



**medeiros<sup>2</sup>**  
administração judicial

# GRUPO SAGRES

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº 5030287-95.2020.8.21.0001

**39º Relatório Mensal de Atividades.**

Competência: dezembro/2023

# ÍNDICE



## Aspectos jurídicos

Cronograma processual  
Últimos eventos relevantes



## Operação

Estrutura societária  
Operação  
Manutenção de ativos



## Funcionários



## Dados contábeis e informações financeiras

Fluxo de caixa  
Balço patrimonial  
Demonstração do resultado do exercício  
Índices de liquidez



## Endividamento

Passivo total  
Passivo extraconcursal



## Diligências nos estabelecimentos das Recuperandas



## Cumprimento do plano



# 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 dezembro/2023 deveriam ser enviados até 25/01/2024. Esta Administração Judicial recebeu os demonstrativos dentro do prazo. Os questionamentos e solicitações

enviados dia 05/02/2024 foram respondidos em 08/05/2024.

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.



# CRONOGRAMA PROCESSUAL



**20/05/2020** Pedido de RJ



**04/06/2020** - Deferimento da RJ



**12/06/2020** – Publicação do deferimento no D.O.



**12/06/2020** - Publicação do 1º edital



**29/06/2020** - Apresentação de habilitações e divergências



**07/08/2020** - Apresentação do plano



**04/09/2020** – Publicação de aviso sobre o recebimento do PRJ no D.O.



**10/10/2021** - Publicação do segundo edital



**02/12/2020** - Prazo de objeções ao PRJ



**20/10/2020** – Publicação do 2º edital pelo AJ



**04/11/2020** - Prazo de impugnação a relação de credores



**21/01/2021** - Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ



**24/03/2021** - 1ª Convocação da Assembleia Geral de Credores



**31/03/2021** - 2ª Convocação da Assembleia Geral de Credores



**04/11/2021** – Homologação do PRJ



Fim do prazo da Recuperação Judicial





# EVENTOS RELEVANTES

**Evento  
661**

Decisão de homologação do plano de recuperação judicial.

**Evento  
889**

Petição das Recuperandas tratando do pagamento dos créditos quirografários

**Evento  
1108**

Administração Judicial informa a fase de cumprimento da recuperação judicial.

**Evento  
1204**

Petição das Recuperandas requerendo autorização para reorganização societária e para realização de leilão reverso.

**Evento  
1229**

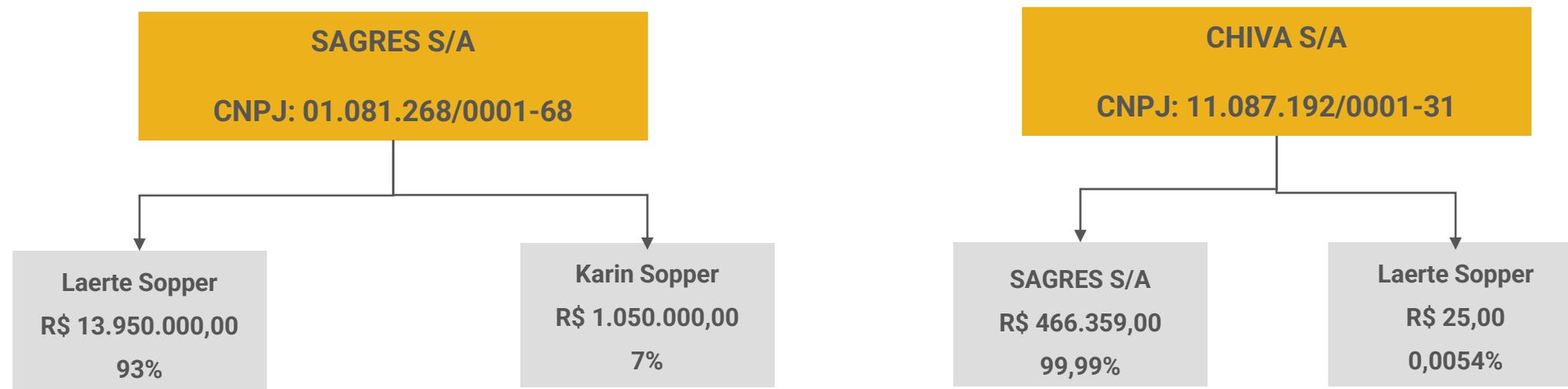
Petição da Administração Judicial requerendo o encerramento da recuperação judicial.



# OPERAÇÃO – ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A Sagres S/A 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.

No mês de dezembro de 2023, a Sagres incorporou as empresas subsidiárias Alexandrino, Almeria, Bugarra, Bonella, Lubrin, Navarra, Pateo Lisboa, Silverio, Soho, Vallada, Villora e Zarra, restando ao final do período apenas a Sagres e a Chiva.



