

Relatório Mensal de Atividades (RMA)

Processo n. 0301621-43.2016.8.24.0037/SC

Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais
da Comarca de Concórdia/SC

Boa Safra Construtora e Incorporadora

Janeiro/2025



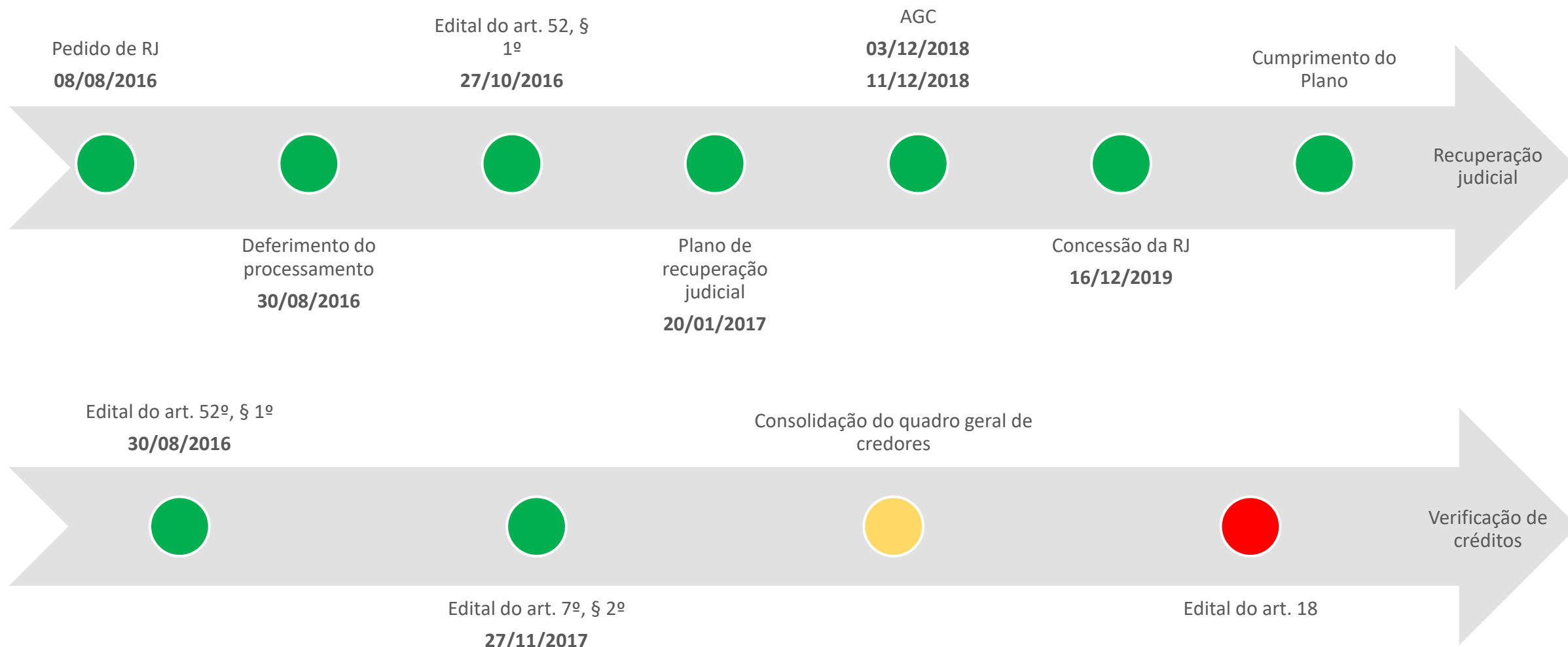
Sumário

1. Considerações preliminares	3
2. Estágio processual	4
3. Informações da Recuperanda	5
4. Aspectos jurídicos	6
5. Reunião	7
6. Passivo Concursal	8
7. Passivo Tributário	9
8. Análise das demonstrações econômico-financeiras	10
9. Checklist	16
10. Questionamentos	17

