

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 maio de 2023, conforme art. 22, inc. II, alínea "c", da Lei n.º 11.101/2005.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 6 de julho de 2023.

**Alexandre Borges Leite**

**OAB/SP 213.111**



# Relatório Mensal de Atividades (RMA)

***GS2 REALTY LTDA (GMA)***

***01.987.785/0001-09***

Maio/2023

## Alexandre Borges Leite

Administrador Judicial  
OAB/SP 213.111

16 3505 0000  
[www.bladjudicial.com.br](http://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.

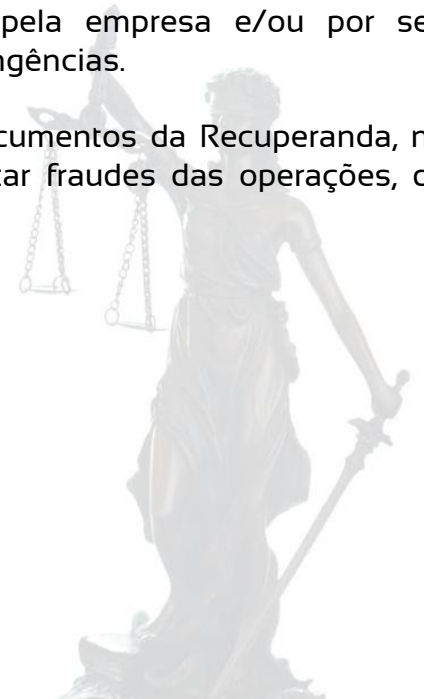
Em atendimento ao disposto nas alíneas "c" e "d", inciso II, artigo 22 da LREF, a Administradora Judicial apresenta este Relatório Mensal de Atividades (RMA) referente às atividades realizadas pela Recuperanda no mês de **maio de 2023**, bem como o acompanhamento de questões envolvendo o processo de 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 | <b>Encerramento da Recuperação Judicial</b>     | -                                     |

# 1. Eventos Relevantes

## 1.2 Mudanças de Maio/2023

|  | EMPREGOS  | FLUXO DE CAIXA                         | SÓCIOS                                      | FILIAIS                                     |
|--|---|--|---|---|
|  OPERACIONAIS     | O - Total: 2<br>Folha - R\$ 5 mil   | Varição de<br>R\$ 911                  | //  | //  |
|  | RESULTADO   | RECEITAS                               | EBITDA                                      | DESPESAS                                    |
|  FINANCEIROS      | MAI: -R\$ 57,3 mil<br>2023: -R\$ 571,8 mil  | MAI: R\$ 9,4 mil<br>2023: R\$ 45,4 mil | MAI: -R\$ 211,3 mil<br>2023: -R\$ 906,3 mil | MAI: -R\$ 220,8 mil<br>2023: -R\$ 951,7 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.





