manutenção no número de funcionários da Recuperanda que seguem o regime CLT.



Assim, tem-se um total de 2 funcionários para o mês de março e uma projeção de R\$ 3.431,99 referente às folhas de pagamento de funcionários CLT.

Notas Explicativas:

Pró-labore: R\$ 5,3 mil

4. Demonstração de Resultados

4.1 Análise do faturamento

	MARÇO	2023
Receita Bruta Operacional	15.640	81.629
[-] Deduções	(1.553)	(3.962)
[1] Receita Líquida Operacional	14.087	77.667
[-] Custo de Mercadoria Vendida	0	0
Lucro/Prejuízo Bruto	14.087	63.581
[2] [-] Despesas Operacionais	(284.241)	(253.434)
[3] EBITDA	(270.154)	(189.853)
Receita Não Operacional	26.915	0
Resultado Financeiro	(138)	(166)
[-] IR e Contribuição IRRF	-	-
Lucro Líquido	(243.377)	(190.019)

Notas Explicativas:

[1] Receita Líquida Operacional: as receitas aumentaram 9% em fevereiro;

[2] Despesas Operacionais: as despesas diminuíram 53% em relação ao mês anterior;

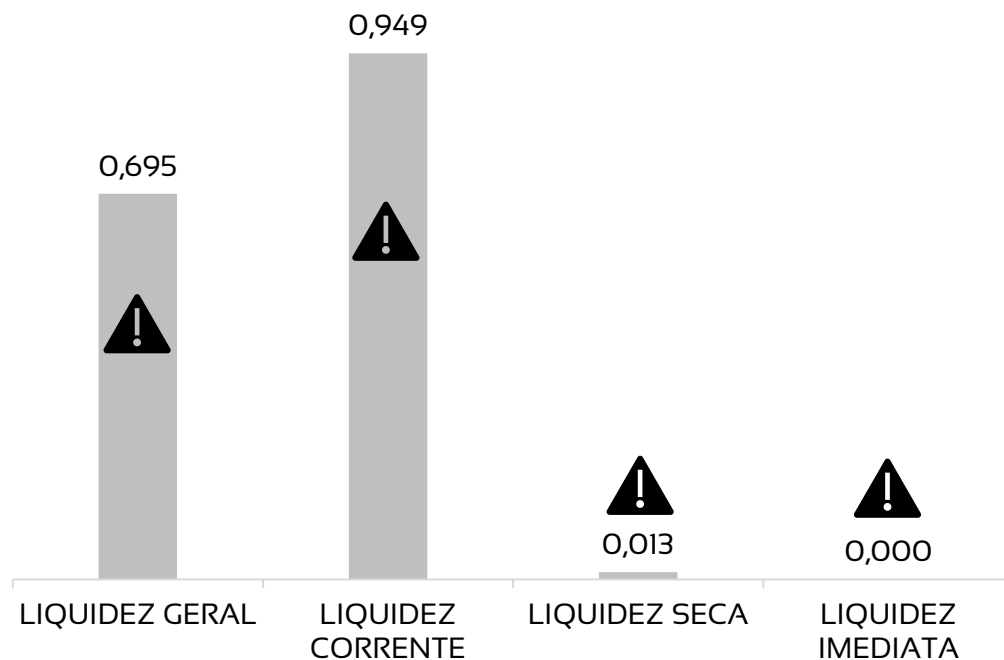
[3] EBITDA: A Recuperanda apresentou um EBITDA negativo, em fevereiro, de -R\$ 47,6 mil. A diferença para o resultado líquido é proveniente de impostos, resultado financeiro e depreciação. Assim, o acumulado de 2023 já alcança R\$ 189,9 mil.

Conclusões do período:

Mesmo com receitas mais altas e nenhum valor sendo destinado à conta de custos, a Recuperanda continuou, em 2023, com um resultado negativo, devido às expressivas despesas operacionais.