1. Considerações preliminares

- O presente relatório (RMA) reúne de forma sintética as informações operacionais, financeiras, econômicas e processuais da Recuperação Judicial da Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda.
- A apresentação deste relatório é uma das atribuições previstas no art. 22 da Lei 11.101/2005 do administrador judicial, e tem como objetivo garantir ao juízo, ao Ministério Público, aos credores e a quaisquer interessados informações relevantes a respeito das atividades da Recuperanda, assim como da execução do plano de recuperação judicial.
- Os resultados constantes no presente relatório se baseiam no processo de recuperação judicial e em informações contábeis, financeiras e operacionais fornecidas pela Recuperanda à administração judicial, as quais são disponibilizadas juntamente com este relatório e podem ser acessadas nos autos do incidente autuado para tanto e no site <https://scalzilliaj.com.br>.
- As informações contábeis são de setembro a novembro de 2024, enquanto as informações jurídicas são referentes à janeiro de 2025.

2. Estágio processual



3. Informações da Recuperanda

Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda.



Razão Social

Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda



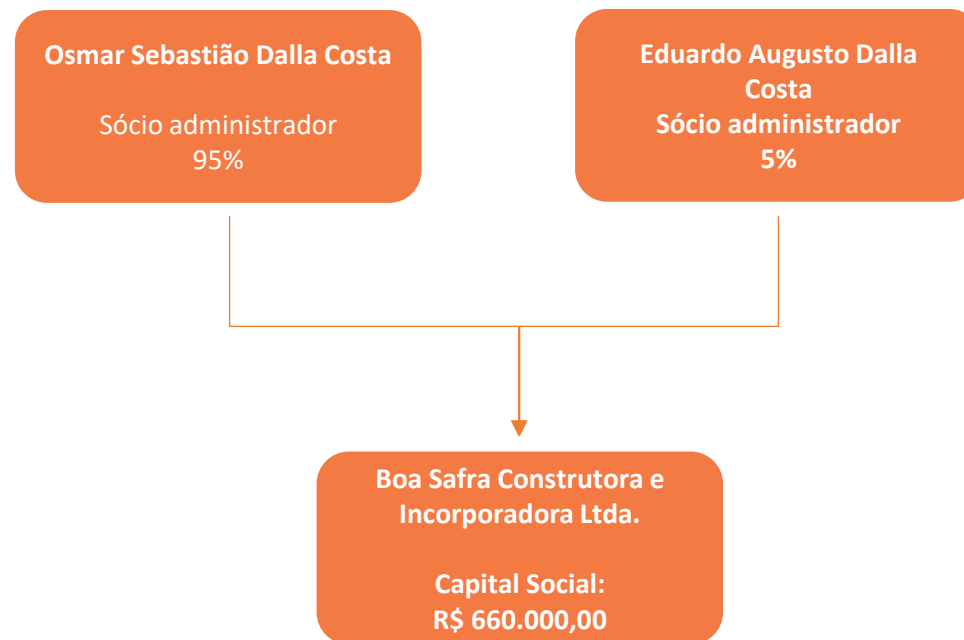
CNPJ

04.884.314/0001-55



Endereço

Rua Francisco Lindner, nº 52, Casa, Bairro Portal, Treze Tílias – SC.



4. Aspectos Jurídicos

Incidentes processuais pendentes de julgamento

- 5001328-37.2024.8.24.0019
- 5005271-62.2024.8.24.0019
- 5007079-05.2024.8.24.0019
- 5007317-24.2024.8.24.0019
- 5010780-71.2024.8.24.0019

Recursos Conexos

- 5055819-56.2021.8.24.0000 – AI interposto pela União em face da decisão que dispensou a Recuperanda da apresentação de CND's quando da concessão da Recuperação Judicial. Foi negado seguimento ao recurso. Inconformada, a União interpôs recursos às instâncias superiores. No bojo do ARES n. 2427741/SC, o STJ deu provimento ao recurso especial para reconhecer a obrigatoriedade da apresentação de CND, observados os delineamentos contidos no julgamento do REsp 2.053.240/SP.
- 5032979-47.2024.8.24.0000 – AI da recuperanda, o qual versa acerca dos honorários da Administração Judicial. O recurso foi provido para fixar a remuneração da Administração Judicial em R\$ 3.000,00. O recurso foi baixado em 25 de outubro de 2024.