Últimas alterações societárias:

- 18/01/2024 – Incorporação
- 21/10/2022 – Eleição/Destituição de diretores

Atualmente, o Grupo Sagres possui quatro empreendimentos com projetos aprovados, porém as comercializações ainda não iniciaram, 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

Ano	2024				2025				2026				2027				2028				2029			
Trimestre	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Serenna Residence	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Lançamento comercial e início das obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Conclusão e repasse	Conclusão e repasse	Conclusão e repasse	Conclusão e repasse								
Avenida Dr. Barcelos	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Lançamento comercial e início das obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras									
Vila Canuso	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Lançamento comercial e início das obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Comercialização e obras	Conclusão e repasse	Conclusão e repasse	Conclusão e repasse	Conclusão e repasse				
Multipropriedades Ferrugem	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Desenvolvimento e projeto	Lançamento comercial e início das obras	Comercialização e obras	Conclusão e repasse	Conclusão e repasse	Conclusão e repasse	Conclusão e repasse													

Desenvolvimento e projeto
  Lançamento comercial e início das obras
  Comercialização e obras
  Conclusão e repasse

### ALTERAÇÕES REALIZADAS NO CRONOGRAMA

Empreendimento	Início das Obras		Conclusão	
	Início RJ	Agora	Início RJ	Agora
Serenna Residence	2021/2	2024/4	entre 2023/4 e 2024/1	entre 2027/2 e 3
Avenida Dr. Barcelos	2021/4	2024/3	entre 2024/3 e 4	entre 2027/2 e 3
Vila Canuso	2022/3	2025/2	entre 2025/4 e 2026/1	entre 2028/3 e 4
Multipropriedades Ferrugem	2022/4	2025/3	entre 2026/2 e 3	entre 2029/1 e 2



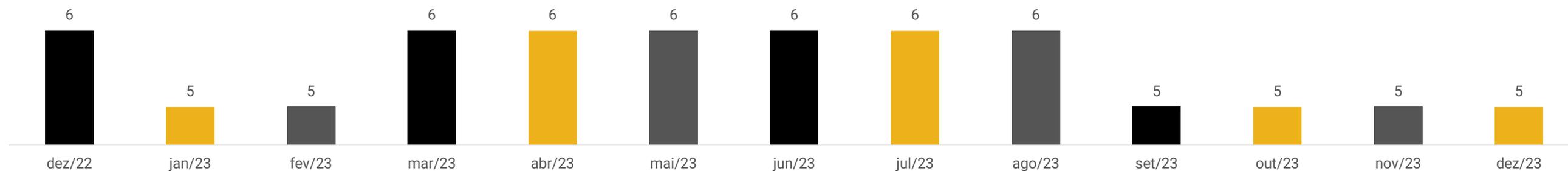


# FUNCIONÁRIOS

Em dezembro, as Recuperandas não apresentaram oscilação no quadro de funcionários, encerrando o período com 5 colaboradores. Os salários (R\$ 8,9 mil) e encargos (R\$ 6,4 mil) estão sendo adimplidos 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.

Número de funcionários





# DADOS CONTÁBEIS E INFORMAÇÕES FINANCEIRAS – FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

FLUXO CAIXA	out/23	nov/23	dez/23
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Resultado ajustado	- 190.108	- 326.127	- 311.408
Outros créditos	469	400	50
Imóveis e estoques	- 1.500	- 1.500	- 108
Realizável a longo prazo	- 0	- 90	- 100.303
Fornecedores	17.865	- 23.131	107.568
Obrigações fiscais e sociais	198	9.867	- 10.041
Débito com pessoas ligadas	450	0	- 14.851
Credores diversos	-	90	45.570
Credores em recuperação judicial	9.073	- 1.176	2.179
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>- 163.553</b>	<b>- 340.123</b>	<b>- 281.343</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Investimentos societários	160.547	343.670	105.572
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>160.547</b>	<b>343.670</b>	<b>105.572</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
<b>Varição no caixa e equivalentes</b>	<b>- 3.005</b>	<b>3.547</b>	<b>- 175.772</b>
Disponibilidades no início do exercício	350.738	347.733	351.280
Disponibilidades no final do exercício	347.733	351.280	175.508

O grupo tem se mantido unicamente com os recebimentos de clientes e vendas dos imóveis disponíveis. Em dezembro o caixa operacional foi negativo em R\$ 281 mil, devido, principalmente, ao resultado do período.

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.

O caixa de investimentos foi positivo em R\$ 105 mil, em razão da entrada de recursos provenientes das participações societárias.

Ao final de dezembro as disponibilidades somaram R\$ 175.507,80, sendo R\$ 5.179,71 em caixa, R\$ 81.389,82 em bancos e R\$ 88.938,27 em aplicações. Os extratos encaminhados compravam o saldo de R\$ 81.761,86.





# DADOS CONTÁBEIS E INFORMAÇÕES FINANCEIRAS – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

<b>Ativo</b>	<b>out/23</b>	<b>nov/23</b>	<b>dez/23</b>
<b>Ativo circulante</b>	<b>35.399.226</b>	<b>35.400.574</b>	<b>35.224.859</b>
Disponibilidades	347.733	351.280	175.507
Clientes	939.677	936.379	936.379
Outros créditos	5.175	4.775	4.725
Imóveis a comercializar e estoques	34.106.641	34.108.141	34.108.248
<b>Ativo não circulante</b>	<b>16.419.863</b>	<b>16.076.284</b>	<b>16.071.015</b>
Devedores diversos	4.116.405	4.116.495	4.216.798
Investimentos	12.303.458	11.959.788	11.854.217
<b>Ativo total</b>	<b>51.819.089</b>	<b>51.476.857</b>	<b>51.295.875</b>
<b>Passivo</b>	<b>out/23</b>	<b>nov/23</b>	<b>dez/23</b>
<b>Passivo circulante</b>	<b>5.216.067</b>	<b>5.203.143</b>	<b>5.300.549</b>
Fornecedores	142.059	118.928	226.496
Obrigações fiscais a recolher	4.923.532	4.934.011	4.923.970
Credores diversos	149.864	150.205	150.084
<b>Passivo não circulante</b>	<b>84.428.719</b>	<b>84.425.538</b>	<b>84.458.557</b>
Débitos com pessoas ligadas	264.841	264.841	249.990
Credores Recuperação Judicial	87.081.654	87.080.478	87.082.657
Credores diversos	38.413	38.503	84.194
Resultado de exercícios futuros	- 2.956.190	- 2.958.284	- 2.958.284
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>- 37.825.697</b>	<b>- 38.151.824</b>	<b>- 38.463.232</b>
Capital social	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Resultados acumulados	- 52.825.697	- 53.151.824	- 53.463.232
<b>Total do passivo</b>	<b>51.819.089</b>	<b>51.476.857</b>	<b>51.295.875</b>

**Disponibilidades:** em dezembro os pagamentos realizados foram superiores aos recebimentos de clientes, refletindo em retração de R\$ 175 mil. Os extratos bancários apresentados compravam parcialmente o saldo de R\$ 81.761,86, divergindo do contabilizado em R\$ 93.745,94.