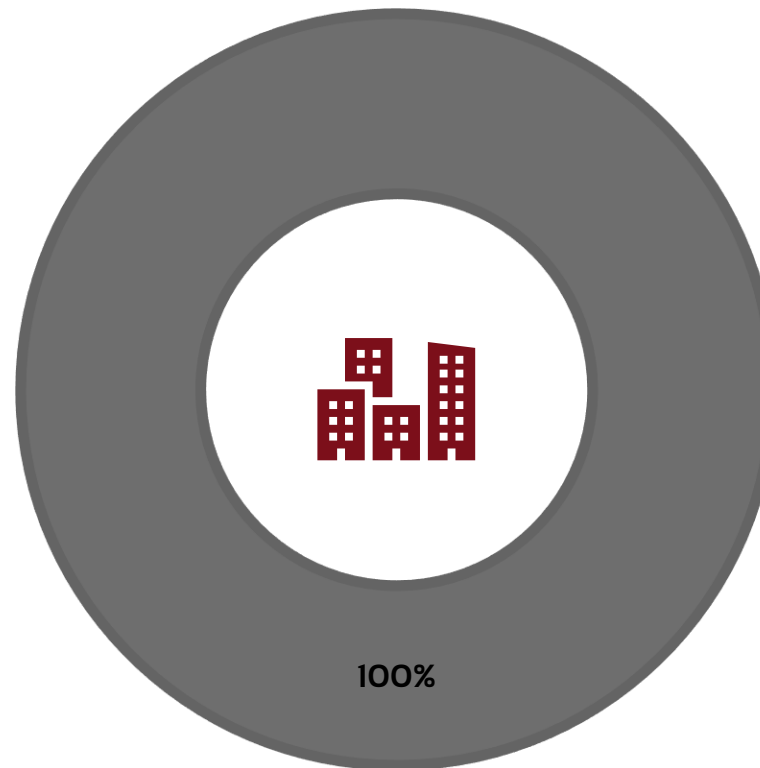
## 2. Resumo

### 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



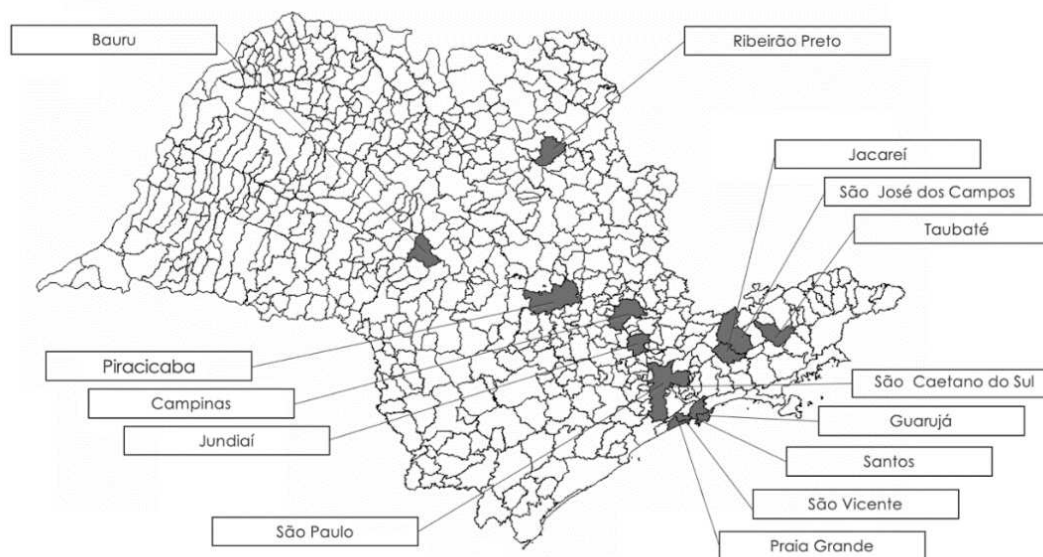
Observações:  
CAPITAL SOCIAL: R\$ 19.191.328

## 2. Resumo

### 2.3 Organograma - Grupo econômico

**MATRIZ: SÃO PAULO**

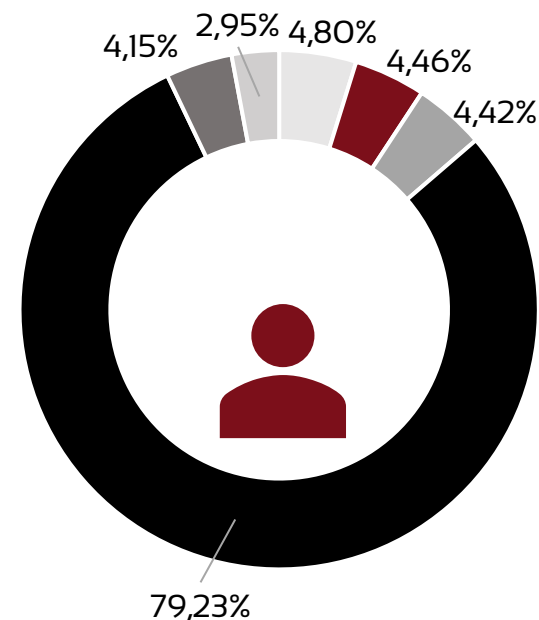
Locais de atuação



## 2. Resumo

### 2.4 Principais clientes/fornecedores

| <i>Cliente</i>                         | <i>Valor</i>          | <i>% sobre faturamento</i> |
|--|-----------------------|----------------------------|
| Alfatec Marine Brasil Ltda.            | R\$ 8.140,00          | 4,80%                      |
| Marcos Souza Silva Madeiras - ME       | R\$ 7.576,54          | 4,46%                      |
| Sandra Cristina Teixeira Gomes         | R\$ 7.500,00          | 4,42%                      |
| Maria José de Souza Pinto              | R\$ 134.500,00        | 79,23%                     |
| Silvio Francisco de Carvalho           | R\$ 7.039,07          | 4,15%                      |
| Marcos Martim Peres Lucas              | R\$ 5.000,00          | 2,95%                      |
| <b>Total do faturamento em 05/2023</b> | <b>R\$ 169.755,61</b> | <b>100,00%</b>             |