5. Reunião

Em 14 de Janeiro de 2025, a administração judicial conduziu reunião com a Recuperanda, contando com a presença do sócio da empresa, Osmar Dalla Costa e contador responsável. Abaixo estão os principais assuntos discutidos.

Operações da empresa

A empresa informou progresso nas obras. Atualmente, estão sendo realizadas as pinturas externas, colocação de laminados, portas e sacadas. Na área da infraestrutura, está sendo realizada a conexão de gás e parte elétrica específica para possibilitar a instalação do elevador.

Alteração do projeto

Conforme informado anteriormente, as providências acerca regularização junto a prefeitura devido a alteração do projeto está em andamento, visando a alteração do registro da incorporação e emissão do habite-se.

Envio da documentação

- Durante a reunião a Administração Judicial ressaltou novamente sobre a necessidade de envio da documentação, e sobre as consequências decorrentes da ausência de informações contábeis ao prosseguimento do feito.
- O representante da Devedora e o contador se comprometeram a regularizar o envio da documentação.

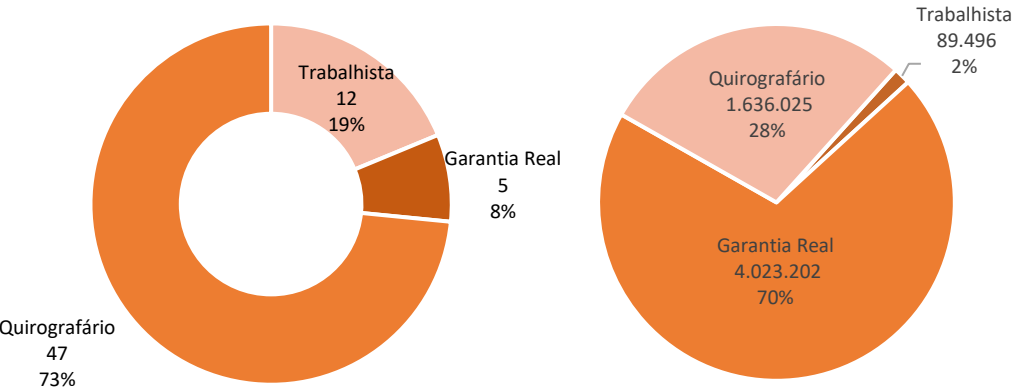
6. Passivo Concursal

- A Recuperanda declarou passivo concursal de R\$ 5,7 milhões, disposto da seguinte forma:

Classe	Nº Credores	Crédito (R\$)
Trabalhista	12	89.496
Garantia Real	5	4.023.202
Quirografário	47	1.636.025
Total	64	5.748.723

Passivo por N° de Credores

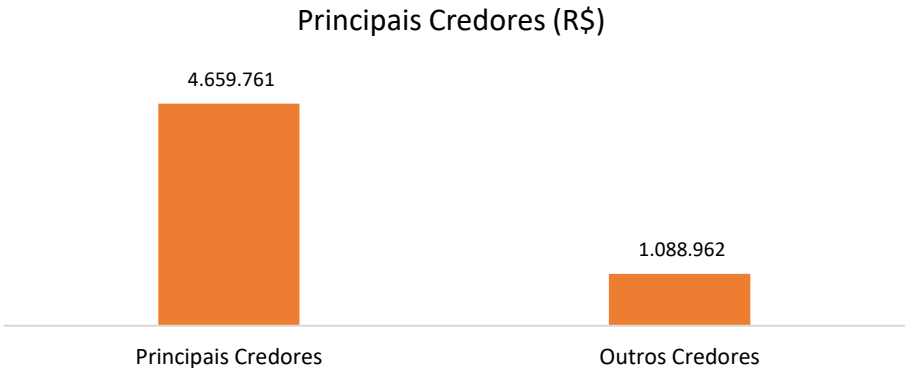
Passivo por Crédito (R\$)