**Clientes:** demonstrou movimento em dezembro relativo a recebimento de Augustus Migliori, Danielli Dias de Oliveira e Loteo Urbanismo Ltda do empreendimento Serena Residences; Alexandre Lopes, Alexandre Luiz, Gabriel Rodrigues, Lucio dos Santos, Paulo Ricardo Maia e Vanessa Coreia do Vida Bela – Igará III e, Márcio Kopper e Marta Elisa do Pateo Lisboa.

O *aging list* evidencia que 99,8% dos clientes estão vencidos, sendo que a concentração destes vencidos a 181 dias, somam R\$ 935 mil. Questionadas acerca das políticas adotadas com os clientes inadimplentes, as Recuperandas notificaram anteriormente que os clientes são oriundos de contratos que estão em processo de financiamentos junto aos agentes financeiros, e que a empresa está acompanhando a sua gestão, junto ao processo, a fim de evitar distratos.

**Outros Créditos:** corresponde a adiantamento a fornecedores R\$ 1 mil e depósitos judiciais de R\$ 3.724,56. A variação é decorrente da baixa e novos adiantamentos junto a Sodexo relativo a compra de vale refeição/ alimentação dos funcionários.

**Imóveis a Comercializar e Estoques:** o registro de inventário indica que os valores mais relevantes de estoques são do empreendimento Serenna Residence – fase 2 de R\$ 15,2 milhões, um terreno para construção do Residencial Surf de R\$ 11,6 milhões e do Condomínio Start de R\$ 3,3 milhões. As Recuperandas possuem imóveis prontos no estoque de empreendimentos concluídos, ou empreendimento ainda não lançados, que estão em desenvolvimento. O crescimento de R\$ 107,66 é decorrente da apropriação do custo de terrenos e despesas com obras.

**Devedores Diversos:** compreende valores de mútuo entre as empresas do grupo, com movimentações recorrentes.

**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. Em dezembro as movimentações se referem a recebimento de aportes de capital, referente ao investimento feito com a Merida Empreendimentos, no montante de R\$ 54 mil razão essa do encolhimento no mês. Ainda, ocorreram aquisições de ações por parte da Sagres das empresas limitadas a qual não detinham cem por cento das quotas.

**Imobilizado:** as Recuperandas possuem imobilizações no valor de R\$ 458 mil completamente depreciados contabilmente, e, portanto, a rubrica está zerada.





# DADOS CONTÁBEIS E INFORMAÇÕES FINANCEIRAS – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

<b>Ativo</b>	<b>out/23</b>	<b>nov/23</b>	<b>dez/23</b>
<b>Ativo circulante</b>	<b>35.399.226</b>	<b>35.400.574</b>	<b>35.224.859</b>
Disponibilidades	347.733	351.280	175.507,80
Clientes	939.677	936.379	936.379
Outros créditos	5.175	4.775	4.725
Imóveis a comercializar e estoques	34.106.641	34.108.141	34.108.248
<b>Ativo não circulante</b>	<b>16.419.863</b>	<b>16.076.284</b>	<b>16.071.015</b>
Devedores diversos	4.116.405	4.116.495	4.216.798
Investimentos	12.303.458	11.959.788	11.854.217
<b>Ativo total</b>	<b>51.819.089</b>	<b>51.476.857</b>	<b>51.295.875</b>
<b>Passivo</b>	<b>out/23</b>	<b>nov/23</b>	<b>dez/23</b>
<b>Passivo circulante</b>	<b>5.216.067</b>	<b>5.203.143</b>	<b>5.300.549</b>
Fornecedores	142.059	118.928	226.496
Obrigações fiscais a recolher	4.923.532	4.934.011	4.923.970
Credores diversos	149.864	150.205	150.084
<b>Passivo não circulante</b>	<b>84.428.719</b>	<b>84.425.538</b>	<b>84.458.557</b>
Débitos com pessoas ligadas	264.841	264.841	249.990
Credores Recuperação Judicial	87.081.654	87.080.478	87.082.657
Credores diversos	38.413	38.503	84.194
Resultado de exercícios futuros	- 2.956.190	- 2.958.284	- 2.958.284
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>- 37.825.697</b>	<b>- 38.151.824</b>	<b>- 38.463.232</b>
Capital social	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Resultados acumulados	- 52.825.697	- 53.151.824	- 53.463.232
<b>Total do passivo</b>	<b>51.819.089</b>	<b>51.476.857</b>	<b>51.295.875</b>

**Fornecedores:** a rubrica apresentou crescimento em dezembro de R\$ 107 mil devido, principalmente, a contabilização de IPTU junto a prefeitura de Porto Alegre e de Pelotas. O *aging list* ratifica o valor contabilizado e evidencia que 15% se encontra vencido a mais de 181 dias.

