



MEDEIROS & MEDEIROS  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

# GRUPO SAGRES

RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
Nº 5030287-95.2020.8.21.0001

## RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES

16º Relatório Mensal de Atividades.

Apresentado em outubro de 2021.



MEDEIROS & MEDEIROS  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

# ÍNDICE

RELATÓRIO MENSAL  
DE ATIVIDADES (RMA)

  
ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
  1. Principais Eventos
  2. Cronograma processual
  
2. RESUMO DAS ATIVIDADES
  1. Resultados
  2. Quadro de Colaboradores
  3. Fluxo de Caixa
  4. Endividamento Concursal
  5. Endividamento Extraconcursal
  6. Acompanhamento da Administração Judicial
  
3. DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS
  1. Operações Atuais – Projetos em Andamento
  2. Quadro societário
  
4. DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS
  1. Balanço Patrimonial
  2. Demonstrativo de Resultado
  3. Fluxo de Caixa
  
5. ENDIVIDAMENTO TRIBUTÁRIO
  
6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
  1. Meios de Recuperação
  2. Proposta de Pagamento

# INTRODUÇÃO

O presente relatório reúne, de forma sintética, as informações operacionais, financeiras, econômicas e processuais da recuperação judicial do Grupo Sagres.

Os dados foram coletados e analisados pela Medeiros & Medeiros Administração Judicial, na qualidade de Administradora Judicial das empresas Recuperandas.

As informações são extraídas dos autos da recuperação judicial, principalmente no que tange às informações processuais, contábeis e financeiras, das visitas técnicas ocorridas na sede da empresa e de reuniões com os procuradores e representantes das Recuperandas.

O Relatório Mensal de Atividades reflete a análise técnica contábil, limitada às informações disponibilizadas, não exaustivas, sobre a situação das empresas.

As Recuperandas vêm cumprindo suas obrigações processuais, com a apresentação das contas demonstrativas mensais (art. 52, IV, da LREF).

Informações acerca das suas atividades são prestadas à Administração Judicial e aos credores, quando solicitadas. O prazo para envio das demonstrações contábeis e demais documentos requeridos ao Grupo Sagres é o dia 25 do mês subsequente, desta forma, os documentos de agosto/2021 deveriam ser enviados até 25/08/2021. Esta Administração Judicial recebeu os demonstrativos com atraso, em 27/09/2021 e os questionamentos realizados em 06/10/2021 tiveram retorno em 11/10/2021.

Todos os documentos que serviram de base para a elaboração do presente relatório estão disponíveis para consulta no site [www.administradorjudicial.adv.br](http://www.administradorjudicial.adv.br). Informações adicionais podem ser obtidas diretamente com a Medeiros & Medeiros Administração Judicial.

# 1. INTRODUÇÃO - ASPECTOS JURÍDICOS

## Cronograma Processual da Recuperação Judicial

Data	Evento	Lei 11.101/05	Data	Evento	Lei 11.101/05
28/05/2020	Ajuizamento do Pedido de Recuperação		04/11/2020	Fim do prazo para apresentar impugnações ao Juízo (10 dias após publicação do 2º Edital)	art. 8º
04/06/2020	Deferimento do Processamento da Recuperação.	art. 52, inciso I, II, III, IV e V e § 1º	22/02/2021	Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ - AGC (15 dias de antecedência da realização da AGC)	art. 56, § 1º
12/06/2020	Publicação do deferimento no D.O.		24/03/2021	1ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, inciso I
12/06/2020	Publicação do 1º Edital pelo devedor.	art. 52, § 1º	31/03/2021	2ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, inciso I
29/06/2020	Fim do prazo para apresentar habilitações e divergências ao AJ (15 dias da publicação do 1º Edital)	art. 7º, § 1º		Homologação do PRJ	
07/08/2020	Apresentação do Plano de Recuperação ao Juízo (60 dias após publicação do deferimento da recuperação)	art. 53		Fim do prazo de recuperação judicial (se cumpridas todas as obrigações previstas no PRJ que se vencerem em até 2 anos após a concessão de recuperação judicial)	art. 61
04/09/2020	Publicação de aviso sobre o recebimento do PRJ no D.O.	art. 53, § Único	Nota: Quadro elaborado pela Administradora Judicial com base nos processos previstos na Lei 11.101/05 e as datas de suas ocorrências conforme o trâmite processual.		
02/12/2020	Fim do prazo para apresentar objeções ao PRJ	art. 53, § Único e art. 55, § Único			
20/10/2020	Publicação do Edital pelo AJ - 2º Edital	art. 7º, § 2º		Eventos ocorridos	
				Data estimada	

# 1. INTRODUÇÃO - ASPECTOS JURÍDICOS

---

## SITUAÇÃO ATUAL DO PROCESSO:

- Aguarda-se deliberação do juízo quanto à homologação do plano aprovado em assembleia, com consequente concessão da recuperação judicial às empresas.

## PRINCIPAIS EVENTOS DO PROCESSO:

- O pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado em 28.05.2020, tendo seu processamento deferido em 04.06.2020 (evento 05). Por determinação expressa constante na decisão que deferiu o processamento, os prazos serão contados em dias corridos.
- O edital do art. 52, §1º e aviso do art. 7º, §1º, da Lei 11.101/2005 foi publicado em 12.06.2020, abrindo prazo de 15 (quinze) dias aos credores para, querendo, apresentarem ao Administrador Judicial suas habilitações ou divergências quanto aos créditos relacionados, com decurso na data de 29.06.2020. (eventos 52 e 53).
- O Plano de Recuperação Judicial (PRJ) foi protocolado dentro do prazo legal, em 07.08.2020 (evento 88). O edital isolado referente ao art. 53, parágrafo único, da Lei 11.101/2005, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03.09.2020, tendo sido publicado em 04.09.2020, avisando aos credores acerca do recebimento do PRJ. Já o edital do art. 7º, §2º, da LRF foi publicado em 20.10.2020, abrindo o prazo para apresentação de objeções ao PRJ e de impugnações à lista de credores.
- Com a publicação do edital do art. 7º, §2º, da Lei 11.101/2005, foi aberto prazo para apresentação de objeções ao plano de recuperação judicial. O prazo transcorreu em 02.12.2020, com única objeção protocolada pelo credor Banco do Brasil S/A. **Em razão da objeção apresentada, foi convocada assembleia geral de credores para os dias 24.03.2021, em 1ª convocação, e 31.03.2021, em 2ª convocação, ambas às 11h, a serem realizadas na plataforma virtual da Administração Judicial.** As datas foram devidamente homologadas pelo Juízo na decisão do evento 324, complementada pelo evento 356.
- Ainda na decisão do evento 324, o Juízo acolheu pedido formulado pelas Recuperandas no evento 304, relativo à prorrogação do *stay period*, determinando a manutenção da suspensão das prescrições e execuções contra as devedoras e solidários pelo único prazo de 180 dias, referentes aos créditos sujeitos à recuperação judicial.
- Realizada assembleia geral de credores e instalada em 2ª convocação, em 31.03.2021, o plano de recuperação judicial foi aprovado pela maioria dos credores presentes na solenidade.
- A Administração Judicial apresentou seu parecer acerca do controle de legalidade do plano aprovado, abordando os tópicos referenciados em ressalvas na ata. Houve intimação do Banco do Brasil S/A acerca dos apontamentos, tendo aportado aos autos sua manifestação, bem como das Recuperandas. No momento, aguarda-se a homologação do PRJ pelo Juízo e consequente concessão da recuperação judicial às empresas.
- No evento 530 a SPE Allan Kardec aportou aos autos petição discutindo a propriedade dos ativos relativos ao empreendimento Sirena Residence, requerendo sua exclusão do rol de ativos da Recuperação Judicial. Após resposta pelas Recuperandas, a Administração Judicial se manifestou quanto ao indeferimento do pedido da petionante, bem como o de declaração de incompetência do juízo de Pelotas, defendido pelas Devedoras, ressaltando a necessidade de aguardar o deslinde da ação declaratória nº 5005916-67.2021.8.21.0022. Sobre a questão, aguarda-se deliberação do juízo. Recentemente, no evento 637, a Administradora Judicial reiterou manifestação no sentido da deliberação do Juízo sobre a homologação do PRJ, tendo o Ministério Público postulado por nova vista dos autos para parecer de mérito.

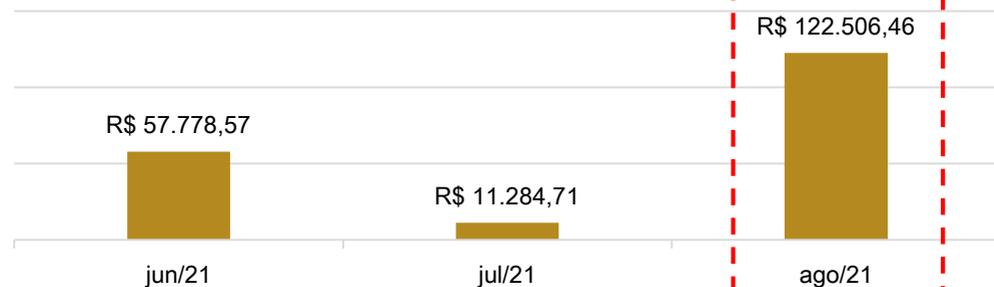
## 2. RESUMO

### GRUPO SAGRES

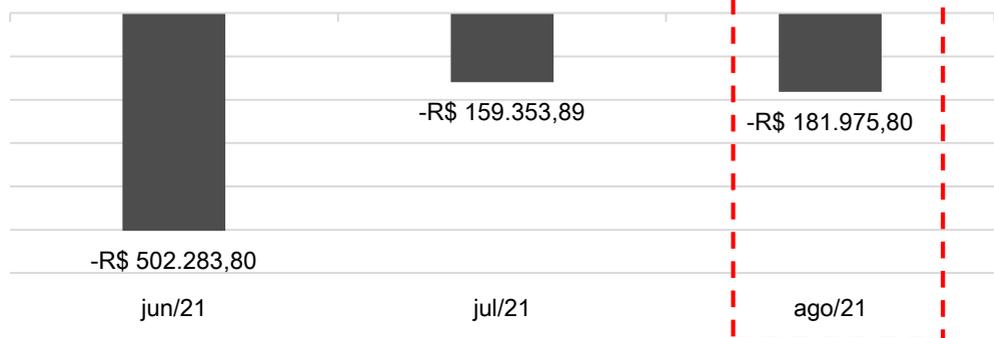
O Grupo Sagres atua na atividade imobiliária em incorporação, construção e urbanização de glebas, as quais abrangem as etapas de aquisição do terreno, desenvolvimento do produto, operacionalização da construção/urbanização e, em determinadas vezes, na comercialização das unidades.