4. Demonstração de resultados

4.2 Avaliação de Índices



Os valores do mês de março apresentam médios índices de liquidez, o que significa um poder de pagamento intermediário pela Recuperanda.

1. Para cada R\$ 1,00 de obrigações totais, há R\$ 0,7 em ativos para cobertura das dívidas;
2. Para cada R\$ 1,00 de obrigações de curto prazo, há R\$ 0,95 em ativos de curto prazo para cobertura das dívidas;
3. Para cada R\$ 1,00 de obrigações de curto prazo, há R\$ 0,01 em ativos de curto prazo, desconsiderando o valor de estoques, para cobertura das dívidas;
4. Para cada R\$ 1,00 de obrigações de curto prazo, há R\$ 0 em disponibilidades para cobertura das dívidas.

Notas Explicativas:

Saúde da empresa – Índices > 1: Maior capacidade de pagamento

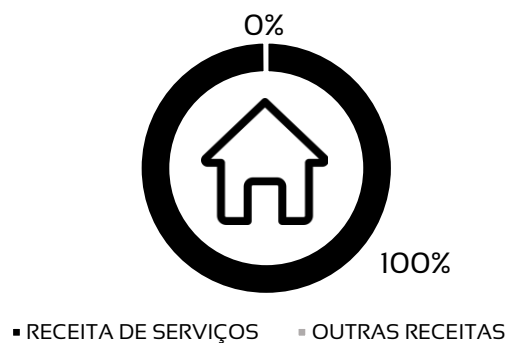
4. Demonstração de Resultados

4.3 Gráfico acumulado

ORIGEM DA RECEITA



A Recuperanda não possui receitas não operacionais. Todo seu faturamento se origina em suas atividades de serviço.



Notas Explicativas:

[1] **Receitas:** concentra recursos provenientes da prestação de serviços de gestão e administração de propriedades imobiliárias, realizadas por empresas para gerir operacional e administrativamente imóveis de terceiros. As receitas geradas nos dois primeiros meses de 2023 já ultrapassa o valor acumulado ao longo de 2022.

[2] **Despesas:** os maiores gastos que a Recuperanda teve em março referem-se a 58% de despesas com serviços de pessoas jurídicas e 14% de despesas com pessoal, majoritariamente referentes às atividades operacionais executadas pela empresa.

[3] **EBITDA:** refere-se ao valor sem considerar impostos, resultados financeiros e depreciações. Há, nesse período, pouca diferença em relação ao resultado operacional, uma vez que a Recuperanda possui um resultado financeiro de apenas -R\$ 69 em fevereiro e acumula somente -R\$ 166 para 2023.