**Obrigações Fiscais:** o Grupo Sagres não tem adimplindo com a totalidade dos impostos, além disso, recentemente a empresa informou ter realizado pedido de desistência dos parcelamentos de tributos atuais para que, posteriormente, seja solicitado novo parcelamento com melhores condições incluindo todos os valores atuais em aberto. Informaram estar buscando transação para um parcelamento para empresas em RJ.

**Credores Diversos:** contemplam, no curto prazo, depósitos a identificar (antigos, sem previsão de realização) – R\$ 32.533,66; depósitos judiciais – R\$ 81.701,89; retenção de caução de empreiteiros (sem previsão de realização) – R\$ 33.744,89; retenção contratual – R\$ 2.103,53; e credores diversos – R\$ 1.299,81. Em dezembro exibiu movimentação relativo a depósitos a identificar.

**Débitos com pessoas ligadas:** refere-se, exclusivamente, a mútuo com a Chiva empreendimentos imobiliários Ltda, empresa do Grupo Sagres.

**Credores Recuperação Judicial:** compreende os créditos arrolados na recuperação judicial no montante de R\$ 87 milhões, apresentando divergência de R\$ 6,1 milhões com o saldo real, sendo informado pela empresa que a rubrica passará por ajustes posteriores para que fique de acordo com o saldo real, porém não determinou prazo. No período ocorreram pagamentos destinados a credores da RJ.

**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.





# DADOS CONTÁBEIS E INFORMAÇÕES FINANCEIRAS – DRE CONSOLIDADO

DRE	out/23	nov/23	dez/23	2023
<b>Receita bruta</b>	<b>2.137</b>	<b>5.577</b>	<b>-</b>	<b>113.741</b>
Deduções das vendas -	84 -	388	- -	4.403
<b>Receita líquida</b>	<b>2.053</b>	<b>5.189</b>	<b>-</b>	<b>109.338</b>
Custo de imóveis vendidos	0 -	1.205	- -	4.812
<b>Resultado bruto</b>	<b>2.053</b>	<b>3.984</b>	<b>-</b>	<b>104.526</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>- 192.161 -</b>	<b>330.112 -</b>	<b>311.109</b>	<b>2.501.847</b>
Despesas comerciais -	2.158 -	2.158 -	3.418 -	26.283
Despesa administrativas -	188.204 -	326.645 -	252.720 -	2.627.834
Despesas financeiras -	2.471 -	1.660 -	1.673 -	22.819
Receitas financeiras	672	351	1.262	11.456
Resultado em participações SCP'S	-	- -	54.559	164.241
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>- 190.108 -</b>	<b>326.127 -</b>	<b>311.109</b>	<b>2.397.321</b>
<b>Ebitda</b>	<b>- 190.108 -</b>	<b>326.127 -</b>	<b>311.109</b>	<b>1.746.889</b>
Resultado da alienação invest/ permanente	-	-	--	284.775
<b>Resultado antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>- 190.108 -</b>	<b>326.127 -</b>	<b>311.109</b>	<b>2.682.096</b>
Imposto de renda e Contribuição social	-	- -	299 -	5.239
<b>Resultado do Exercício</b>	<b>- 190.108 -</b>	<b>326.127 -</b>	<b>311.408</b>	<b>2.687.334</b>

Atualmente, o engenheiro, a arquiteta e o orçamentista estão trabalhando nos projetos dos empreendimentos Serenna Residences, Vila Canuso, Avenida Dr. Barcelos, Multipropriedades Ferrugem, nas seguintes atividades: projetos arquitetônicos, diretrizes urbanísticas, pesquisas de materiais e acabamentos para os futuros memoriais, assessoria e execução de projetos complementares tais como hidro-sanitários, estrutural, elétrico, maquetes, perspectivas, estudos e laudos ambientais, compatibilização de projetos, quantificação, tomada de preços e pré-orçamentação.

**Receita:** a empresa não apresentou receitas no mês de dezembro.

**Despesas Comerciais:** refere-se a despesas de representação no montante de R\$ 3.418,14, pertinente a empresa Garage Ceres (R\$ 2.520,00) pelo estacionamento da Sagres e, a Carlos Alberto Chaves B. Corrêa (R\$ 898,14).

**Despesas Administrativas:** as despesas administrativas contemplam despesas com pessoal e despesas gerais da operação, além de advocacia, contabilidade, arquitetos e engenheiros. As principais oscilações na rubrica foram junto a cartórios (R\$ 110 mil), além de despesas judiciais que se referem a honorários e custas de processos trabalhistas (R\$ 63,6 mil), e, serviços de terceiros (R\$ 37 mil). Segundo as Recuperandas, algumas despesas de escrituração, e unidades vendidas e quitadas meses ou anos passados, ocorrem tempo depois da realização da venda, como averbações em matrículas, despesas com certidões, cópias de matrículas, etc. As maiores variações no mês se devem a apropriação de IPTU junto ao município de Porto Alegre.

**Resultado Financeiro:** as receitas financeiras com descontos obtidos, receita de aplicação financeira e de atraso de clientes foram insuficientes para cobrir as despesas bancárias, de cobrança e juros de mora. Assim, o resultados financeiro encerrou negativo em R\$ 411,74.