#### RESULTADOS

##### Receita Líquida



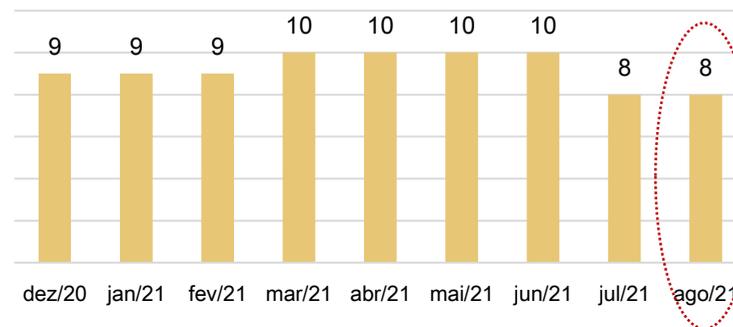
##### Resultado



Embora tenha havido crescimento nas receitas do Grupo Sagres em agosto, os custos desproporcionais absorveram por completo os ganhos, de modo que as Recuperandas exprimiram prejuízos de R\$ 181 mil. No acumulado do ano as empresas carregam resultados negativos de R\$ 1,3 milhões.

#### QUADRO DE COLABORADORES

##### NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS



Em agosto, as Recuperandas permaneceram com 8 empregados PJ, sendo 01 assistente administrativo, 01 office-boy, 01 contador, 01 arquiteta, 01 assistente de projetos, 01 tesoureira, 01 auxiliar financeiro e 01 assistente orçamentista. **Os salários e encargos sociais estão sendo pagos regularmente.**

Atualmente, a Sagres possui quatro projetos aprovados para serem comercializados e construídos. Os colaboradores das obras serão terceirizados e contratados apenas no início das construções que está previsto para o segundo semestre de 2021, após a homologação do PRJ.

#### FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Resultado ajustado	-181.976
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>5.860</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	-
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	-
<b>Variação no caixa e equivalentes</b>	<b>-186.658</b>
Disponibilidades no início do exercício	801.532
<b>Disponibilidades no final do exercício</b>	<b>807.392</b>

Em agosto, com os recebimentos advindos dos clientes, o Grupo Recuperando realizou o pagamento de salários, tributos e demais despesas, havendo geração de caixa operacional de R\$ 5,8 mil.

A reserva de caixa será utilizada futuramente para o lançamento de quatro empreendimentos que já possuem seus projetos aprovados. As Recuperandas possuem imóveis prontos no estoque de empreendimentos concluídos, ou empreendimentos ainda não lançados, que estão em desenvolvimento de projetos para lançamento no segundo semestre de 2021, após a homologação do plano de recuperação judicial.

## 2. RESUMO

### GRUPO SAGRES

#### ENDIVIDAMENTO CONCURSAL

Natureza	Quantidade de credores	% quantidade de credores	Valor total	% Valor total
Trabalhista	27	12,39%	458.094,73	0,50%
Garantia Real	4	1,83%	19.199.245,71	20,82%
Quirografário	176	80,73%	72.500.415,08	78,60%
Me/Epp	11	5,05%	78.930,78	0,09%
<b>Total</b>	<b>218</b>	<b>100%</b>	<b>92.236.686,30</b>	<b>100%</b>

Empresa	Valor RJ
Sagres	42.764.187,71
Bonella	38.008.579,60
Silveiro	2.942.843,83
Cimballa	1.889.393,72
Villora	1.771.506,07
Zarra	1.453.956,25
Alora	1.118.567,27
Almeria	962.541,23
Navarra	563.445,01
Lubrin	317.420,22
Valada	302.884,34
Gallardos	100.000,00
Bugarra	33.422,73
Alexandrino	7.938,32
<b>Total</b>	<b>92.236.686,30</b>

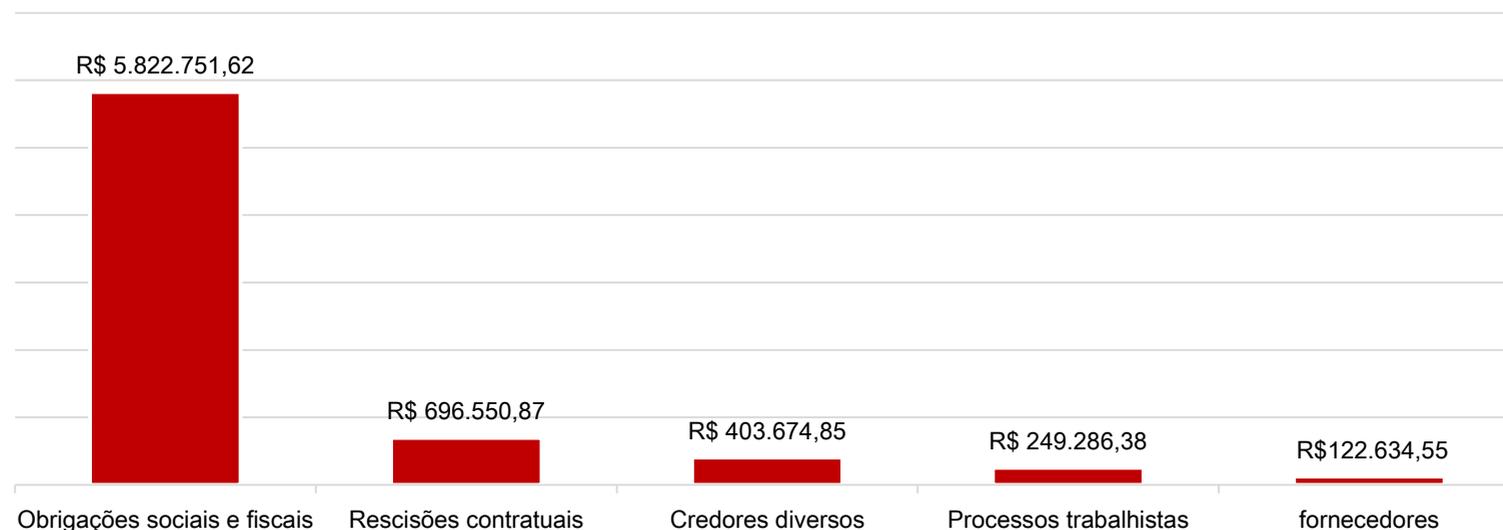
#### Principais Credores da Recuperação Judicial

Classe	Credor	Valor
II	Banco do Brasil	R\$ 8.166.000,00
II	Territorial Garopaba Ltda	R\$ 6.126.755,53
III	Banco do Brasil	R\$ 25.081.773,53
III	Demartini Assessoria e Cobrança	R\$ 26.493.081,53

Passivo atualizado para a data de confecção deste relatório.

#### PASSIVO EXTRACONCURSAL

O passivo extraconcursal chegou ao montante de **R\$ 7.294.898,27** em agosto, marcado por obrigações tributárias, conforme evidencia-se na estrutura abaixo:



#### ACOMPANHAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Em 14.09.2021, realizou-se reunião virtual com as Recuperandas. O Grupo Sagres reiterou que aguarda a homologação do Plano de Recuperação Judicial para prosseguir com os trabalhos de lançamento de quatro projetos, conforme exposto na página 8 deste relatório. Elucidou que deverá realizar parcerias com urbanizadoras, e eventualmente contratar linha de crédito, conforme necessidade, para dar efetivo andamento aos projetos.

Questionada sobre as importâncias em caixa, que mensalmente subtraem, noticiou que ainda em 2021 deverá ingressar aproximadamente R\$ 400 mil pelo empreendimento Bonella, litisconsórcio da RJ, pelo recebimento de venda de imóveis, o que auxiliará no fôlego financeiro do Grupo Sagres.