- Alfatec Marine Brasil Ltda.
- Marcos Souza Silva Madeiras - ME
- Sandra Cristina Teixeira Gomes
- Maria José de Souza Pinto
- Silvio Francisco de Carvalho
- Marcos Martim Peres Lucas

## 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

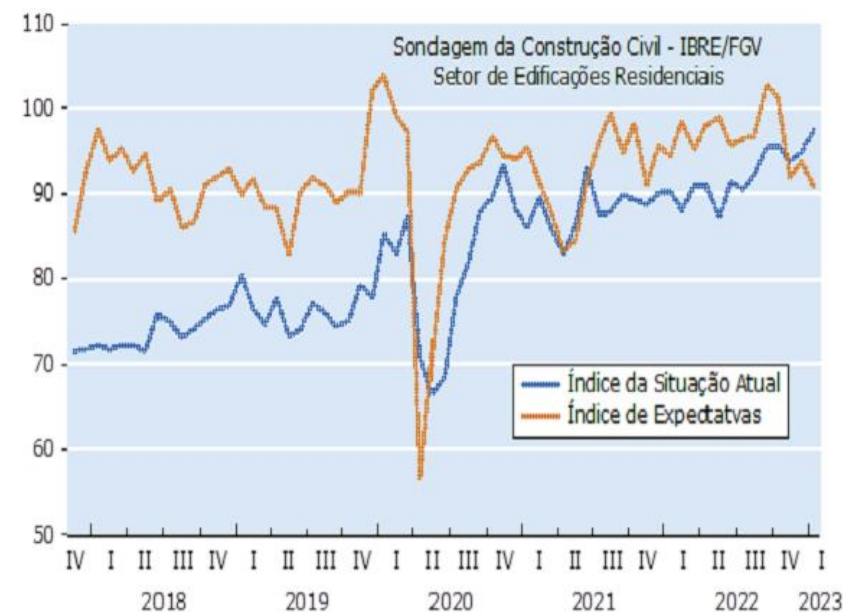
Em 2022, foi realizado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) um censo demográfico, a partir do qual foi divulgado o Índice Nacional da Construção Civil (Sinapi). Esse índice fechou o ano com alta de 10,9% — segunda maior taxa desde 2014 (atrás apenas de 2021, quando o percentual 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        |                    |                    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
|                                    | 31/05             | 30/04             |                           | 31/05              | 30/04              |
| [1] Caixas e equivalentes de caixa | 915               | 1.019             | Fornecedores              | 24.232.161         | 24.232.161         |
| Estoques                           | 78.788.483        | 78.788.483        | Obrigações Trabalhistas   | 5.025.821          | 5.024.298          |
| Tributos a recuperar               | 32.901            | 32.901            | Obrigações Tributárias    | 22.956.953         | 22.954.462         |
| Clientes                           | 1.060.020         | 1.060.020         | Empréstimos CP            | 31.346.730         | 31.346.730         |
|                                    |                   |                   | Adiantamento de clientes  | 630.532            | 630.532            |
|                                    |                   |                   | [2] Contas correntes      | 9.909.938          | 9.856.738          |
| <b>AC Total:</b>                   | <b>79.882.319</b> | <b>79.882.423</b> |                           |                    |                    |
| Ativo Não Circulante               |                   |                   | Passivo Não Circulante    |                    |                    |
|                                    | 31/05             | 30/04             |                           | 31/05              | 30/04              |
| 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          | <b>Passivo Total:</b>     | <b>115.258.309</b> | <b>115.125.673</b> |
| Depósitos Judiciais                | 135.067           | 135.067           |                           |                    |                    |
|                                    |                   |                   | Patrimônio Líquido        |                    |                    |
|                                    |                   |                   |                           | 31/05              | 30/04              |
| <b>ANC Total:</b>                  | <b>135.067</b>    | <b>135.067</b>    | Capital Social            | 19.191.328         | 19.191.328         |
|                                    |                   |                   | Resultados acumulados     | -54.432.250        | -54.374.933        |
|                                    |                   |                   | <b>PL Total:</b>          | <b>-35.240.922</b> | <b>-35.183.605</b> |
| <b>TOTAL:</b>                      | <b>80.017.386</b> | <b>80.017.491</b> | <b>TOTAL:</b>             | <b>80.017.386</b>  | <b>80.017.491</b>  |

### Notas Explicativas:

[1] Caixas e equivalentes de caixa: queda de 11% em seu valor, correspondente a R\$ 104;

[2] Contas correntes: aumento de 1% em seu valor, o que representa R\$ 53,2 mil.