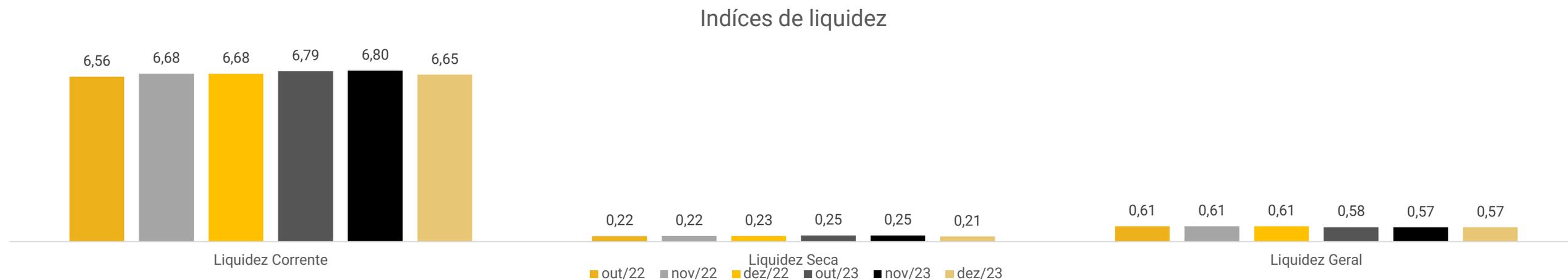
**Resultado em participações:** compreende, resultado negativo de equivalência patrimonial junto a diversas empresas do grupo. Saliencia-se que em dezembro ocorreu incorporação entre a Sagres e as demais empresas que compunham o grupo, restando apenas a Chiva separada.

**Resultado:** A inexistência de receitas associados aos custos e despesas elevados foram responsáveis pela manutenção de resultados negativos. Dessa forma, dezembro encerrou com prejuízo de R\$ 311.407,67. O acumulado de 2023 é negativo em R\$ 2.687.334,37.





# DADOS CONTÁBEIS E INFORMAÇÕES FINANCEIRAS – INDÍCES DE LIQUIDEZ



O índice **de Liquidez Corrente** representa quantos bens e direitos com liquidez de curto prazo a empresa possui para cada R\$ 1,00 de dívidas de curto prazo. Assim, o Grupo Sagres demonstra que dispõem de recursos no curto para honrar com suas obrigações, uma vez que ao final de dezembro de 2023, possuía R\$ 6,65 disponíveis.

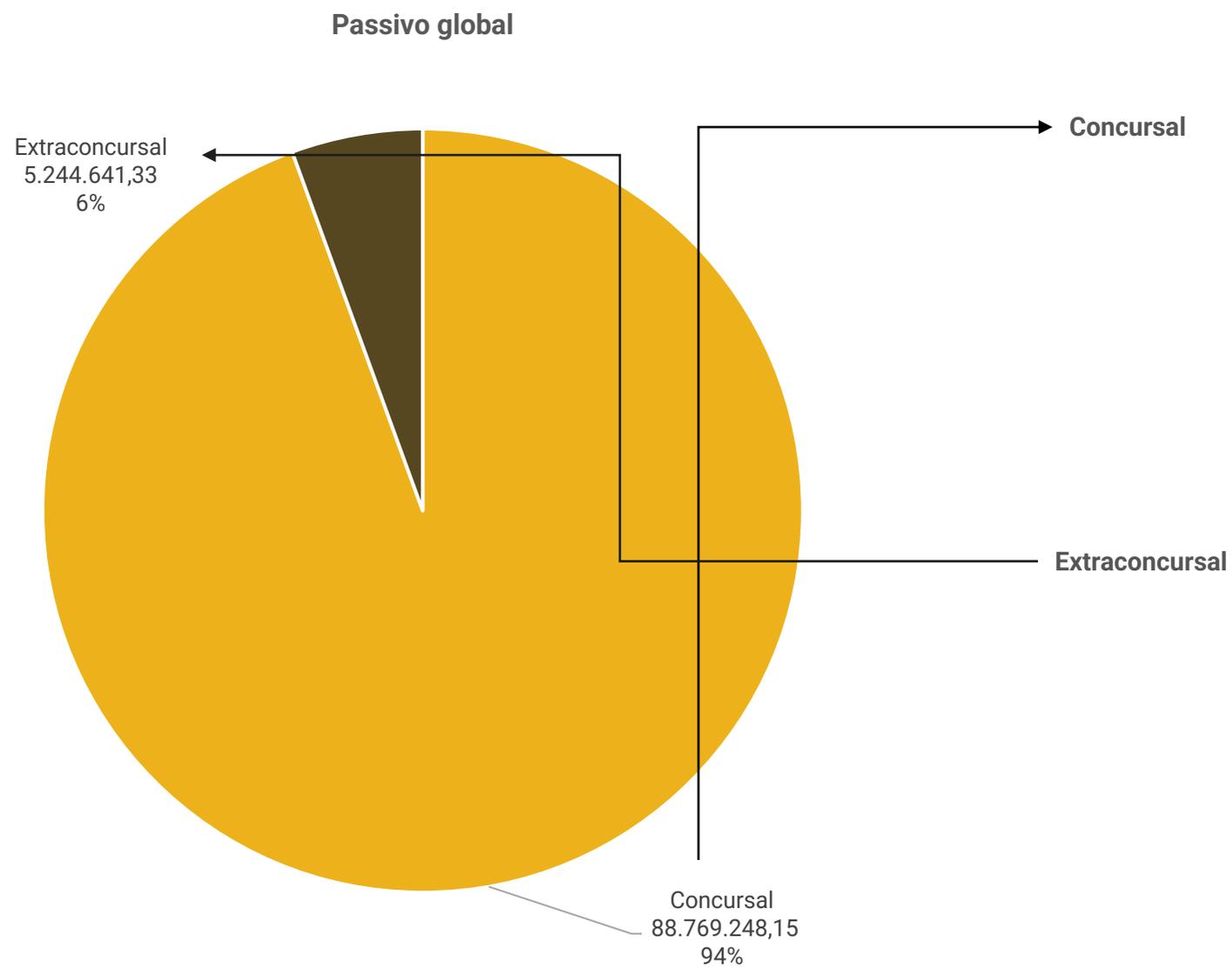
Em seguida o **índice de Liquidez Seca** segue basicamente o mesmo princípio da liquidez corrente, porém não considera o montante em estoque como parte do saldo disponível. Dessa forma, as recuperandas demonstram que dentre seus bens e direitos de curto prazo, o estoque reflete papel fundamental, uma vez que se forem retirados do cálculo, a recuperanda iria dispor apenas de R\$ 0,21 para honrar com suas obrigações.