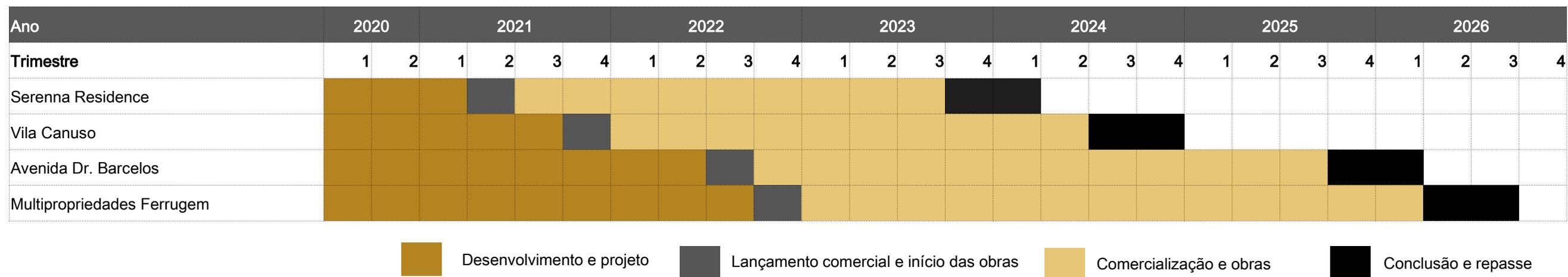
### 3. DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS

#### Operações atuais - Projetos em andamento

Atualmente, o Grupo Sagres possui quatro empreendimentos com projetos aprovados, porém a comercialização ainda não iniciou, pois aguardam a melhora do mercado imobiliário. Abaixo segue relacionado um descritivo sobre as obras, bem como cronograma de desenvolvimento dos empreendimentos:

Empreendimento	Localidade	Unid.	VGv (R\$)*	Resultado	Margem de contribuição corporativa	Lucro líquido previsto
Serenna Residence (segunda fase)	Pelotas/ RS	144	R\$ 56.710.000,00	R\$ 14.420.000,00	R\$ 7.931.000,00	R\$ 6.489.000,00
Vila Canuso	Rio Grande/ RS	184	R\$ 77.600.000,00	R\$ 12.900.000,00	R\$ 7.095.000,00	R\$ 5.805.000,00
Avenida Dr. Barcelos	Canoas/ RS	241	R\$ 122.436.000,00	R\$ 22.880.000,00	R\$ 12.584.000,00	R\$ 10.296.000,00
Multipropriedades Ferrugem	Garopaba/ RS	76	R\$ 74.678.000,00	R\$ 25.830.000,00	R\$ 14.206.500,00	R\$ 11.623.500,00
		<b>645</b>	<b>R\$ 331.424.000,00</b>	<b>R\$ 76.030.000,00</b>	<b>R\$ 41.816.500,00</b>	<b>R\$ 34.213.500,00</b>

#### Cronograma dos empreendimentos



Atualizado para a data de confecção deste relatório, conforme informações disponibilizadas pela Recuperanda.

### 3. DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS

#### Quadro Societário

A Sagres S/A e todas suas SPEs tem sua sede localizada na Rua dos Andradas, 1155, Sala 1106, CEP 90.020-015 – Centro – Porto Alegre/RS, exceto pela empresa Ledana Construções Ltda., que tem sua sede na Rua Padre Hildebrando, 1093, CEP 91.030-310 – Santa Maria Goretti – Porto Alegre/RS.

EMPRESA	SÓCIO/ACIONISTA								
	SAGRES S/A		LAERTE SOPPER		KARIN SOPPER		TOTAIS		
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	
1	Sagres	-	-	13.950.000,00	93,0000%	1.050.000,00	7,0000%	15.000.000,00	100,0000%
2	Alexandrino	96.000,00	100,0000%	-	-	-	-	96.000,00	100,0000%
3	Almeria	1.000,00	100,0000%	-	-	-	-	1.000,00	100,0000%
4	Bonella	1.000,00	100,0000%	-	-	-	-	1.000,00	100,0000%
5	Bugarra	1.000,00	100,0000%	-	-	-	-	1.000,00	100,0000%
6	Lubrin	1.000,00	100,0000%	-	-	-	-	1.000,00	100,0000%
7	Navarra	972.898,00	100,0000%	-	-	-	-	972.898,00	100,0000%
8	Pateo Lisboa	700.000,00	100,0000%	-	-	-	-	700.000,00	100,0000%
9	Silveiro	300.000,00	100,0000%	-	-	-	-	300.000,00	100,0000%
10	Soho	550.000,00	100,0000%	-	-	-	-	550.000,00	100,0000%
11	Vallada	1.000,00	100,0000%	-	-	-	-	1.000,00	100,0000%
12	Villora	1.000,00	100,0000%	-	-	-	-	1.000,00	100,0000%
13	Zarra	1.000,00	100,0000%	-	-	-	-	1.000,00	100,0000%
14	Alora	2.264.249,00	99,9989%	25,00	0,0011%	-	-	2.264.274,00	100,0000%
15	Cabo Roche	166.136,00	99,9850%	25,00	0,0150%	-	-	166.161,00	100,0000%
16	Chiva	466.359,00	99,9946%	25,00	0,0054%	-	-	466.384,00	100,0000%
17	Cimballa	1.932.919,00	99,9987%	25,00	0,0013%	-	-	1.932.944,00	100,0000%
18	Gallardos	975,00	97,5000%	25,00	2,5000%	-	-	1.000,00	100,0000%
19	Malaga	230.052,00	99,9891%	25,00	0,0109%	-	-	230.077,00	100,0000%
20	Marchena	999,00	99,9000%	1,00	0,1000%	-	-	1.000,00	100,0000%
21	Palomera	975,00	97,5000%	25,00	2,5000%	-	-	1.000,00	100,0000%
22	Soria	4.859,00	99,9794%	1,00	0,0206%	-	-	4.860,00	100,0000%
23	Tierga	975,00	97,5000%	25,00	2,5000%	-	-	1.000,00	100,0000%
24	Ledana	970.274,00	99,9896%	500,00	0,0052%	500,00	0,0052%	971.274,00	100,0000%
25	Girona	33.359,00	99,9970%	-	-	1,00	0,0030%	33.360,00	100,0000%
26	Teruel	48.565,00	99,9979%	-	-	1,00	0,0021%	48.566,00	100,0000%

## 4. DADOS FINANCEIROS-ECÔNOMICOS

### Balanço Patrimonial

BALANÇO CONSOLIDADO		jun/21	jul/21	ago/21
A T I V O	<b>ATIVO</b>	<b>60.056.855</b>	<b>59.859.777</b>	<b>59.762.000</b>
	<b>CIRCULANTE</b>	<b>37.332.492</b>	<b>37.135.457</b>	<b>37.008.068</b>
	Disponibilidades	988.190	801.532	807.392
	Clientes	1.763.948	1.753.571	1.749.623
	Imóveis a comercializar e estoques	34.580.354	34.580.354	34.451.052
	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>22.724.362</b>	<b>22.724.320</b>	<b>22.753.932</b>
	Devedores diversos	6.653.890	6.652.990	6.681.744
	Investimentos	15.790.674	15.790.674	15.790.674
	Imobilizado	-	-	-
	Intangível	279.798	280.656	281.514
<b>BALANÇO CONSOLIDADO</b>		<b>jun/21</b>	<b>jul/21</b>	<b>ago/21</b>
P A S S I V O	<b>PASSIVO</b>	<b>60.056.855</b>	<b>59.860.236</b>	<b>59.762.920</b>
	<b>CIRCULANTE</b>	<b>17.047.640</b>	<b>17.078.248</b>	<b>17.106.698</b>
	Empréstimos e financiamentos	2.273.708	2.335.160	2.396.611
	Fornecedores	7.781.100	7.787.326	7.787.109
	Obrigações fiscais a recolher	5.879.865	5.842.795	5.810.011
	Obrigações sociais a recolher	12.741	12.741	12.741
	Rescisões contratuais a pagar	696.551	696.551	696.551
	Credores diversos	403.675	403.675	403.675
	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>75.441.397</b>	<b>75.373.525</b>	<b>75.429.734</b>
	Empréstimos e financiamentos	1.044.677	983.225	921.774
	Financiamentos para construção	24.697.791	24.697.791	24.697.791
	Processos trabalhistas	249.286	249.286	249.286
	Credores por compra de imóveis	20.177.837	20.177.837	20.177.837
	Débitos com pessoas ligadas	7	18	24
	Credores diversos	31.693.829	31.692.929	31.812.677
Resultado de exercícios futuros	-2.422.030	- 2.427.561	- 2.429.653	
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>-32.432.182</b>	<b>-32.591.536</b>	<b>-32.773.512</b>	
Capital social	15.000.000	15.000.000	15.000.000	
Resultados acumulados	-47.432.182	-47.591.536	-47.773.512	

**Disponibilidades** em agosto os ingressos em caixa foram maiores que as saídas, culminando em aumento de R\$ 5,8 mil nas disponibilidades. Os desencaixes ocorrem, em sua maioria, para pagamento de tributos e taxas, como por exemplo, IPTU dos empreendimentos e registros imobiliários, além de dispêndios em face de fornecedores, folha de pagamento, e demais despesas relacionadas às atividades. Maiores detalhes encontram-se na página 12 deste relatório.

**Clientes:** no período, os principais recebimentos vieram de Mário Farias R\$ 122 mil (à vista), e Caroline Ferreira R\$ 4,4 mil, ambos por Serena Residence (empreendimento Bonella), além, ainda, da apropriação das atualizações monetárias, que perfizeram R\$ 1,2 mil. O *aging list* evidencia que 93% dos clientes estão vencidos, sendo a maior concentração nos vencimentos superiores a 181 dias que superam os R\$1,6 milhões. Questionadas acerca das políticas adotadas com os clientes inadimplentes, as Recuperandas notificaram que os clientes da empresa Bonella, que representam 56% do valor inadimplido, são oriundos de contratos que estão em processo de financiamentos junto a agentes financeiros, e que a empresa está acompanhando a sua gestão, junto ao processo, a fim de evitar distratos. Os créditos de clientes das demais empresas são de liquidação duvidosa, que oportunamente serão levados a resultado.