### Conclusões do período:

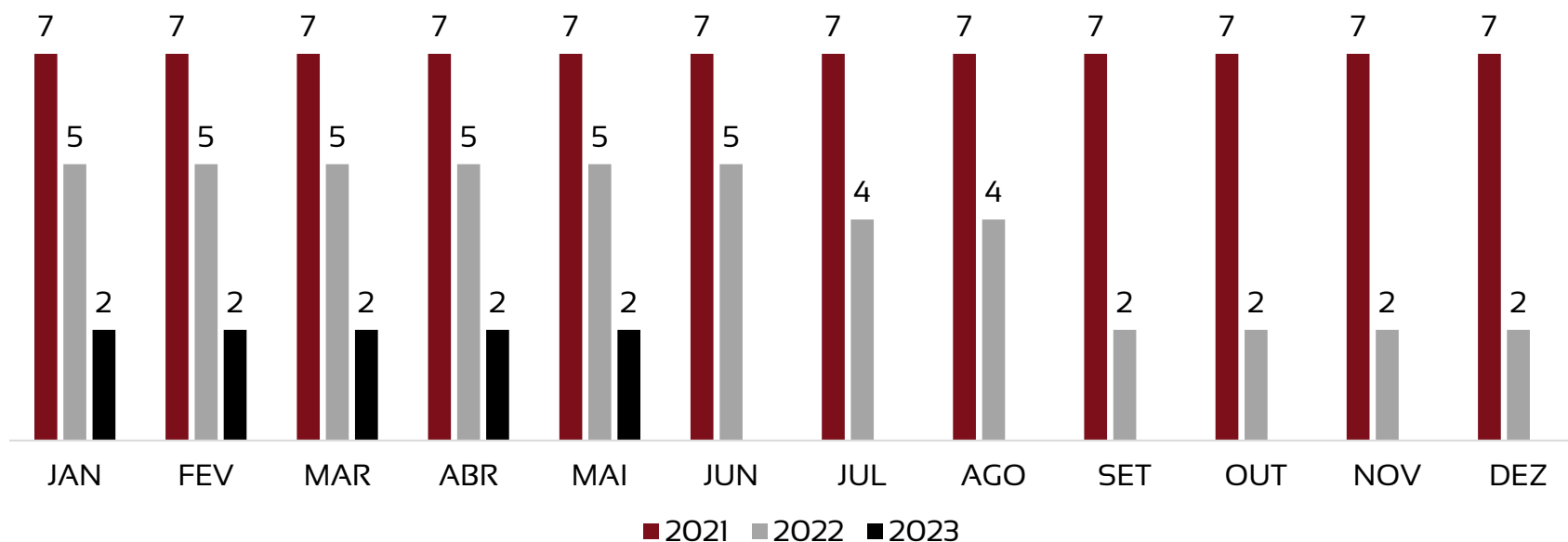
Quase não houve variação no total de ativos e passivos em comparação ao mês anterior.

A Recuperanda acumulou um prejuízo de -R\$ 57,3 mil entre os meses de maio e abril (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 maio e uma projeção de R\$ 5.050,89 referente às folhas de pagamento de funcionários CLT.

### Notas Explicativas:

Pró-labore: R\$ 1,3 mil



# 4. Demonstração de Resultados

## 4.1 Análise do faturamento

|  | MAIO      | 2023      |
|--|-----------|-----------|
| Receita Bruta Operacional              | 15.640    | 59.170    |
| <b>[-]</b> Deduções                    | (6.196)   | (13.817)  |
| <b>[1]</b> Receita Líquida Operacional | 9.444     | 45.353    |
| <b>[-]</b> Custo de Mercadoria Vendida | 0         | 0         |
| <b>Lucro/Prejuízo Bruto</b>            | 9.444     | 45.353    |
| <b>[2] [-]</b> Despesas Operacionais   | (220.771) | (951.681) |
| <b>[3]</b> EBITDA                      | (211.327) | (906.328) |
| Receita Não Operacional                | 154.116   | 335.007   |
| Resultado Financeiro                   | (106)     | (525)     |
| <b>[-]</b> IR e Contribuição IRRF      | -         | -         |
| <b>Lucro Líquido</b>                   | (57.317)  | (571.846) |