Por fim, o **índice de Liquidez Geral** expõe o quanto de bens e direitos ao todo a empresa possui para cada unidade monetária de dívidas totais. Deste modo, a organização demonstra não ter capacidade de honrar com suas obrigações uma vez que para cada R\$ 1,00 de dívidas possuem em bens e direitos R\$ 0,57.



# ENDIVIDAMENTO – PASSIVO TOTAL

Passivo global de R\$ 94.013.889,48.



Natureza	Quantidade de credores	% quantidade de credores	Valor total	% Valor total
Trabalhista	51	20,65%	1.527.361,53	1,72%
Garantia Real	4	1,62%	19.199.245,71	21,63%
Quirografário	181	73,28%	67.943.648,87	76,54%
Me/Epp	11	4,45%	98.992,04	0,11%
<b>Total</b>	<b>247</b>	<b>100%</b>	<b>88.769.248,15</b>	<b>100%</b>

O passivo extraconcursal chegou ao montante de **R\$ 5.244.641,33** em dezembro, marcado por obrigações sociais e tributárias, credores diversos e fornecedores.





# ENDIVIDAMENTO – PASSIVO EXTRACONCURSAL

## Passivo extraconcursal



**Fornecedores:** representa as compras à prazo com diversos fornecedores, principalmente, de serviços.

**Credores diversos:** compõem-se por montante relativos a depósitos a identificar; depósitos judiciais; retenção de caução de empreiteiros; retenção contratual; credores diversos e saldo referente a contas correntes de mútuo.

**Obrigações fiscais:** o Grupo Sagres não tem adimplindo com a totalidade dos impostos. Os tributos estão todos em aberto e a recuperanda informou que pretende realizar parcelamento assim que possível. Assim, o passivo tributário encerrou dezembro com saldo de R\$ 4.923.969,64, sendo os valores mais expressivos COFINS de R\$ 159 mil e RET a recolher de R\$ 57 mil, além de R\$ 4,5 milhões registrados em parcelamentos que não estão mais ativos.





# DILIGÊNCIAS NOS ESTABELECIMENTOS DAS RECUPERANDAS

---

Em 29.01.2024 foi realizada reunião virtual contando com a presença de representante da empresa.

Informaram que estão com expectativa de iniciar as obras a partir do segundo semestre de 2024 porém estão travados devido a autorizações e licenças que aguardam autorização de órgãos competentes. Ainda, relataram que no mês de dezembro realizaram incorporação das demais empresas do grupo restando ao final apenas a Sagres e Chiva.

Por fim, comunicaram que os tributos estão em aberto e pretendem realizar novos parcelamentos assim que encontrarem um que seja adequado ao fluxo de caixa e, estão conseguindo realizar os pagamentos da RJ com o valores recebidos de investimentos societários.



# CUMPRIMENTO DO PLANO

CONDIÇÕES DO PLANO					ATUALIZAÇÃO EM DEZEMBRO 2023			OBSERVAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL
CLASSE	Subclasse	INÍCIO DOS PAGAMENTOS	FIM DOS PAGAMENTOS	VALOR A PAGAR	PAGO	EM ATRASO	A VENCER	
Classe I - Trabalhista	Até 25 salários mínimos	-	nov/22	820.077,96	427.382,37	-	392.695,59	Os valores não pagos até o momento dizem respeito a habilitações de créditos que restaram líquidas durante o cumprimento do plano, de modo que o prazo de 12 meses passou a contar da efetiva liquidez ou ainda pendentes de liquidação
	Acima de 25 salários mínimos	jun/23	mai/39	701.299,22	57.349,26	-	643.949,96	
Classe II - Garantia Real	Aplicável a todos	jun/23	mai/39	19.199.245,71	24.919,44	-	19.174.326,27	-
Classe III - Quirografários	Credores financeiros	jun/23	mai/39	65.655.272,40	375.553,53	-	65.279.718,87	-
	Credores não financeiros	jun/23	mai/39	2.248.480,77	5.075,44	-	2.243.405,33	-
Classe IV - ME e EPP	Aplicável a todos	-	nov/22	98.992,04	46.668,81	-	52.323,23	-
<b>TOTAL</b>				<b>88.723.368,10</b>	<b>936.948,85</b>	<b>-</b>	<b>87.786.419,25</b>	



# ANEXOS

1

Demonstrações contábeis de dezembro/2023

**SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**  
**CNPJ Nº 01.081.268/0001-68**  
**B A L A N Ç O S - (Em R\$)**