**Imóveis a comercializar e estoques:** o registro de inventário indica que os valores mais relevantes de estoques são da empresa Bonella (Serenna Residence – fase 2) de R\$15,2 milhões, da Cimballa (Residencial Vila Canuso) de R\$ 3,2 milhões e um terreno da Sagres para construção do Residencial Surf de R\$ 11,6 milhões. As Recuperandas possuem imóveis prontos no estoque de empreendimentos concluídos, ou empreendimentos ainda não lançados, que estão em desenvolvimento de projetos para lançamento no segundo semestre de 2021 (conforme página 8 deste relatório), após a homologação do plano de recuperação judicial. A composição dos estoques disponíveis pelas Recuperandas segue no anexo II deste relatório. A retração de R\$ 129 mil em agosto é pela baixa do imóvel transacionado com Mário Farias.

**Devedores diversos:** as empresas explicam que trata-se de um contrato de conta corrente da empresa Bonella S/A com a empresa Chiva Ltda., ambas do grupo Sagres, partes do processo de recuperação judicial, em que a empresa Chiva centraliza as disponibilidades financeiras do grupo Sagres. Esta operação resultou em um aumento do saldo da conta devedores diversos de R\$ 28,7 mil em agosto.

**Investimentos:** constitui-se de participações societárias entre as empresas do grupo, além de outros dois empreendimentos de companhias, cuja participação societária não é de controle das Recuperandas.

**Imobilizado:** as Recuperandas possuem imobilizações no valor de R\$ 458 mil já completamente depreciados contabilmente, e, portanto, a rubrica está zerada. Os bens contabilizados estão de acordo com o relatório de controle de imobilizados apresentado no processo e disponível para visualização no endereço eletrônico <https://administradorjudicial.adv.br/>. No intangível, a oscilação de R\$ 857,89 é reflexo da participação da Sagres na SPE Cadiz Verdi NH S/A, tal valor corresponde a investimentos realizados pela SPE Verdi Cadiz NH S/A no empreendimento no formato de concessão pública junto ao Trensurb, que é considerado intangível.

## 4. DADOS FINANCEIROS-ECÔNOMICOS

### Balanço Patrimonial

BALANÇO CONSOLIDADO		jun/21	jul/21	ago/21
A T I V O	<b>ATIVO</b>	<b>60.056.855</b>	<b>59.859.777</b>	<b>59.762.000</b>
	<b>CIRCULANTE</b>	<b>37.332.492</b>	<b>37.135.457</b>	<b>37.008.068</b>
	Disponibilidades	988.190	801.532	807.392
	Clientes	1.763.948	1.753.571	1.749.623
	Imóveis a comercializar e estoques	34.580.354	34.580.354	34.451.052
	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>22.724.362</b>	<b>22.724.320</b>	<b>22.753.932</b>
	Devedores diversos	6.653.890	6.652.990	6.681.744
	Investimentos	15.790.674	15.790.674	15.790.674
	Imobilizado	-	-	-
	Intangível	279.798	280.656	281.514
<b>BALANÇO CONSOLIDADO</b>		<b>jun/21</b>	<b>jul/21</b>	<b>ago/21</b>
P A S S I V O	<b>PASSIVO</b>	<b>60.056.855</b>	<b>59.860.236</b>	<b>59.762.920</b>
	<b>CIRCULANTE</b>	<b>17.047.640</b>	<b>17.078.248</b>	<b>17.106.698</b>
	Empréstimos e financiamentos	2.273.708	2.335.160	2.396.611
	Fornecedores	7.781.100	7.787.326	7.787.109
	Obrigações fiscais a recolher	5.879.865	5.842.795	5.810.011
	Obrigações sociais a recolher	12.741	12.741	12.741
	Rescisões contratuais a pagar	696.551	696.551	696.551
	Credores diversos	403.675	403.675	403.675
	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>75.441.397</b>	<b>75.373.525</b>	<b>75.429.734</b>
	Empréstimos e financiamentos	1.044.677	983.225	921.774
	Financiamentos para construção	24.697.791	24.697.791	24.697.791
	Processos trabalhistas	249.286	249.286	249.286
	Credores por compra de imóveis	20.177.837	20.177.837	20.177.837
	Débitos com pessoas ligadas	7	18	24
	Credores diversos	31.693.829	31.692.929	31.812.677
Resultado de exercícios futuros	-2.422.030	- 2.427.561	2.429.653	
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>-32.432.182</b>	<b>-32.591.536</b>	<b>-32.773.512</b>	
Capital social	15.000.000	15.000.000	15.000.000	
Resultados acumulados	-47.432.182	-47.591.536	-47.773.512	

**Empréstimos e financiamentos:** as movimentações decorrem da atualização dos saldos devedores no curto e no longo prazo, conforme disposto nos contratos. Questionada sobre o motivo das atualizações, já que a dívida encontra-se arrolada em recuperação judicial, o grupo expressou o entendimento de que o fato de estar arrolado na RJ não muda o tratamento contábil enquanto não aprovado e homologado o PRJ, e sim apenas suspende a execução por parte do credor. Ademais, o saldo refere-se à dívida da Sagres junto ao Banco do Brasil, cujo pagamento ocorreria em 54 prestações com vencimento final em 11/2023.

**Fornecedores:** o *aging list* enviado confirma o saldo da conta. Evidencia-se que 99% do valor está arrolado no processo de Recuperação Judicial. Mensalmente, as empresas possuem ampla movimentação com fornecedores de materiais e serviços, IPTU, condomínios e registros em cartório de imóveis.

**Obrigações fiscais e sociais a recolher:** o Grupo Sagres não está adimplindo com a totalidade dos impostos. Em agosto, além dos parcelamentos, a empresa pagou IRRF, ISSQN, PIS e COFINS retidos nas notas fiscais, FGTS e INSS. O principal tributo em aberto é a COFINS de R\$1.065.220,49. As Recuperandas estão estudando as novas formas alternativas de parcelamentos para empresas em recuperação judicial, contudo, não há nada concretizado até o momento.

**Rescisões contratuais a pagar:** o saldo de R\$696 mil refere-se às rescisões contratuais e distratos já acordados com os clientes para o efetivo pagamento. Não possui data para realização, pois este valor está na relação de credores, cujo pagamento dependerá das condições que vierem a ser aprovadas no plano de recuperação judicial. Registra-se que o plano do Grupo Sagres foi aprovado em assembleia geral de credores em março/2021 e aguarda homologação.

**Credores por compra de imóveis:** contemplam depósitos a identificar (antigos, sem previsão de realização) – R\$ 156.241,45; retenção de caução de empreiteiros (sem previsão de realização) – R\$ 35.848,42; e credores da RJ – R\$ 210.514,18.

**Resultados de exercícios futuros:** são compostos por receitas de exercícios futuros (REF) e custos de exercícios futuros (CEF). É um procedimento adotado para as vendas a prazo, onde o CEF corresponde ao valor dos custos de construção incorridos nas unidades já comercializadas, mas que ainda não foram recebidas, e o REF possui como contrapartida os clientes por compra de unidades imobiliárias. Quando ocorre a realização do REF pelo recebimento do cliente, se realiza o reconhecimento da receita e do CEF proporcional nos custos.

## 4. DADOS FINANCEIROS-ECÔNOMICOS

### Demonstração do Resultado do Exercício e Fluxo de Caixa

	jun/21	jul/21	ago/21	2021
<b>Receita bruta</b>	60.061	11.724	127.152	800.443
Deduções das vendas	-2.282	-439	-4.645	- 29.523
<b>Receita líquida</b>	57.779	11.285	122.506	770.919
Custo de imóveis vendidos	-381.986	-4.847	-131.157	- 655.651
<b>Resultado bruto</b>	-324.207	6.438	-8.650	115.268
<b>Despesas operacionais</b>	-167.801	-165.792	-173.325	- 1.402.199
Despesas comerciais	-7.868	-	-7.320	- 15.712
Despesa administrativas	-156.915	-160.532	-160.553	- 1.255.674
Despesas financeiras	-7.912	-8.003	-7.783	- 155.972
Receitas financeiras	4.894	2.743	2.331	25.160
<b>Resultado operacional líquido</b>	-492.008	-159.354	-181.976	- 1.286.930
<b>RESULTADO CONTÁBIL</b>	-502.284	-159.354	-181.976	- 1.304.073

- **Receita:** em agosto, as receitas da Sagres originaram-se do recebimento do Serenna Residences, pertencente a Bonella Empreendimentos, que compõe o Grupo Sagres, sobretudo através do cliente Mário Farias.
- **Custo de imóveis vendidos:** são compostos por materiais e mão de obra para as construções. Os custos são apropriados conforme os recebimentos das vendas. Em agosto totalizou R\$ 131 mil, não houve explicação a contento do motivo dos custos terem sido maiores que as receitas.
- **Despesas comerciais:** corresponde à comissão da venda de apartamento do Edifício Maranhão do Conjunto Residencial Rua Brasil, Pelotas/RS (conforme anexo V).
- **Despesas administrativas:** As despesas administrativas contemplam despesas com pessoal e despesas gerais da operação, além de advocacia, contabilidade, arquitetos e engenheiros que, juntos, correspondem aproximadamente, a 60% dos dispêndios. Em agosto, contribuindo com a variação na conta, incidiram os gastos rescisórios dos empregados e dispêndio com Bork e Torres Assessoria Empresarial (honorários referentes à assessoria no cálculo contábil trabalhista no processo nº 0020279-75.2018.5.04.0022, movido por Lisandro Vargas Vila Nova contra a empresa Sagres S/A, conforme anexo III). Além disso, houve pagamento de R\$ 1993,18, à Auxiliadora Predial dos meses de 04 a 07/2021 pagos em atraso (anexo IV).
- **Resultado financeiro:** as movimentações ocorridas referem-se às despesas financeiras com parcelamentos da Receita Federal, os quais continuam sendo pagos. As receitas com aplicações financeiras e juros sobre atrasos dos clientes não fizeram frente às despesas, de modo que o resultado financeiro consumiu R\$ 5,4 mil da operação em agosto.
- **Resultado:** embora tenha havido crescimento nas receitas, o aumento desproporcional dos custos flexionaram o resultado negativamente em R\$ 181,9 mil, e no acumulado do ano, o Grupo Sagres carrega prejuízos de R\$ 1,3 milhões.