- O passivo sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial da Boa Safra concentra-se nos credores abaixo:

Credor	Credor	Crédito (R\$)
Garantia Real	Confederação Nacional das Cooperativas do Sicoob LTDA	1.821.657
Garantia Real	Banco do Brasil S.A.	1.047.304
Garantia Real	Banco do Bradesco S.A.	575.256
Garantia Real	Banco Santander (Brasil) S.A.	493.731
Quirografário	Transportes Volpato LTDA	355.000
Quirografário	Rogério Roberto Kropp	200.519
Quirografário	Caixa Econômica Federal	166.294
Total		4.659.761

- Os 7 principais credores acima relacionados detêm 81% dos créditos concursais.



7. Passivo Tributário

- O passivo tributário da empresa é predominantemente federal, abrangendo quase a totalidade do passivo total da Recuperanda. A distribuição é realizada da seguinte forma:

Passivo Tributário (R\$)	set/24	out/24	nov/24
Municipal	209	209	209
ISS	209	209	209
Federal	547.452	529.781	512.376
INSS	98.917	98.917	98.917
FGTS	43.910	43.910	43.910
IRRF	7.660	7.612	7.660
PIS/COFINS/CS	3.219	3.070	3.219
IRPJ	780	780	780
SIMPLES	1.796	1.796	1.796
Transação Exc. Deb. Previdenciário	294.028	292.513	281.072
Transação Exc. Demais Débitos	97.142	81.182	75.023
Total	547.661	529.990	512.586

- A Recuperanda registra R\$ 512 mil em tributos federais que, dentre eles, apresentam-se R\$ 356 mil correspondentes a saldos parcelados por meio de transações tributárias, os quais demonstraram retração constante ao longo do período analisado. No entanto, a ausência de comprovantes bancários por parte da empresa impede a ratificação dos pagamentos efetuados.

- Em relação aos demais saldos, verificou-se, por meio do Portal Regularize da PGFN e do relatório de situação fiscal, que a Recuperanda não possui valores em aberto ou inscritos em dívida ativa, estando todos os impostos não parcelados em fase de negociações regulatórias.
- Adicionalmente, foram disponibilizados pela Recuperanda dois extratos de parcelamentos que, embora constem como suspensos no relatório de situação fiscal, continuam sendo pagos regularmente, conforme evidenciado no razão analítico da empresa. A Administração Judicial, em busca de maior clareza sobre essas operações, está consultando acerca do tema a Boa Safra e incluirá os esclarecimentos obtidos nos próximos relatórios.

8. Análise das demonstrações econômico-financeiras

Balanço Patrimonial (R\$)

Ativo	N.E.	set/24	out/24	nov/24
Circulante		16.469.005	16.469.005	16.871.609
Caixa e Equivalente de Caixa	1.1	111	111	111
Clientes	1.2	3.887.802	3.887.802	3.887.802
Créditos Diversos		187.500	187.500	187.500
Estoque Obras em Andamento	1.3	8.540.356	8.540.356	8.942.960
Estoque	1.3	3.838.451	3.838.451	3.838.451
Adiantamentos		14.784	14.784	14.784
Não Circulante		159.879	159.879	159.879
Imobilizado	1.4	159.879	159.879	159.879
Total		16.628.883	16.628.883	17.031.488

Fonte: Demonstrativos contábeis da Recuperanda

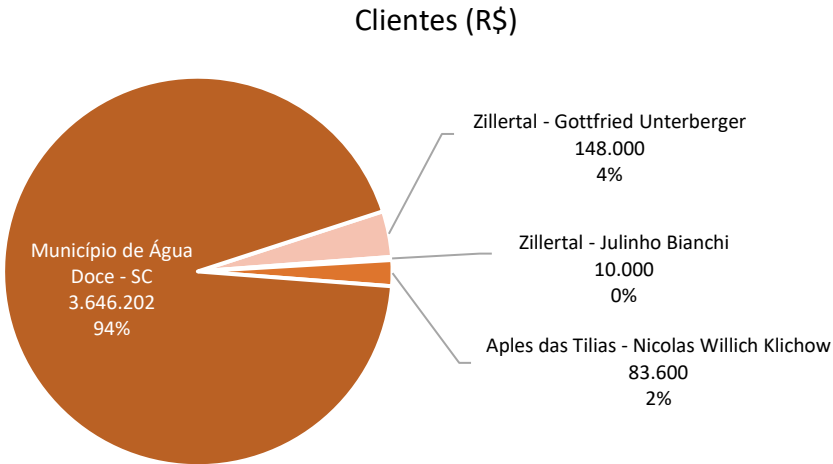
Notas Explicativas (“NE”) – Ativo Circulante