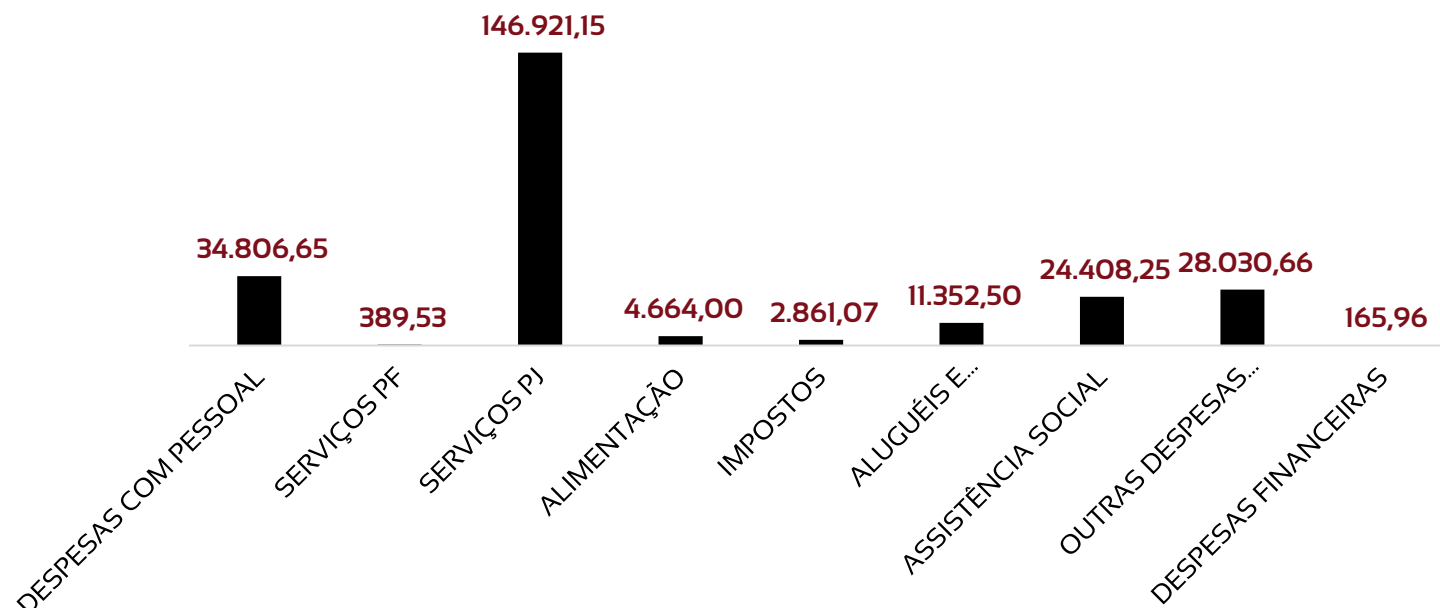
Conclusões do período:

Mesmo com receitas mais altas e nenhum valor sendo destinado à conta de custos, a Recuperanda continuou, em 2023, com um resultado negativo, devido às expressivas despesas operacionais.

4. Demonstração de Resultados

4.3 Gráfico acumulado

ORIGEM DAS DESPESAS



A Recuperanda não possui custos, apenas despesas. Dentre as principais, destacam-se as com **serviços prestados a pessoas jurídicas (58%)**

Notas Explicativas:

[1] **Receitas:** concentra recursos provenientes da prestação de serviços de gestão e administração de propriedades imobiliárias, realizadas por empresas para gerir operacional e administrativamente imóveis de terceiros. As receitas geradas nos dois primeiros meses de 2023 já ultrapassa o valor acumulado ao longo de 2022.

[2] **Despesas:** os maiores gastos que a Recuperanda teve em fevereiro referem-se a 58% de despesas com serviços de pessoas jurídicas e 14% de despesas com pessoal, majoritariamente referentes às atividades operacionais executadas pela empresa.

[3] **EBITDA:** refere-se ao valor sem considerar impostos, resultados financeiros e depreciações. Há, nesse período, pouca diferença em relação ao resultado operacional, uma vez que a Recuperanda possui um resultado financeiro de apenas -R\$ 69 em fevereiro e acumula somente -R\$ 166 para 2023.

Conclusões do período:

Mesmo com receitas mais altas e nenhum valor sendo destinado à conta de custos, a Recuperanda continuou, em 2023, com um resultado negativo, devido às expressivas despesas operacionais.

5. Endividamento total

5.1 Endividamento total

O endividamento de uma empresa é o percentual de capital de terceiros utilizado por ela para financiar seus ativos, ou seja, reflete o quanto uma empresa vem financiando o seu ativo com recursos próprios ou de terceiros.

ENDIVIDAMENTO			
ÍNDICES	JAN	FEV	MAR
Curto Prazo	105%	105%	117%
Longo Prazo	38%	39%	26%
Endividamento geral	143%	144%	143%

5. Endividamento total

5.2 Endividamento sujeito à Recuperação Judicial

Ainda não foi dado seguimento ao processo de Recuperação Judicial a fim de que fosse estipulado e aceito o plano de pagamento de credores.