	jun/21	jun/21	ago/21
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Resultado ajustado</b>	-504.450	-159.354	-181.976
Clientes	67.787	10.377	3.947
Imóveis e estoques	2.166,62	-	129.302
Realizável a longo prazo	-35.600	42	-29.612
Fornecedores	-1.622	6.226	-217
Débito com pessoas ligadas	7	10	6
Resultado exercícios futuros	314.199	-5.531	-2.093
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>-144.142</b>	<b>-186.658</b>	<b>5.860</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Investimentos societários	2 -	0	0
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Empréstimos e financiamentos CP	61.452	61.452	61.452
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	-	-	-
<b>Variação no caixa e equivalentes</b>	<b>-144.140</b>	<b>-186.658</b>	<b>5.860</b>
Disponibilidades no início do exercício	1.132.330	988.190	801.532
Disponibilidades no final do exercício	988.190	801.532	807.392

#### Análise:

O Grupo Sagres possui reserva de caixa para permanecer sem operação, mantendo-se com os recebimentos de clientes e vendas dos imóveis disponíveis. Em agosto houve R\$ 5,8 mil de geração de caixa. **Destaca-se ainda, que no período houve recebimento de R\$ 91 mil de empréstimo de mútuo da Librerros, mesma empresa que os sócios percebem seu pró-labore, fazem parte do Grupo Sagres, porém não forma litisconsórcio na recuperação judicial. Apesar de solicitado, não houve envio de documentação.**

As rubricas “Realizável a longo prazo” e “Credores diversos” tratam-se de operação, conforme o contrato de conta corrente da empresa Bonella S/A com a empresa Chiva Ltda, ambas do grupo Sagres, em que a empresa Chiva centraliza as disponibilidades financeiras do Grupo Sagres.

A reserva de caixa será utilizada futuramente para o lançamento de quatro empreendimentos que já possuem seus projetos aprovados (conforme página 8 deste relatório).

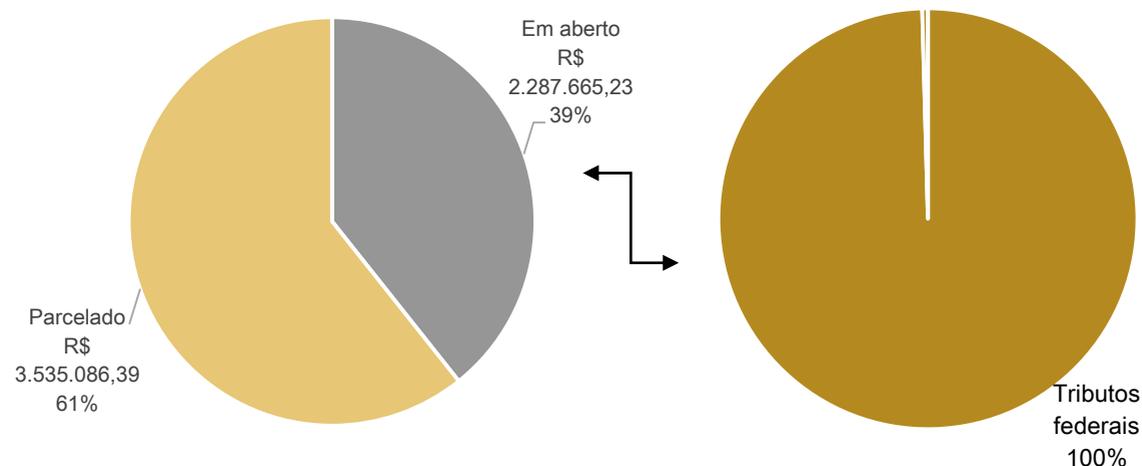
# 5. ENDIVIDAMENTO TRIBUTÁRIO

## Dívida Fiscal

A Sagres não está honrando com os pagamentos dos tributos em sua totalidade e, de acordo com as empresas, está sendo realizado um estudo de opções de parcelamentos disponíveis para as empresas em recuperação judicial.

As Recuperandas pagam mensalmente apenas os tributos sobre a folha (INSS, FGTS e IRRF), retenções, e os parcelamentos ativos do INSS e PERT, que englobam o PIS, Cofins, IRPJ e CSLL.

### Distribuição do passivo tributário



As Recuperandas possuem os seguintes parcelamentos ativos:

Parcelamento no âmbito da Receita Federal – PERT (Programa especial de regularização tributária): das empresas Almeria, Bonella, Lubrin, Vallada, Villora e Zarra.

Parcelamento no âmbito do INSS: da empresa Sagres.

Parcelamento PGFN e RFB: da empresa Vallada.

A Administração Judicial se manifestou pela homologação do PRJ independentemente da apresentação de CND's, com fundamento na recente discussão sobre o tema no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, o qual entendeu ser dispensável a apresentação por empresas em recuperação judicial. Aguarda-se deliberação do Juízo.

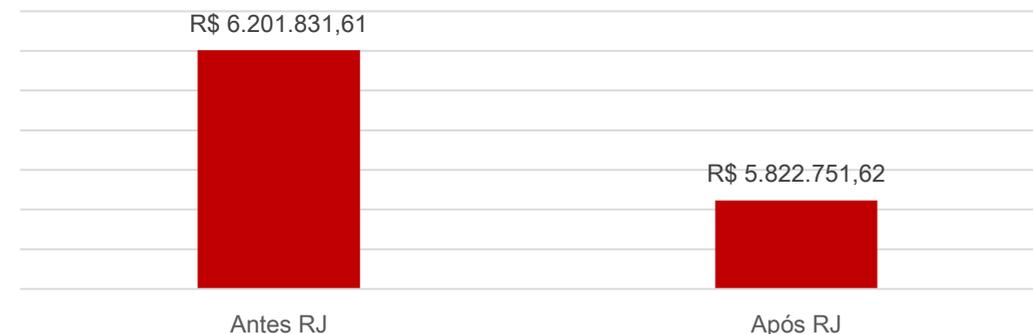
O passivo tributário no mês de agosto/2021 totalizou **R\$ 5.822.751,62**. Deste montante, 61% está parcelado e o restante em aberto.

Abaixo segue a posição de tributos das empresas, segregados por esfera:

POSIÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS	
ISSQN a recolher	25.938
<b>TOTAL</b>	<b>25.938</b>

POSIÇÃO DE TRIBUTOS FEDERAIS	
IRRF a recolher	1.426
Retenções a recolher	57.824
PIS a recolher	230.844
COFINS a recolher	1.065.220
IRPJ a recolher	509.969
CSLL a recolher	355.903
Retenção de PIS a recolher	634
Retenção de COFINS a recolher	2.925
Retenção de CSLL a recolher	975
Retenção INSS a recolher	23.266
Parcelamentos	3.535.086
INSS a pagar	12.741
<b>TOTAL</b>	<b>5.796.814</b>

### Posição Tributária



## 6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

---

### Meios de Recuperação

**Visão geral das medidas de recuperação:** O Plano utiliza como meios de recuperação a concessão de prazos e de condições especiais para pagamento das obrigações, cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, cessão de quotas, alienação de bens e de ativos da empresa e alienação de Unidade Produtiva Isolada (UPI).

**Captação de novos recursos:** As empresas poderão obter novos recursos junto a credores fomentadores para fazer frente às obrigações assumidas ou para recomposição do capital de giro.

**Providências destinadas ao reforço do Caixa:** As empresas estão implantando uma série de medidas destinadas a reforçar seu caixa. Nesse sentido, cortes de custo, racionalização, melhoria de processos, bem como a implantação da prestação de serviço de industrialização por conta de terceiros foram algumas das medidas já adotadas.

**Reorganização societária:** As Recuperandas estão autorizadas a realizar operações e reorganizações societárias, cisões, incorporações, fusões ou transformação da sociedade, constituição de subsidiária integral ou cessão de quotas, como forma de dar pleno cumprimento às disposições deste Plano de Recuperação Judicial.

**Alienação de bens e de ativos:** As Recuperandas poderão, na forma prevista neste plano, alienar ativos operacionais e não operacionais para destinar recursos ao pagamento dos credores e ao pagamento de dívidas extraconcursais. A forma de pagamento dos credores através do fruto da alienação de ativos será mediante simples antecipação ou mediante leilão reverso. Por leilão reverso se tem quitação de dívidas, já parceladas e desagiadas, mediante antecipação de valores e obtenção de novos descontos, na forma proposta pelas Recuperandas no momento da operação. A utilização de antecipação de pagamentos ou de leilão reverso será determinada pelas circunstâncias do momento em que alienação de ativos for realizada, sempre se respeitando a vontade dos credores e sempre se evitando privilégio de credores. Os valores advindos da alienação das UPs serão destinados para pagamento dos seus credores, dívidas consideradas extraconcursais e/ou para reforço de capital de giro das Recuperandas.