1.1 Caixa e equivalente de caixa:

- No que tange as disponibilidades da empresa, não houveram movimentações desde 2022, permanecendo na soma de R\$ 111,19.
- Anteriormente, em reunião com a Boa Safra, foi esclarecido inutilização dos bancos da Boa Safra, devido a bloqueios judiciais. Como alternativa, para proteger o patrimônio, a Recuperanda está utilizando a conta de outra empresa, que funciona como uma espécie de holding. A Administração Judicial solicita extratos bancários da holding, de modo a verificar movimentações da empresa.

1.2 Clientes:

- O saldo da rubrica permaneceu inalterado em R\$ 3,8 milhões, sem transações registradas desde junho/2024, demonstrando a seguinte composição:



8. Análise das demonstrações econômico-financeiras

1.3 Estoques:

- Os estoques representam 75% do total de ativo da empresa, sendo a principal conta do ativo. A rubrica demonstrou variação positiva na competência novembro, crescendo em R\$ 402,6 mil, chegando a soma de R\$ 12,7 milhões.
- A variação observada se deve ao aditamento na subconta “Obra em Andamento Residencial Zilertal”, proveniente, principalmente, de conversão de custos e despesas, conforme observado no razão analítico da Recuperanda.
- A Administração Judicial questionou a Boa Safra quanto ao fato gerador da contabilização na conta referida, mais detalhes constarão nos próximos relatórios.

Ativo Não Circulante

1.4 Imobilizado:

- No que tange os bens imobilizados da Boa Safra, não se denotou movimentações desde janeiro/2024, finalizando o mês de novembro na monta de R\$ 159,8 mil.
- A Recuperanda foi questionada acerca da inexistência de depreciações ao longo do ano. Mais informações figurarão os próximos relatórios.

8. Análise das demonstrações econômico-financeiras

Balanco Patrimonial (R\$)

Passivo	N.E.	set/24	out/24	nov/24
Circulante		10.027.019	10.198.459	10.430.269
Fornecedores	2.1	267.946	265.299	284.935
Empréstimos e Financiamentos	2.2	1.062.971	1.062.971	1.023.355
Obrigações Trabalhistas	2.3	440.809	439.295	427.853
Obrigações Tributárias		110.869	94.713	88.750
Contas a Pagar	2.4	5.722.719	5.914.476	6.183.671
Custo Orçado		2.421.705	2.421.705	2.421.705
Não Circulante		8.945.561	8.945.561	8.303.317
Empréstimos e Financiamentos	2.2	7.375.499	7.375.499	6.733.255
Resultados Diferidos a Apropriar		164.766	164.766	164.766
Impostos Diferidos		1.405.295	1.405.295	1.405.295
Patrimônio Líquido		(712.528)	(712.528)	(712.528)
Capital Social		660.000	660.000	660.000
Lucros ou Prejuízos Acumulados		(3.998.614)	(3.998.614)	(3.998.614)
Reavaliação de Bens		2.626.086	2.626.086	2.626.086
Total		18.260.052	18.431.492	18.021.058