Informações Operacionais

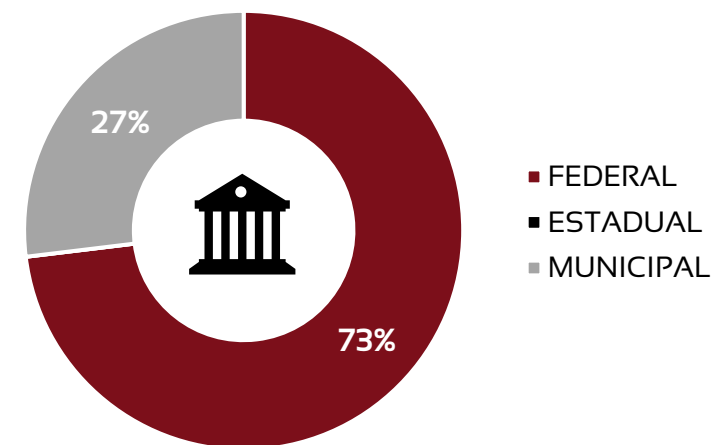
Passivos Tributários

FEDERAIS		ESTADUAIS		MUNICIPAIS	
Valor em aberto:	R\$ 29.604.694,00	Valor em aberto:	R\$ -	Valor em aberto:	R\$ 10.956.273,23
Valor Parcelado:	R\$ -	Valor Parcelado:	R\$ -	Valor Parcelado:	R\$ 42.736,12
Valor pago mês (parcelamentos):	R\$ -	Valor pago mês (parcelamentos):	R\$ -	Valor pago mês (parcelamentos):	R\$ 3.874,77

PLANO DE REESTRUTURAÇÃO FISCAL:

Ainda que não seja sujeito aos efeitos deste Plano, o **passivo fiscal federal** deve ser demonstrado aos credores pela Recuperanda, uma vez que certamente será pago e que, por tal razão, pode afetar diretamente o andamento desta Recuperação Judicial. Dito isto, é imperioso destacar que o passivo fiscal federal, em atualização feita em 06/11/2022, era de R\$ 28.768.950,67 (vinte e oito milhões, setecentos e sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta reais e sessenta e sete centavos).

O **passivo fiscal municipal** é de solução mais simplificada. Trata-se de obrigação ligada intrinsecamente à coisa (propter rem), posto que são cobranças, em sua esmagadora maioria, de IPTU de imóveis já comercializados. Em outras palavras, são imóveis de clientes que os adquiriram da GS2 tempos atrás e ainda não transferiram o cadastro na respectiva Prefeitura Municipal para seus nomes, ocasionando ao Município a cobrança dos valores de IPTU em aberto contra a GS2, acreditando que os imóveis são de propriedade desta. Neste sentido, a dívida deverá perseguir o imóvel e não a GS2. Assim, a GS2 peticionará em cada um dos processos informando o nome do atual proprietário, anexando o contrato de compra e venda, solicitando a sua exclusão do polo passivo, ante à ilegitimidade ad causam, bem como requererá a citação do verdadeiro responsável tributário para que integre o polo passivo do processo.



6. Fluxo de Caixa e Projeções

Entradas, saídas e projeções para os próximos anos

Entradas	
Vendas/locações	R\$ 42.554,79
Mútuo (Guima Hotels)	R\$ 241.560,00
Outras Receitas (taxa de anuencia)	R\$ 375,82
Receitas de aplicação financeira	R\$ 0,10
Total	R\$ 284.490,71
Saídas	
Fornecedores diversos	R\$ 111.464,28
Prestadores de serviços	R\$ 126.938,30
Impostos e taxas	R\$ 21.108,78
Folha de pagamento	R\$ 30.046,22
Pagamento de mútuo	-
Despesas bancárias	R\$ 138,57
Total	R\$ 289.696,15
Saldo de caixa em 2023	R\$ 974,92