	<b>12/2023</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b>51.214.270,1</b>	<b>51.295.874,5</b>
Disponibilidades	93.903,31	175.507,80
Clientes por compra de unidades imobiliárias	936.378,60	936.378,60
Outros Créditos	4.724,56	4.724,56
Imóveis a Comercializar e Estoques	34.108.248,46	34.108.248,46
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>16.071.015,17</b>	<b>16.071.015,17</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>4.216.798,33</b>	<b>4.216.798,33</b>
Contas Correntes de Mútuo	3.807.859,96	3.807.859,96
Outros Créditos	408.938,37	408.938,37
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>11.854.216,84</b>	<b>11.854.216,84</b>
Participações Societárias	11.854.216,84	11.854.216,84
<b>PASSIVO</b>	<b>51.214.270,1</b>	<b>51.295.874,5</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>5.300.549,35</b>	<b>5.300.549,35</b>
Fornecedores	226.495,74	226.495,74
Obrigações fiscais a recolher	4.923.969,64	4.923.969,64
Outras Obrigações	150.083,97	150.083,97
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>84.376.952,62</b>	<b>84.458.557,11</b>
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>87.335.236,71</b>	<b>87.416.841,20</b>
Credores Recuperação Judicial	87.082.657,23	87.082.657,23
Contas Correntes de Mútuo	72.594,78	82.894,23
Débitos com Pessoas Ligadas	62.078,59	249.989,93
Mep - Resultado Negativo Equiv. Patrimonial	116.606,30	-
Outras Exigibilidades	1.299,81	1.299,81
<b>RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS</b>	<b>(2.958.284,09)</b>	<b>(2.958.284,09)</b>
Receita de Exercícios Futuros	936.378,60	936.378,60
Custo de Exercícios Futuros	3.894.662,69	3.894.662,69
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>(38.463.231,87)</b>	<b>(38.463.231,87)</b>
Capital Social	15.000.000,00	15.000.000,00
Resultados Acumulados	(53.463.231,87)	(53.463.231,87)

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

	<b>12/2023</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>RECEITA BRUTA DA VENDA DE IMÓVEIS</b>	<b>86.223,47</b>	<b>86.223,47</b>
(-) Deduções das vendas	(3.322,98)	(3.322,98)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>82.900,49</b>	<b>82.900,49</b>
(-) Custo de imóveis vendidos	-	-
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>82.900,49</b>	<b>82.900,49</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(2.332.546,20)</b>	<b>(2.334.365,49)</b>
Com a Comercialização	(26.282,67)	(26.282,67)
Com a Administração	(2.309.624,54)	(2.309.624,54)
Financeiras Líquidas	3.361,01	1.541,72
Despesas Financeiras	(4.993,63)	(7.794,21)
Receitas Financeiras	8.354,64	9.335,93
Variações Monetárias	-	-
<b>OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>218.800,00</b>	<b>218.800,00</b>
Resultados em Participações em SCPs	218.800,00	218.800,00
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>(2.030.845,71)</b>	<b>(2.032.665,00)</b>
Resultado da Alienação Invest./Permanente	(284.774,89)	(284.774,89)
Resultado de Equivalência Patrimonial	(367.688,46)	(365.869,17)
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES IRPJ/CSI</b>	<b>(2.683.309,06)</b>	<b>(2.683.309,06)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(4.025,33)	(4.025,33)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(2.687.334,39)</b>	<b>(2.687.334,39)</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**

	<b>12/2023</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Fluxo de Caixa Prov. das Ativ. Operacionais</b>	<b>(2.687.334,39)</b>	<b>(2.687.334,39)</b>
Lucro Líquido do Exercício	(2.687.334,39)	(2.687.334,39)
Depreciação	-	-
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-
<b>Varição Ativos e Passivos</b>	<b>(7.201.827,49)</b>	<b>437.311,79</b>
Clientes por compra de unidades imobiliárias	(341.378,38)	79.062,18
Outros Créditos	(4.724,56)	(4.724,56)
Imóveis a Comercializar e Estoques	(22.417.376,47)	(23.950,95)
Realizável a Longo Prazo	(422.600,43)	2.437.573,24
Fornecedores	183.219,70	70.133,51
Obrigações Fiscais/Sociais	4.632.219,90	(7.533,98)
Credores Diversos	(154.848,27)	(193.160,67)
Outras Obrigações	150.083,97	150.083,97
Contas Correntes de Mútuo	72.594,78	82.894,23
Débito com Pessoas Ligadas	(6.560.973,01)	249.912,27
Credores Diversos	-	(2.072.147,41)
Credores Recuperação Judicial	40.579.766,68	(257.879,74)
Exigível a Longo Prazo - MEP	(19.524.033,62)	(0,00)
Outras Exigibilidades	1.299,81	1.299,81
Resultado de Exercícios Futuros	(3.395.077,59)	(74.250,11)
<b>Recursos Liq. Aplic. Ativ. Operacionais</b>	<b>(9.889.161,88)</b>	<b>(2.250.022,61)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Ativ. Investimentos</b>	<b>9.886.983,13</b>	<b>2.240.536,60</b>
Investimentos Societários	9.886.983,13	2.240.536,60
<b>Fluxo de Caixa Aplic. nas Ativ. Financiamentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Varição no caixa e equivalentes</b>	<b>(2.178,75)</b>	<b>(9.486,01)</b>
<b>Demonstração Variacão Caixa e Equivalentes</b>	<b>(2.178,75)</b>	<b>(9.486,01)</b>
No Início do Exercício	96.082,06	184.993,80
No Final do Exercício	93.903,31	175.507,80

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado do Exercício	Total
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>15.000.000,0</b>	<b>-</b>	<b>(50.775.897,4€)</b>	<b>-</b>	<b>(35.775.897,4€)</b>
<b>Ajustes de Exercícios Anteriores</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.687.334,39)</b>	<b>(2.687.334,39)</b>
<b>Destinação do Lucro</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	(2.687.334,39)	2.687.334,39	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>15.000.000,0</b>	<b>-</b>	<b>(53.463.231,87)</b>	<b>-</b>	<b>(38.463.231,87)</b>