Fonte: Demonstrativos contábeis da Recuperanda

Notas Explicativas (“NE”) – Passivo Circulante

2.1 Fornecedores:

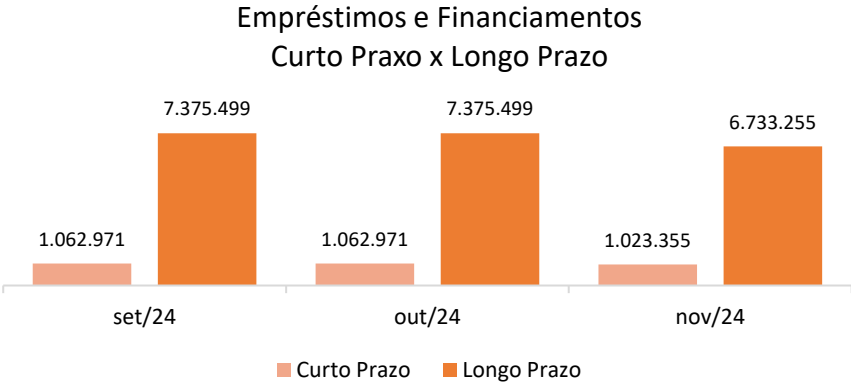
- As obrigações junto a fornecedores da Boa Safra, apresentou suas principais variações nas competências outubro e novembro, tendo atenuado R\$ 2,6 mil e aditado em R\$ 19,6 mil, respectivamente, finalizando o período em análise na monta de R\$ 284,9 mil.

- As variações observadas, são, exclusivamente, referente a “Cantu Comércio de Pneumaticos Ltda”, conforme observado nos demonstrativos da empresa.
- Destaca-se que foram observadas duas subcontas homônimas identificadas como "Fornecedores", de modo que em uma delas o saldo consta mensalmente zerado, uma vez que os valores de entrada correspondem sempre ao total de saídas desta ao final de cada competência.
- A Administração Judicial questionou a empresa quanto às singularidades de cada subconta e juntará os esclarecimentos aos próximos relatórios mediante retorno da Recuperanda.

2.2 Empréstimos e Financiamentos:

- A rubrica sofreu movimentações exclusivamente no mês de novembro, constatando-se atenuação na monta de R\$ 681,8 mil, de forma a finalizar o período na soma de R\$ 7,7 milhões, conforme denotado abaixo:

8. Análise das demonstrações econômico-financeiras



- As variações são proveniente, especialmente, de “Banco Santander conforme acordo 152406418 - 31/10/2024” R\$ 657,1 mil. Conforme expresso no razão analítico da Recuperanda, a retração no saldo se deu em virtude de um acordo firmado entre a Boa Safra e o Banco Santander. A Administração Judicial solicitou o instrumento de negociação entre as partes e juntará os esclarecimentos aos próximos relatórios.
- Além disso, também foram observadas reduções nos saldos de curto prazo junto ao Banco Sicoob, de modo que a Recuperanda foi indagada quanto à natureza da operação e seguirá o tópico em relatórios ulteriores.

2.3 Obrigações trabalhistas:

- As obrigações trabalhistas da empresa apresentaram decréscimo ao longo do período em análise, especialmente, no mês de novembro, quando atenuou em 3% (R\$ 11,4 mil).
- Variação provenientes, essencialmente pela regularização de tributos trabalhistas, conforme corroborado no razão analítico da empresa.

2.4 Contas a pagar:

- Notou-se ajuste contábil realizado na competência agosto. A motivação pende de esclarecimentos.
- No tocante à rubrica contas a pagar, verifica-se crescimento ao longo do período em análise, proeminente à subconta contábil “Obrigações com terceiros”, destacando-se a credora “Emanuelle Dalla Costa”, perfazendo 94,4% (R\$ 622,3 mil) da variação entre agosto e novembro.
- A Administração Judicial solicitou contratos relacionados a movimentação destacada, mais detalhes constarão nas próximas análises.