# 6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## Proposta de Pagamento

CLASSE I - Credores Trabalhistas						
Subclasse	DESÁGIO	CARÊNCIA	PRAZO TOTAL	JUROS	PERIODICIDADE	OBSERVAÇÕES
Até o limite de 25 salários mínimos	-	-	-	-	-	Os pagamentos serão realizados mediante compensação de eventuais créditos. Caso não haja eventual compensação de créditos, será pago através do caixa ou do banco o limite de 25 salários mínimos por credor. Após o pagamento do limite de 25 salários mínimos, se ainda restar saldo devedor, o mesmo será pago através de nota promissória a ser resgatada nas mesmas condições e nos mesmo percentuais dos credores quirografários não financeiros.
Saldo remanescente	-	-	-	-	-	O saldo remanescente será quitado mediante nota promissória, a qual deverá ser resgatada nas mesmas condições que os credores quirografários não financeiros.
CLASSE II - Credores com Garantia Real						
Subclasse	DESÁGIO	CARÊNCIA	PRAZO TOTAL	JUROS	PERIODICIDADE	OBSERVAÇÕES
Aplicável a todos	-	20 meses	192 meses	1% a.a TR	-	Os pagamentos serão por meio de amortização progressiva do saldo devedor, sendo: 1% por ano do 1° ao 5° ano; 2% por ano do 6° ao 10° ano; 3% por ano do 11° ao 15° ano e 70% no 16° ano. A correção monetária será anual a partir do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano e os juros contabilizados desde o trânsito em julgado da decisão que homologar o plano. Em caso de pagamento integral e tempestivo das parcelas do 1° ao 15° ano dará direito a recuperada um bônus de adimplemento de 90% da última parcela do 16° ano. A qualquer momento a Recuperada poderá efetuar pagamentos antecipados das parcelas entre os anos 1 e 15 com bônus de adimplemento de 70% do valor da parcela antecipada. A carência será de 20 meses a partir do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.
CLASSE III - Credores Quirografários						
Subclasse	DESÁGIO	CARÊNCIA	PRAZO TOTAL	JUROS	PERIODICIDADE	OBSERVAÇÕES
Credores financeiros	-	20 meses	192 meses	1% a.a TR	-	Os pagamentos serão por meio de amortização progressiva do saldo devedor, sendo: 1% por ano do 1° ao 5° ano; 2% por ano do 6° ao 10° ano; 3% por ano do 11° ao 15° ano e 70% no 16° ano. A correção monetária será anual a partir do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano e os juros contabilizados desde o trânsito em julgado da decisão que homologar o plano. Em caso de pagamento integral e tempestivo das parcelas do 1° ao 15° ano dará direito a recuperada um bônus de adimplemento de 90% da última parcela do 16° ano. A qualquer momento a Recuperada poderá efetuar pagamentos antecipados das parcelas entre os anos 1 e 15 com bônus de adimplemento de 70% do valor da parcela antecipada. A carência será de 20 meses a partir do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.
Credores não financeiros	-	20 meses	192 meses	1% a.a TR	-	Os pagamentos serão por meio de amortização progressiva do saldo devedor, sendo: 1% por ano do 1° ao 5° ano; 2% por ano do 6° ao 10° ano; 3% por ano do 11° ao 15° ano e 70% no 16° ano. A correção monetária será anual a partir do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano e os juros contabilizados desde o trânsito em julgado da decisão que homologar o plano. Em caso de pagamento integral e tempestivo das parcelas do 1° ao 15° ano dará direito às Recuperandas um bônus de adimplemento de 90% da última parcela do 16° ano. A qualquer momento as Recuperandas poderão efetuar pagamentos antecipados das parcelas entre os anos 1 e 15 com bônus de adimplemento de 60% do valor da parcela antecipada. A carência será de 20 meses a partir do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.
CLASSE IV - Credores ME e EPP						
Subclasse	DESÁGIO	CARÊNCIA	PRAZO TOTAL	JUROS	PERIODICIDADE	OBSERVAÇÕES
Aplicável a todos	-	-	180 meses	-	-	Os pagamentos serão realizados mediante compensação de eventuais créditos em até um ano da homologação do plano de recuperação judicial. Caso houver algum tipo de crédito oriundo da relação comercial entre as partes, poderá ser feita a compensação, se não houver será pago integralmente através do caixa ou do banco em até um ano.



MEDEIROS & MEDEIROS  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

# ANEXOS

RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL



RELATÓRIO MENSAL DE  
ATIVIDADES

I – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE AGOSTO DE 2021.

II – COMPOSIÇÃO DOS IMÓVEIS GRUPO SAGRES.

III – COMPROVANTE BORK E TORRES (HONORÁRIOS  
CÁLCULO TRABALHISTA).

IV – AUXILIADORA PREDIAL ADMINISTRADORA DE  
CONDOMÍNIOS.

V – COMISSÃO VENDA EDIFÍCIO MARANHÃO.



# MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

[administradorjudicial.adv.br](http://administradorjudicial.adv.br)

PORTO ALEGRE / RS

NOVO HAMBURGO / RS

SÃO PAULO / SP

CAXIAS DO SUL / RS

BLUMENAU / SC

AV. DR. NILO PEÇANHA, 2900/701  
TORRE COMERCIAL IGUATEMI BUSINESS  
BAIRRO CHÁCARA DAS PEDRAS  
CEP: 91330-001  
51 3062.6770

RUA JÚLIO DE CASTILHOS, 679/111  
CENTRO EXECUTIVO TORRE PRATA  
BAIRRO CENTRO  
CEP: 93510-130  
51 3065.6770

AV. NACÕES UNIDAS, 12399/133 B  
ED. COMERCIAL LANDMARK  
BAIRRO BROOKLIN NOVO  
CEP: 04578-000  
11 2769-6770

RUA ÂNGELO CHIARELLO, 2811/501  
CENTRO EMPRESARIAL CRUZEIRO  
BAIRRO PIO X  
CEP: 95032-460  
54 3419.7274

RUA DR. ARTUR BALSINI, 107  
BBC BLUMENAU  
BAIRRO VELHA  
CEP: 89036-240  
47 3381-337

**SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**  
**CNPJ Nº 01.081.268/0001-68**  
**BALANCETES - (Em R\$)**

	08/2021	
	Controladora	Consolidado
<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b>40.277.448,48</b>	<b>59.762.920,28</b>
Disponibilidades	12.577.988,07	37.008.987,91
Clientes por compra de unidades imobiliárias	180.827,33	807.392,37
Imóveis a Comercializar e Estoques	701.589,19	1.749.623,48
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>27.699.460,41</b>	<b>22.753.932,37</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>4.393.116,97</b>	<b>6.681.743,95</b>
Devedores Diversos	4.393.116,97	6.681.743,95
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>23.306.343,44</b>	<b>15.790.674,23</b>
Participações Societárias	23.306.343,44	15.790.674,23
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>-</b>	<b>281.514,20</b>
Concessões Públicas	-	281.514,20
<b>PASSIVO</b>	<b>40.277.448,48</b>	<b>59.762.920,28</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>4.052.078,04</b>	<b>17.106.697,80</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.396.611,16	2.396.611,16
Fornecedores	1.220.898,06	7.787.109,31
Obrigações fiscais a recolher	263.566,08	5.810.010,85
Obrigações sociais a recolher	12.740,77	12.740,77
Rescisões Contratuais a Pagar	-	696.550,87
Credores Diversos	158.261,97	403.674,85
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>68.998.882,33</b>	<b>75.429.734,37</b>
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>68.455.499,86</b>	<b>77.859.387,83</b>
Empréstimos e Financiamentos	921.773,52	921.773,52
Financiamentos para Construção	-	24.697.790,84
Processos Trabalhistas	227.958,84	249.286,38
Credores por Compra de Imóveis	11.969.289,42	20.177.836,84
Débitos com Pessoas Ligadas	6.563.051,70	23,67
Credores Diversos	29.761.968,20	31.812.676,59
Mep - Resultado Negativo Equiv. Patrimonial	19.011.458,18	(0,00)
<b>RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS</b>	<b>543.382,47</b>	<b>(2.429.653,46)</b>
Receita de Exercícios Futuros	701.589,19	1.749.623,48
Custo de Exercícios Futuros	158.206,72	4.179.276,94
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>(32.773.511,89)</b>	<b>(32.773.511,89)</b>
Capital Social	15.000.000,00	15.000.000,00
Resultados Acumulados	(47.773.511,89)	(47.773.511,89)

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

	08/2021	
	Controladora	Consolidado
<b>RECEITA BRUTA DA VENDA DE IMÓVEIS</b>	<b>34.516,77</b>	<b>800.442,65</b>
(-) Deduções das vendas	(1.334,33)	(29.523,40)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>33.182,44</b>	<b>770.919,25</b>
(-) Custo de imóveis vendidos	-	(655.651,06)
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>33.182,44</b>	<b>115.268,19</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(1.226.978,07)</b>	<b>(1.402.198,58)</b>
Com a Comercialização	(523,90)	(15.711,63)
Com a Administração	(1.225.769,59)	(1.255.674,39)
Com a Tributação	-	-
Financeiras Líquidas	(684,58)	(130.812,55)
Despesas Financeiras	(2.762,81)	(155.972,28)
Receitas Financeiras	2.078,30	25.159,80
Variações Monetárias	(0,07)	(0,07)
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>(1.193.795,63)</b>	<b>(1.286.930,39)</b>
Resultado de Equivalência Patrimonial	(109.038,81)	-
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES IRPJ/CSLL</b>	<b>(1.302.834,44)</b>	<b>(1.286.930,39)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.238,76)	(17.142,81)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(1.304.073,20)</b>	<b>(1.304.073,20)</b>