Laerte Wanderley Sopper  
Diretor

Antonio Carlos F. de Souza  
Contador CRC-RS 067.421

**CHIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
**CNPJ Nº 11.087.192/0001-31**  
**B A L A N Ç O - (Em R\$)**

	<u>12/2023</u>
<b>ATIVO</b>	<b>143.687,4</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>81.608,86</b>
Disponibilidades	81.608,86
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>62.078,59</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>62.078,59</b>
Créditos com Pessoas Ligadas	62.078,59
<b>PASSIVO</b>	<b>143.687,4</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>260.300,00</b>
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>260.300,00</b>
Contas Correntes de Mútuo	10.300,00
Débitos com Pessoas Ligadas	250.000,00
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>(116.612,55)</b>
Capital Social	466.384,00
Resultados Acumulados	(582.996,55)

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

	<u>12/2023</u>
<b>RECEITA BRUTA DA VENDA DE IMÓVEIS</b>	<b>-</b>
(-) Deduções das vendas	-
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>-</b>
(-) Custo de imóveis vendidos	-
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>-</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(1.819,39)</b>
Com a Comercialização	-
Com a Administração	-
Com a Tributação	-
Financeiras Líquidas	(1.819,39)
Despesas Financeiras	(2.800,73)
Receitas Financeiras	981,34
Variações Monetárias	-
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>(1.819,39)</b>
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES IRPJ / CSLL</b>	<b>-</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	-
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(1.819,39)</b>

\_\_\_\_\_  
 Laerte Wanderley Sopper  
 Administrador

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

**CHIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
**CNPJ Nº 11.087.192/0001-31**  
**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**

	<u>12/2023</u>
<b>Fluxo de Caixa Prov. das Ativ. Operacionais</b>	<b>(1.819,39)</b>
Lucro Líquido do Exercício	(1.819,39)
<b>Variação Ativos e Passivos</b>	<b>(1.582.946,33)</b>
Contas Correntes de Mútuo	(1.582.946,33)
<b>Recursos Liq. Aplic. Ativ. Operacionais</b>	<b>(1.584.765,72)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Ativ. Investimentos</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de Caixa Aplic. nas Ativ. Financiamentos</b>	<b>1.636.775,68</b>
Partes Relacionadas	1.636.775,68
<b>Variação no caixa e equivalentes</b>	<b>52.009,96</b>
<b>Demonstração Variação Caixa e Equivalentes</b>	<b>52.009,96</b>
No Início do Exercício	29.598,90
No Final do Exercício	81.608,86

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado do Exercício</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>466.384,0</b>	<b>(581.177,16)</b>	-	<b>(114.793,16)</b>
<b>Aumento de Capital</b>	-	-	-	-
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	-	-	(1.819,39)	(1.819,39)
<b>Destinação do Lucro</b>	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	(1.819,39)	1.819,39	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>466.384,0</b>	<b>(582.996,55)</b>	-	<b>(116.612,55)</b>

\_\_\_\_\_  
 Laerte Wanderley Sopper  
 Administrador

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

## 1 - Demonstrações Contabeis GSagres 2023 12 pdf

Código do documento 51c52513-fe1d-4bca-8f1c-255be89a1831



### Assinaturas



Laerte Wanderley Sopper  
laertesopper@cadizc.com.br  
Assinou



Antonio Carlos Fernandes de Souza  
antoniosouza@cadizc.com.br  
Assinou



*Antonio Carlos Fernandes de Souza*

### Eventos do documento

#### 24 Jan 2024, 14:17:38

Documento 51c52513-fe1d-4bca-8f1c-255be89a1831 **criado** por MICHELLE SOPPER (40e0e6ba-c354-4d1b-8acc-c59db124c395). Email:juridico1@centraldeempreendimentos.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-01-24T14:17:38-03:00

#### 24 Jan 2024, 14:18:24

Assinaturas **iniciadas** por MICHELLE SOPPER (40e0e6ba-c354-4d1b-8acc-c59db124c395). Email:juridico1@centraldeempreendimentos.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-01-24T14:18:24-03:00

#### 24 Jan 2024, 14:43:34

ANTONIO CARLOS FERNANDES DE SOUZA **Assinou** - Email: antoniosouza@cadizc.com.br - IP: 187.49.77.178 (187-49-77-178.unifique.net porta: 9564) - Documento de identificação informado: 648.819.700-20 - DATE\_ATOM: 2024-01-24T14:43:34-03:00

#### 26 Jan 2024, 08:13:59

LAERTE WANDERLEY SOPPER **Assinou** (e65be5ac-a7e6-4cab-a2cc-de83733a7cbf) - Email: laertesopper@cadizc.com.br - IP: 189.85.162.17 (17.162.85.189.dyn.oletelecom.com.br porta: 16360) - [Geolocalização: -28.026866094969154 -48.602841607012664](#) - Documento de identificação informado: 362.078.370-53 - DATE\_ATOM: 2024-01-26T08:13:59-03:00

### Hash do documento original

(SHA256):7ef00c2d7742ad34947ed8ea289ea0a39529fe22cfc1be731b145f255db91931

(SHA512):ac1e66ebe2f51567d6d2ddef05be270683d8a0c61ce28f4a947e711ed64b1649ccec16ec5e13f9a75e0063f170c1cb356b44e53f2924e22cac7b359a1abce79

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**