6. Fluxo de Caixa e Projeções

Entradas, saídas e projeções para os próximos anos

FLUXO DE CAIXA PROJETADO - 10 ANOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Contas a Receber - Vendas Realizadas	301.862	165.197	38.618	0	0	0	0	0	0	0
Novas Vendas - Estoque	6.330.093	4.526.759	2.930.536	2.319.940	2.910.736	1.137.074	1.117.274	1.966.040	1.966.040	610.596
Resultado Líquido - Novos Empreendimentos	0	0	0	843.750	2.025.000	2.025.000	2.025.000	1.181.250	0	0
Possíveis Receitas - Ações Judiciais de Cobrança	0	1.388.889	3.958.333	2.152.778	0	0	0	0	0	0
RECEITA BRUTA	6.631.955	6.080.844	6.927.487	5.316.468	4.935.736	3.162.074	3.142.274	3.147.290	1.966.040	610.596
Impostos sobre Novas Vendas (6,73%)	426.015	304.651	197.225	156.132	195.893	76.525	75.193	132.315	132.315	41.093
Comissões de Vendas (4%)	253.204	181.070	117.221	92.798	116.429	45.483	44.691	78.642	78.642	24.424
RECEITA LÍQUIDA	5.952.736	5.595.123	6.613.041	5.067.538	4.623.414	3.040.066	3.022.390	2.936.334	1.755.084	545.079
Custos de Manutenção de Estoque e Pós Obras	993.263	703.852	526.832	408.992	317.288	250.129	186.879	125.209	60.488	10.000
IPTU e Condomínio de Estoque	763.165	852.607	890.437	510.369	28.518	0	0	0	0	0
Custos e Despesas Administrativas	1.696.975	1.420.975	1.414.975	1.414.975	1.414.975	918.643	918.643	847.888	705.199	115.136
Novos Negócios e Marketing	58.600	63.600	63.600	63.600	63.600	49.850	48.600	36.100	6.000	1.000
Custos Recuperação Judicial	240.000	240.000	180.000	0	0	0	0	0	0	0
Débitos Fiscais - PGFN (previdenciários)	115.029	172.198	860.916	860.916	860.916	0	0	0	0	0
Débitos Fiscais - PGFN (não previdenciários)	444.808	665.881	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415
Classe I - Trabalhista (80% do valor de face)	458.818	458.818	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe I - Sucumbência (80% do valor de face)	837.376	837.376	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe III (10% do valor de face)	0	0	247.386	247.386	247.386	247.386	247.386	247.386	247.386	247.386
Classe IV (50% do valor de face)	59.925	59.925	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe III (em fase de conhecimento - 10% do valor de face)	0	0	204.450	204.450	204.450	204.450	204.450	204.450	204.450	204.450
SAÍDAS	5.667.960	5.475.234	5.637.012	4.959.103	4.385.548	2.918.873	2.854.373	2.709.449	2.471.938	1.826.387
SALDO DE CAIXA (RECEITAS - SAÍDAS)	284.776	119.890	976.029	108.435	237.866	121.192	168.017	226.885	-716.854	-1.281.309
SALDO ACUMULADO	284.776	404.666	1.380.695	1.489.130	1.726.995	1.848.187	2.016.204	2.243.090	1.526.236	244.927

Fonte: Plano de Recuperação Judicial da Gs2

7. Cumprimento do Plano

7.1 Resumo das condições por classe

Ainda não foi dado seguimento ao processo de Recuperação Judicial a fim de que fosse estipulado e aceito o plano de pagamento de credores.



7. Cumprimento do Plano

7.2 Cumprimento do PRJ

Ainda não foi dado seguimento ao processo de Recuperação Judicial a fim de que fosse estipulado e aceito o plano de pagamento de credores.

7. Cumprimento do Plano

7.3 Alienação de ativos

Segundo o Plano de Recuperação Judicial da Gs2, a empresa **poderá promover a alienação e oneração de bens e/ou direitos que integram o seu ativo circulante**, incluindo, mas não se limitando, a unidades imobiliárias, sem necessidade de autorização pelo Juízo da Recuperação Judicial.