Laerte Wanderley Sopper  
Diretor

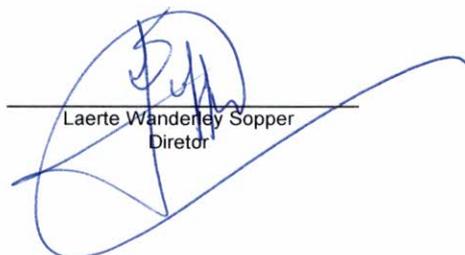
Antonio Carlos F. de Souza  
Contador CRC-RS 067.421

**SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**  
**CNPJ Nº 01.081.268/0001-68**  
**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**

	08/2021	
	Controladora	Consolidado
<b>Fluxo de Caixa Prov. das Ativ. Operacionais</b>	<b>(1.301.906,57)</b>	<b>(1.301.906,57)</b>
Lucro Líquido do Exercício	(1.304.073,20)	(1.304.073,20)
Depreciação	2.166,63	2.166,63
<b>Varição Ativos e Passivos</b>	<b>332.964,28</b>	<b>597.659,50</b>
Clientes por compra de unidades imobiliárias	2.957,77	617.819,92
Outros Créditos	340,00	2.121,17
Imóveis a Comercializar e Estoques	-	123.665,58
Realizável a Longo Prazo	91.000,00	(609.969,93)
Empréstimos e Financiamentos CP	491.612,55	491.612,55
Fornecedores	5.020,50	2.743,93
Obrigações Fiscais/Sociais	(1.131,37)	(146.490,96)
Empréstimos e Financiamentos LP	(491.612,55)	(491.612,55)
Débito com Pessoas Ligadas	132.962,35	23,67
Credores Diversos	-	699.216,68
Exigível a Longo Prazo - MEP	104.772,80	(0,00)
Resultado de Exercícios Futuros	(2.957,77)	(91.470,55)
<b>Recursos Liq. Aplic. Ativ. Operacionais</b>	<b>(968.942,29)</b>	<b>(704.247,06)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Ativ. Investimentos</b>	<b>970.466,77</b>	<b>62,57</b>
Investimentos Societários	970.466,77	62,57
<b>Fluxo de Caixa Aplic. nas Ativ. Financiamentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Varição no caixa e equivalentes</b>	<b>1.524,48</b>	<b>(704.184,49)</b>
<b>Demonstração Variación Caixa e Equivalentes</b>	<b>1.524,48</b>	<b>(704.184,49)</b>
No Início do Exercício	179.302,85	1.511.576,86
No Final do Exercício	180.827,33	807.392,37

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado do Exercício	Total
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2020</b>	<b>15.000.000,00</b>	-	<b>(46.469.438,69)</b>	-	<b>(31.469.438,69)</b>
<b>Ajustes de Exercícios Anteriores</b>	-	-	-	-	-
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	-	-	-	(1.304.073,20)	(1.304.073,20)
<b>Destinação do Lucro</b>	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	(1.304.073,20)	1.304.073,20	-
<b>Saldo em 31 de Agosto de 2021</b>	<b>15.000.000,00</b>	-	<b>(47.773.511,89)</b>	-	<b>(32.773.511,89)</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Laerte Wanderley Sopper  
 Diretor

  
 \_\_\_\_\_  
 Antonio Carlos F. de Souza  
 Contador CRC-RS 067.421

## COMPOSIÇÃO DOS ESTOQUES - GRUPO SAGRES S/A - EM 31/08/2021

A avaliação dos bens destes ativos integrantes do Ativo Circulante (Estoques em Construção e/ou a comercializar) do Grupo Sagres S/A está composta basicamente por imóveis em fase de implantação, imóveis em fase construção, imóveis em fase pré-operacional, empreendimentos a serem desenvolvidos, que tem como atividade principal o desenvolvimento de empreendimentos e loteamentos.

Ressalva-se que o custo incorrido representa o valor dos ativos desta base. Isto não quer dizer que os mesmos são de pronta comercialização, faz-se necessário a continuidade de implementação das obras para sua real efetivação.

Abaixo o quadro resumo do estoque registrado na(s) empresa(s), sendo aqui apresentadas de forma pormenorizadas:

### SALDOS DE CUSTOS INCORRIDOS DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR E ESTOQUES

#### SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

##### TERRENOS A COMERCIALIZAR

Lote 06A Quadra 05 - Loteamento Igara III	127.428,49
Lote 01 Quadra 06 - Pitangueiras	3.779,56
Lote 02 Quadra 06 - Pitangueiras	4.492,91
Lote 03 Quadra 06 - Pitangueiras	3.607,31
Lote 04 Quadra 06 - Pitangueiras	3.607,31
Lote 13 Quadra 13 - Pitangueiras	3.624,38
Lote 5B Quadra R - Água Viva	727,72
Lote 5C Quadra R - Água Viva	869,20
Lote 7B Quadra V - Água Viva	2.514,67
<b>Sub-Total</b>	<b>150.651,55</b>

##### IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO (Valor de aquisição do terreno em empreendimento a ser desenvolvido)

Residencial Ferrugem Surf	11.544.000,00
<b>Sub-Total</b>	<b>11.544.000,00</b>

<b>TOTAL</b>	<b>11.694.651,55</b>
--------------	----------------------

#### LUBRIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA

##### IMÓVEIS CONCLUÍDOS

Apto 702 Box 005 - Sweet Home	200.015,35
<b>TOTAL</b>	<b>200.015,35</b>

#### BONELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA

##### IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO - Rateio do custo incorrido global de unidades da Fase 2 ainda não iniciadas a construção

Casa 174 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 175 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 176 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 181 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 182 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 183 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 184 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 185 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 186 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 187 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 190 - Serenna Residences - Fase 2	149.956,62
Casa 191 - Serenna Residences - Fase 2	147.772,99
Casa 192 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 193 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52



Casa 270 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 271 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 272 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 273 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 274 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 275 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 276 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 280 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 281 - Serenna Residences - Fase 2	129.086,16
Casa 282 - Serenna Residences - Fase 2	123.960,46
Casa 283 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 284 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 285 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 290 - Serenna Residences - Fase 2	127.740,82
Casa 291 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 292 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 293 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 294 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 295 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 296 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 297 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 298 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 299 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 300 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 301 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 302 - Serenna Residences - Fase 2	126.902,52
Casa 303 - Serenna Residences - Fase 2	127.784,38
Casa 304 - Serenna Residences - Fase 2	147.772,99
Casa 305 - Serenna Residences - Fase 2	148.654,84
Casa 306 - Serenna Residences - Fase 2	147.772,99
Casa 308 - Serenna Residences - Fase 2	149.032,78
Casa 310 - Serenna Residences - Fase 2	148.654,84
Casa 311 - Serenna Residences - Fase 2	147.772,99
Casa 312 - Serenna Residences - Fase 2	148.654,84
Casa 313 - Serenna Residences - Fase 2	147.772,99
Casa 314 - Serenna Residences - Fase 2	148.654,84
Casa 316 - Serenna Residences - Fase 2	149.956,62
<b>TOTAL</b>	<b>15.281.839,76</b>

**CUSTOS PRÉ-OPERACIONAIS INCORRIDOS EM EMPREENDIMENTOS INTERROMPIDOS - PENDENTES DE DEFINIÇÃO E FUTURA INCORPORAÇÃO.**

**ALORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Condominio Start	3.347.381,42
<b>TOTAL</b>	<b>3.347.381,42</b>

**CABO ROCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Dr. Barcellos - Canoas	170.545,32
<b>TOTAL</b>	<b>170.545,32</b>

**GIRONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Sylvio Torres - Porto Alegre	32.889,71
<b>TOTAL</b>	<b>32.889,71</b>

**TERUEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Lima Hornes - Porto Alegre	48.125,19
<b>TOTAL</b>	<b>48.125,19</b>

**CIMBALLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Residencial Vila Canuso	3.264.067,49
<b>TOTAL</b>	<b>3.264.067,49</b>

**ZARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

DESPESAS PRE-OPERACIONAIS DE UNIDADES PERMUTADAS PENDENTES DE BAIXA CONTABIL

Garden Club House Pelotas	411.643,06
<b>TOTAL</b>	<b>411.643,06</b>

<b>TOTAL GERAL</b>	<b>34.451.158,85</b>
--------------------	----------------------

## NFS-e - NOTA FISCAL DE SERVIÇO ELETRÔNICA

Nº: 2021/469

Emitida em:  
09/08/2021 15:32:36Competência:  
09/08/2021Código de Verificação:  
3ca03783

BORK &amp; SOARES ASSESSORIA EMPRESARIAL SOCIEDADE SIMPLES LTDA

CPF/CNPJ: 02.900.913/0001-90

Inscrição Municipal: 17347726

AV BORGES DE MEDEIROS, 2233/andar cj 1001, PRAIA DE BELAS Cep: 90110150

PORTO ALEGRE

RS

Telefone: (51) 3224-4029

Email: financeiro@bork.com.br

## Tomador do(s) Serviço(s)

CPF/CNPJ: 01.081.268/0001-68

Inscrição Municipal:

SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Rua dos Andradas, 1155/ sala 1106 - Centro Histórico Cep: 90020015

Porto Alegre

RS

Telefone:

Email:

## Discriminação do(s) Serviço(s)

Honorários referente assessoria contábil no processo trabalhista nº 0020279-75.2018.5.04.0022.

Rte: Lisandro Vargas Vila Nova.

Dados para pagamento:

Banco Itaú - Agência 0392 - Conta Corrente: 46.260-2

Banco Banrisul - Agência 0100 - Conta Corrente: 06.855792.0-1

Desconsiderar a informação de pagamento caso já tenha sido efetuado.