### Notas Explicativas:

**[1] Receita Líquida Operacional:** as receitas operacionais caíram 21% em maio;

**[2] Despesas Operacionais:** as despesas aumentaram 18% em relação ao mês anterior;

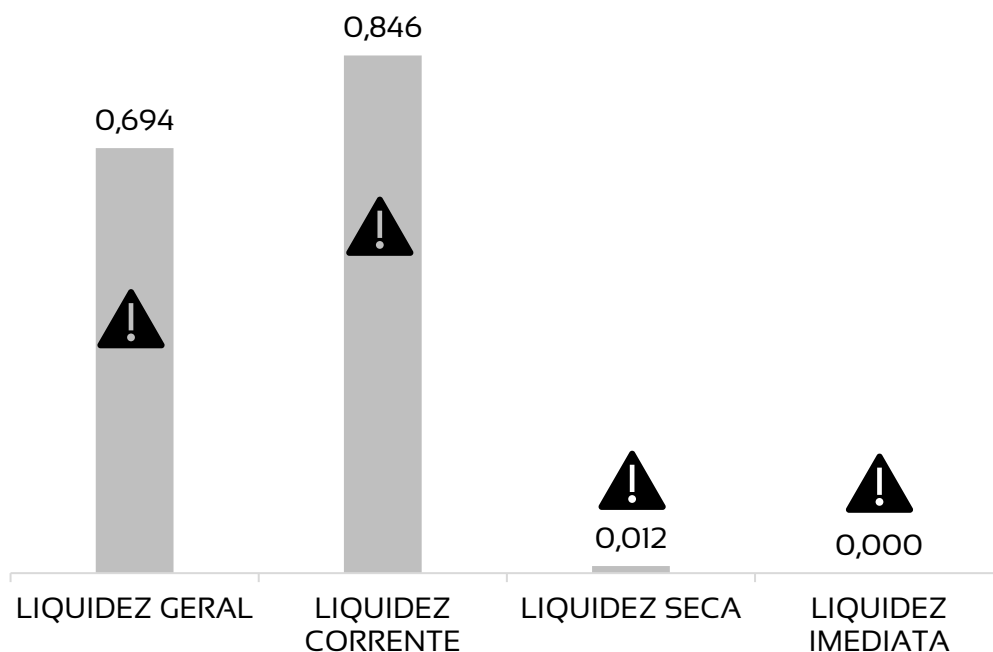
**[3] EBITDA:** A Recuperanda apresentou um EBITDA negativo, em maio, de -R\$ 211,3 mil. A diferença para o resultado líquido é proveniente de impostos, resultado financeiro e depreciação. Assim, o acumulado de 2023 já alcança R\$ 906,3 mil.

### Conclusões do período:

Mesmo com receitas não operacionais mais altas e nenhum valor sendo destinado à conta de custos, a Recuperanda continuou, em 2023, com um resultado negativo. Contudo, houve melhora em relação ao período anterior, o que pode ser explicado pelas receitas oriundas de variação monetária ativa.

## 4. Demonstração de resultados

### 4.2 Avaliação de Índices



Os valores do mês de maio 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\$ 0,85 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 possui muitas receitas não operacionais para 2023, oriundas principalmente de variação monetária ativa.



■ RECEITA DE SERVIÇOS ■ OUTRAS RECEITAS

### 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 primeiros meses de 2023 já ultrapassa o valor acumulado ao longo de 2022.

[2] **Despesas:** os maiores gastos que a Recuperanda teve em maio referem-se a 63% de despesas com serviços de pessoas jurídicas e 16% de despesas com assistência social a funcionários, majoritariamente referentes às atividades operacionais executadas pela empresa.

[3] **EBITDA:** refere-se ao valor sem considerar impostos, resultados financeiros e depreciações. Há, nesse período, muita diferença em relação ao resultado operacional, uma vez que a Recuperanda possui receitas financeiras no valor de R\$ 154 mil em maio.