O **passivo extraconcursal** da Recuperanda é composto por (I) despesas condominiais (cujos créditos são relacionados a despesas condominiais de unidades não vendidas), que chegam ao montante de R\$ 918.182,86 (novecentos e dezoito mil, cento e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos) e (II) o Banco Votorantim, cujo crédito perfaz a quantia de R\$ 42.789.809,17 (quarenta e dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil, oitocentos e nove reais e dezessete centavos) que, conforme explanado na petição inicial, é um credor extraconcursal que possui alienação fiduciária de um terreno e que há a possibilidade de quitação mediante a dação em pagamento com o próprio imóvel alienado fiduciariamente, mediante o cumprimento de determinadas condições suspensivas lá especificadas.

Observações:

[1] **EMPRÉSTIMO DIP:** A fim de fomentar as atividades da GS2 e auxiliar em seu soerguimento, a Recuperanda, nos termos dos artigos 67 e 84, inciso I-E, da Lei de Recuperação Judicial, poderá captar recursos via financiamento para a sua continuidade empresarial, inclusive mediante a prestação de garantias do Estoque que assegurem a disponibilização de linha de crédito, que poderá ser utilizada para quitação dos Credores.

O empréstimo DIP será pago pela Recuperanda de forma prioritária com os primeiros recursos de qualquer natureza por ela obtidos, especialmente os recursos decorrentes da alienação da Estoque da GS2 e suas SPEs, observado o disposto nos itens acima.

Fonte: Plano de Recuperação Judicial da Gs2

8. Extras

8.1 Ocorrências

O endereço se trata de um prédio de *coworking*, ou seja, que possui diversas empresas trabalhando em um mesmo local, no sistema de alugar salas. Nessa linha, a sala específica da Recuperanda é a de nº 302, conforme fotos em anexo.

Os sócios relataram ter grande problemas com bloqueios judiciais de créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial. Nessa linha, foi destacada a possibilidade de suscitar conflitos de competência nesses casos, que se tratam de créditos sujeitos aos efeitos da RJ.

Foi conversada a necessidade de decisão do juiz acerca do que foi exposto pelo EG TJSP, um tema que atualmente atrapalhando o prosseguimento regular da Recuperação Judicial. Ademais, foi informado que há 4 funcionários na empresa, contando com os sócios, ou seja, equipe reduzida, com diversos trabalhadores em campo, como engenheiros etc.

Por fim, também foi dito que já estão buscando as soluções para a apresentação de CND, e que, referente a certos créditos fiscais, há um problema, referente a imóveis comprados por terceiros. Afinal, os tributos estão perseguindo o imóvel, porém os compradores ainda não regularizaram a transferência do imóvel em seu nome, de modo que consta ainda a Gs2.



Notas Explicativas:

No dia 15 de fevereiro de 2023, foi realizada uma visita à sede da Gs2, que se encontrava em pleno funcionamento, como pode ser visto nas imagens anexadas.



8. Extras

8.3 Glossário

AC - Ativo Circulante

ACF - Ativo Circulante Financeiro

ACO - Ativo Circulante Operacional

AJ - Administrador Judicial

ANC - Ativo Não Circulante

A.V. – Análise Vertical

BP - Balanço Patrimonial

DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

EBITDA - Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization Ou Lucro Antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização

IFs - Instituições Financeiras

LL - Lucro Líquido

PC - Passivo Circulante

LP - Longo Prazo

CP - Curto Prazo

PL - Patrimônio Líquido

PNC - Passivo Não Circulante

RJ - Recuperação Judicial

RL - Receita Líquida





Adm Judicial

Ribeirão Preto - Matriz

(16) 3505-0000

Av. Presidente Vargas, 2121 / Sala 102
Times Square Business / 14020-260

São Paulo

(11) 2847-4545

Av. Paulista, 2.300 / Andar Pilotis
Cequeira César / 01310-300