Empresa optante do simples nacional apenas para efeito dos tributos federais, nos termos do parágrafo 1º artigo 20 da lei complementar 123 de 2006.

Valor Aproximado dos Tributos: R\$ 91,75 (5,00%)

Código de Tributação Municipal:

171900101

Subitem Lista de Serviços LC 116/03 Descrição:

17.19 - Contabilidade, inclusive serviços técnicos e auxiliares.

Cod/Município da incidência do ISSQN:

4314902 / Porto Alegre

Natureza da Operação:

1 – Tributação no município

Regime Especial de Tributação: ME ou EPP do Simples Nacional

Valor dos serviços: R\$ 1.835,00

(-) Descontos: R\$ 0,00

(-) Retenções Federais: R\$ 0,00

(-) ISS Retido na Fonte: R\$ 0,00

Valor Líquido: R\$ 1.835,00

Valor dos serviços: R\$ 1.835,00

(-) Deduções: R\$ 0,00

(-) Desconto Incondicionado: R\$ 0,00

(=) Base de Cálculo: R\$ 1.835,00

(x) Alíquota: 0%

(=) Valor do ISS: R\$ 0,00

Retenções Federais:

PIS: R\$ 0,00

COFINS: R\$ 0,00

IR: R\$ 0,00

CSLL: R\$ 0,00

INSS: R\$ 0,00

Outras retenções: R\$ 0,00

Outras Informações:

Documento emitido por ME ou EPP optante pelo Simples Nacional. Não gera direito a crédito fiscal de IPI.



Prefeitura Municipal de Porto Alegre - Secretaria Municipal da Fazenda

Rua Siqueira Campos, 1300 - 4º andar - Bairro Centro Histórico - CEP: 90.010-907 - Porto Alegre RS.

Tel.: 156 ou 51.32890140 para chamadas de outras cidades

Email: nfse@smf.prefpoa.com.br

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS****SECRETARIA MUNICIPAL DE RECEITA****Nota Fiscal Eletrônica de Serviços**

**Número / Série:** 23/NFSe      **Emissão:** 05/08/2021 10:42:13      **Retenção ISS:** Tributado  
**Data Prestação Serviço:** 05/08/2021      **Incidência:** PELOTAS (RS)      **Nº RPS:**

**PRESTADOR DE SERVIÇOS**

**Nome/Razão Social:** CLAUDIO LUIS MACHADO GONCALVES  
**CPF / CNPJ:** 21.460.429/0001-31      **Regime:** Simples (Alíquota 2.00%)  
**Endereço:** - Hugo Veiga, nº 296, Apt: 0  
**Telefone:**      **Município:** PELOTAS (RS)  
**E-Mail:**  
**Inscr. Municipal:** 608067      **Inscr. Estadual:**  
**Nome Fantasia:** CLAUDIO LUIS MACHADO GONCALVES

**TOMADOR DE SERVIÇOS**

**Nome/Razão Social:** BONELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A  
**CPF / CNPJ:** 14.014.830/0001-82  
**Endereço:** Avenida Ferreira Viana, nº 1000, Bairro Areal  
**Telefone:**      **Município:** PELOTAS (RS)  
**E-Mail:** antoniosouza@cadizc.com.br  
**Inscr. Municipal:** 102127      **Inscr. Estadual:**  
**Nome Fantasia:** BONELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A

**DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS**

**Código CNAE:** 6821-8/01-00      **Denominação:** CORRETAGEM NA COMPRA E VENDA E AVALIACAO DE IMOVEIS  
**Código Serviço:** 10.05      **Serviço:** Agenciamento; Corretagem ou Intermediação de Bens Moveis ou Imoveis; Nao Abrangidos Em Outros

**Local da Prestação dos Serviços:** PELOTAS (RS)

**Discriminação dos Serviços Prestados:**

COMISSÃO TOTAL

Apartamento 105 Bloco I 'maranhão' do Conjunto Residencial Rua Brasil, na rua Anchieta, número 4715

COMPRADOR

NOME Mario Luiz de Farias

CPF: 118.710.670-49

VENDEDORES (TOMADOR)

NOME BONELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 14.014.830/0001-82

VALOR DO IMÓVEL R\$ 122.000,00

VALOR COMISSÃO R\$ 7.320,00

PIX

CELULAR

53991846449

**RETENÇÕES DE IMPOSTOS**

INSS	COFINS	CSLL	PIS	IRRF	Outras Retenções
R\$ 0,00					

**DETALHAMENTO DE VALORES**

Valor Total da Nota	Deduções Permitidas em Lei	Base de Cálculo	Alíquota	ISS	Totais Retenções
R\$ 7.320,00	R\$ 0,00	R\$ 7.320,00	2,00 %	R\$ 146,40	R\$ 0,00

**Valor Líquido:** R\$ 7.320,00

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Emitido por Luis Eduardo Nunes Portantiolo

A validação dos dados desta nota poderá ser feita junto ao site da prefeitura, através do endereço <https://nfe.pelotas.rs.gov.br/> no menu "Consultar" - "Validar Documento" informando o código abaixo:

**Autenticação:** 6577.9B96.A271.CC29.8CD7.0092.A357.4ED1





R LIBERDADE, 141 - CEP:92020-240 - BAIRRO VILA ROSA - CANOAS/RS - FONE:5132166100

CNPJ: 92.780.600/0003-08

## BOLETO DE CONDOMÍNIO

CONDOMÍNIO : 09481-LIV  
 ENDEREÇO : R BRASIL, 1375 - CANOAS/RS  
 CONDÔMINO : 306695-VILLORA EMPREEDIMENTOS IMOB. S/A-11.087.480/0001-96  
 ECONOMIA : AP 306 (B) NOSSO NRO:0000033024278  
 COMPETÊNCIA: 08/2021 (EXTRA) AG/COD.BEN:1002/7979282

VENCIMENTO

23/07/2021

## DESCRIÇÃO DAS TAXAS

00053-ACAO JUDICIAL	04/04	AÇÃO CONSTRUTORA - AP 306 (B)-ACERTO:1/1-04/	51,25
00103-CONSUMO LUZ		AP 306 (B)-ACERTO:1/1-04/2021 à 07/2021	128,08
00103-CONSUMO LUZ		BOX BOX 197 (A)-ACERTO:1/1-04/2021 à 07/2021	12,63
00120-CONDOMINIO		BOX BOX 197 (A)-ACERTO:1/1-04/2021 à 07/2021	129,56
00120-CONDOMINIO		AP 306 (B)-ACERTO:1/1-04/2021 à 07/2021	1.313,52
00121-AGUA E ESGOTO		ÁGUA ÁREA COMUM - AP 306 (B)-ACERTO:1/1-04/2	78,41
00121-AGUA E ESGOTO		ÁGUA ÁREA COMUM - BOX BOX 197 (A)-ACERTO:1/1	7,73
00242-TAXA PORTE			3,90
00252-CONSUMO AGUA	01/01	L:00007,420 /C:00000,910 - AP 306 (B)-ACERTO	9,15
00322-2ª VIA DE REGISTRO			1,90
00326-CORREÇÃO ACORDO ENCARGOS			1,28
00532-FUNDO DE RESERVA		BOX BOX 197 (A)-ACERTO:1/1-04/2021 à 07/2021	6,20
00532-FUNDO DE RESERVA		AP 306 (B)-ACERTO:1/1-04/2021 à 07/2021	62,80
00794-MULTA/CORR			126,77
VALOR DO DOCUMENTO			1.933,18

NOVO VCTO NA INSTRUÇÃO BANCÁRIA - 2VIA

Autenticação Mecânica

**Santander** | 033-7 | 03399.79791 28200.000330 02427.801010 1 87250000193318

Local de Pagamento					Vencimento	
PAGAR PREFERENCIALMENTE EM AGÊNCIA DO BANCO SANTANDER					23/07/2021	
Beneficiário					Agência/Código Beneficiário	
AUXILIADORA PREDIAL LTDA - 92.780.600/0001-38					1002/7979282	
Data Documento	Número do Documento	Espécie Doc	Aceite	Data Processamento	Nosso Número	
16/07/2021	09481.AP 306(B).07/2021.E	RC	N	14/07/2021	000003302427-8	
Uso do Banco	Carteira	Espécie (Moeda)	Quantidade	Valor	(-) Valor do Documento	
	RCR	REAL			1.933,18	
Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)					(-) Desconto/Abatimento	
PAGÁVEL NA REDE BANCÁRIA ATÉ 27/08/2021.						
APÓS, SOLICITAR 2ª VIA JUNTO A AUXILIADORA PREDIAL					(-) Outras Deduções	
PAGTO ISENTO DE REGISTRO BANCÁRIO, SOMENTE NA AGENCIA DO BANCO SANTANDER, NA AV TIRADENTES, 77 CANOAS/RS E RUA SETE DE SETEMBRO, 1177 - PORTO ALEGRE.						
PAGÁVEL NA REDE BANCÁRIA ATÉ 30 DIAS APÓS O VENCIMENTO.					(+ ) Mora/Multa	
PAGTO ISENTO DE REGISTRO BANCÁRIO, SOMENTE NA AGENCIA DO BANCO SANTANDER, NA AV					(+ ) Outros Acréscimos	
					(=) Valor Cobrado	
Pagador						
VILLORA EMPREEDIMENTOS IMOB. S/A Econ.:09481.AP 306(B)(11.087.480/0001-96)						
R ANDRADAS, DOS, 955 - SALA 601						
Sacador/Avalista						
90020-005 CENTRO HISTORICO - PORTO ALEGRE-RS						

Autenticação Mecânica / Ficha de Compensação