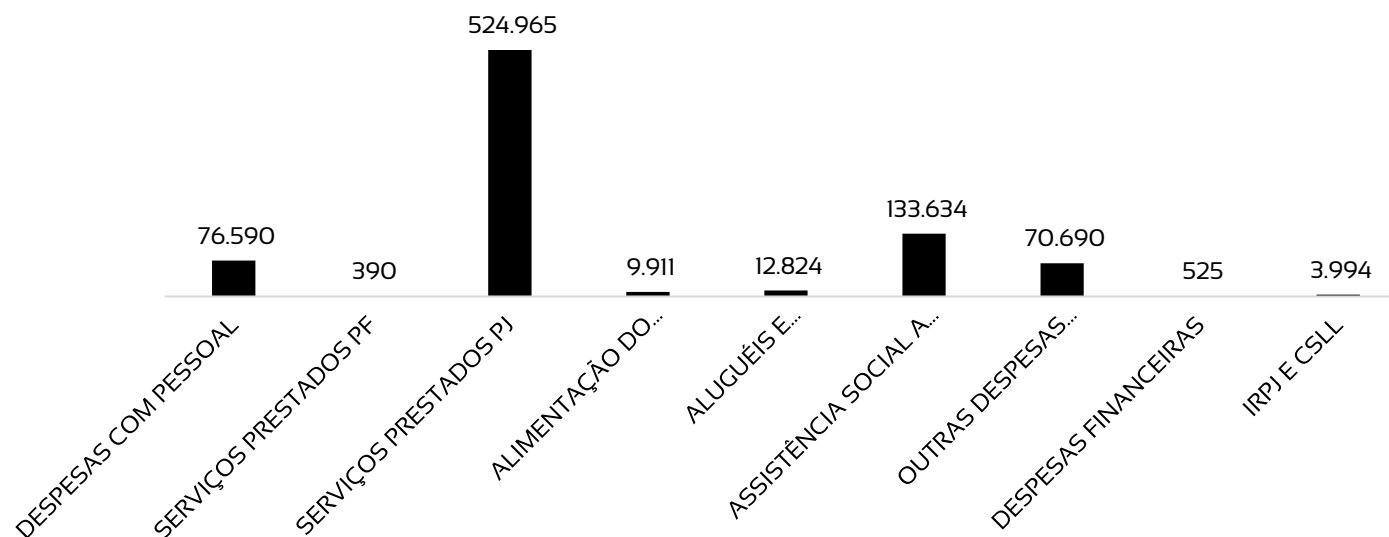
### Conclusões do período:

Mesmo com receitas não operacionais mais altas e nenhum valor sendo destinado à conta de custos, a Recuperanda continuou, em 2023, com um resultado negativo. Contudo, houve melhora em relação ao período anterior, o que pode ser explicado pelas receitas oriundas de variação monetária ativa.

## 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 (63%)**

#### 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 primeiros meses de 2023 já ultrapassa o valor acumulado ao longo de 2022.

[2] **Despesas:** os maiores gastos que a Recuperanda teve em maio referem-se a 63% de despesas com serviços de pessoas jurídicas e 16% de despesas com assistência social a funcionários, majoritariamente referentes às atividades operacionais executadas pela empresa.

[3] **EBITDA:** refere-se ao valor sem considerar impostos, resultados financeiros e depreciações. Há, nesse período, muita diferença em relação ao resultado operacional, uma vez que a Recuperanda possui receitas financeiras no valor de R\$ 154 mil em maio.

#### Conclusões do período:

Mesmo com receitas não operacionais mais altas e nenhum valor sendo destinado à conta de custos, a Recuperanda continuou, em 2023, com um resultado negativo. Contudo, houve melhora em relação ao período anterior, o que pode ser explicado pelas receitas oriundas de variação monetária ativa.

# 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         | ABR         | MAI         |
| Curto Prazo                | 105%        | 105%        | 117%        | 118%        | 118%        |
| Longo Prazo                | 38%         | 39%         | 26%         | 26%         | 26%         |
| <b>Endividamento geral</b> | <b>143%</b> | <b>144%</b> | <b>143%</b> | <b>144%</b> | <b>144%</b> |

# 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

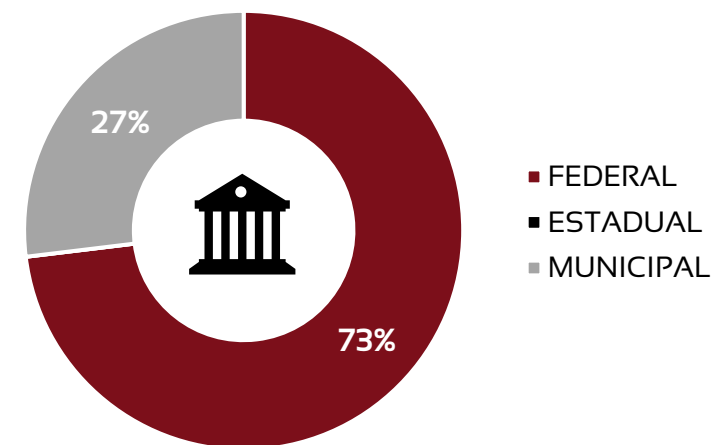
## Passivos Tributários

| FEDERAIS                        |                   | ESTADUAIS                       |       | MUNICIPAIS                      |                   |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------|---------------------------------|-------------------|
| Valor em aberto:                | R\$ 29.940.777,18 | Valor em aberto:                | R\$ - | Valor em aberto:                | R\$ 11.166.241,84 |
| Valor Parcelado:                | R\$ -             | Valor Parcelado:                | R\$ - | Valor Parcelado:                | R\$ 37.838,52     |
| Valor pago mês (parcelamentos): | R\$ -             | Valor pago mês (parcelamentos): | R\$ - | Valor pago mês (parcelamentos): | R\$ 8.692,31      |

### 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

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Entradas</b>                    |                       |
| Vendas/locações                    | R\$ 169.755,61        |
| Mútuo (Guima Hotels)               | R\$ 53.200,00         |
| Outras Receitas (taxa de anuencia) | -                     |
| Receitas de aplicação financeira   | R\$ 0,09              |
| <b>Total</b>                       | <b>R\$ 222.955,70</b> |
| <b>Saídas</b>                      |                       |
| Fornecedores diversos              | R\$ 94.044,88         |
| Prestadores de serviços            | R\$ 99.931,16         |
| Impostos e taxas                   | R\$ 24.586,54         |
| Folha de pagamento                 | R\$ 4.386,60          |
| Pagamento de mútuo                 | -                     |
| Despesas bancárias                 | R\$ 110,29            |
| <b>Total</b>                       | <b>R\$ 223.059,47</b> |
| <b>Saldo de caixa em 2023</b>      | <b>R\$ 911,48</b>     |





# 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                 |
| <b>RECEITA BRUTA</b>  | <b>6.631.955</b> | <b>6.080.844</b> | <b>6.927.487</b> | <b>5.316.468</b> | <b>4.935.736</b> | <b>3.162.074</b> | <b>3.142.274</b> | <b>3.147.290</b> | <b>1.966.040</b> | <b>610.596</b>    |
| 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            |
| <b>RECEITA LÍQUIDA</b>                                      | <b>5.952.736</b> | <b>5.595.123</b> | <b>6.613.041</b> | <b>5.067.538</b> | <b>4.623.414</b> | <b>3.040.066</b> | <b>3.022.390</b> | <b>2.936.334</b> | <b>1.755.084</b> | <b>545.079</b>    |
| 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           |
| <b>SAÍDAS</b>   | <b>5.667.960</b> | <b>5.475.234</b> | <b>5.637.012</b> | <b>4.959.103</b> | <b>4.385.548</b> | <b>2.918.873</b> | <b>2.854.373</b> | <b>2.709.449</b> | <b>2.471.938</b> | <b>1.826.387</b>  |
| <b>SALDO DE CAIXA (RECEITAS - SAÍDAS)</b>                   | <b>284.776</b>   | <b>119.890</b>   | <b>976.029</b>   | <b>108.435</b>   | <b>237.866</b>   | <b>121.192</b>   | <b>168.017</b>   | <b>226.885</b>   | <b>-716.854</b>  | <b>-1.281.309</b> |
| <b>SALDO ACUMULADO</b>                                      | <b>284.776</b>   | <b>404.666</b>   | <b>1.380.695</b> | <b>1.489.130</b> | <b>1.726.995</b> | <b>1.848.187</b> | <b>2.016.204</b> | <b>2.243.090</b> | <b>1.526.236</b> | <b>244.927</b>    |

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

## 8.3 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