8. Análise das demonstrações econômico-financeiras

Demonstrativo de Resultado do Exercício (R\$)	N.E.	set/24	out/24	nov/24
Receita Bruta	3.1	-	-	-
(-)Custo das Mercadorias Vendidas	3.1	(83.987)	(108.725)	310.216
Lucro Bruto		(83.987)	(108.725)	310.216
(-)Despesas Operacionais Comerciais	3.2	(29.683)	(4.430)	43.107
(-)Despesas Operacionais Administrativas	3.2	(25.819)	(22.328)	(22.786)
(-)Despesas Operacionais Financeiras	3.2	(30.880)	(35.707)	(144.665)
(-)Despesas Operacionais Tributárias	3.2	(11.662)	(1)	(14)
Resultado Operacional		(182.031)	(171.190)	185.859
(+)Receita Financeira	3.3	-	-	627.180
Resultado Líquido	3.4	(182.031)	(171.190)	813.038

Fonte: Demonstrativos contábeis da Recuperanda

Notas Explicativas (“NE”) – Demonstração do Resultado do Exercício

3.1 Receita e Custos:

- A Boa Safra não registrou receitas no período em análise.
- Atinente aos custos da empresa, enfatiza-se a competência novembro, em que se pode observar valor positivo de R\$ 310,2 mil, decorrente da contabilização em contrapartida no estoque, cuja identificação restou prejudicada devido a descrição no razão da empresa. A Administração Judicial questiona a natureza dos lançamentos, elucidações constarão nos próximos relatórios.

3.2 Despesas operacionais:

- As despesas operacionais da Boa Safra estão divididas conforme apresentado graficamente abaixo:

Despesas Operacionais	set/24	out/24	nov/24
Despesas Administrativas	(25.819)	(22.328)	(22.786)
Salários	(22.048)	(22.048)	(22.048)
Água e Esgoto	(50)	(75)	(62)
Energia Elétrica	-	(95)	(98)
Frete e Carretos	-	-	(108)
Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	(3.721)	(109)	(469)
Despesas com Vendas	(29.683)	(4.430)	43.107
Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	(29.683)	(4.430)	43.107
Despesas Tributárias	(11.662)	(1)	(14)
IPTU	(7.156)	-	-
Alvará de Localização	(61)	-	-
Taxas e Emolumentos	(4.199)	-	-
Multas e Juros s/ Tributos	(246)	(1)	(14)
Despesas Financeiras	(30.880)	(35.707)	(144.665)
Variacão Monetária Passiva	(9.196)	(12.814)	(15.375)
Juros	(21.684)	(22.893)	(129.290)
Total	(98.044)	(62.465)	(124.358)

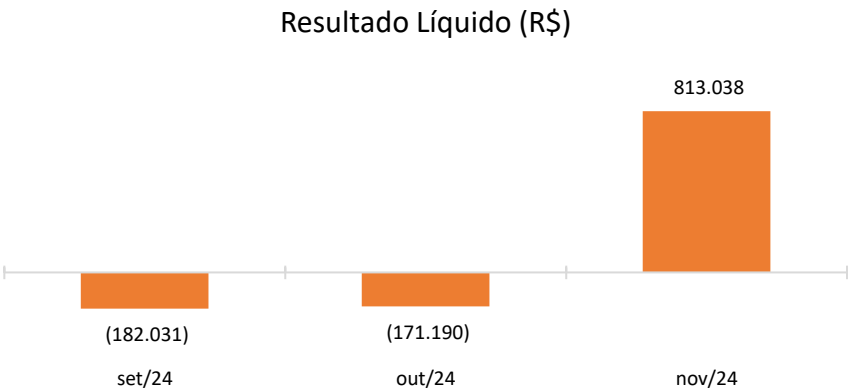
- Verifica-se despesas operacionais entre os meses de setembro e novembro, especialmente relacionadas a Juros, Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica e Salários.

8. Análise das demonstrações econômico-financeiras

- Da mesma forma, conforme observado nos custos, denota-se a contabilização de saldo positivo nas despesas com vendas, junto a contrapartida nos estoques da Recuperanda, cuja identificação restou prejudicada pela identificação no razão da empresa. A Boa Safra foi indagada quanto aos pormenores, os quais serão consignados nos próximos relatórios.

3.3 Receita Financeira X Resultado líquido:

- Observou-se registro de receitas financeiras em novembro, na monta de R\$ 627,1 mil, proveniente de descontos obtidos, “Movimento do Período Banco Santander conforme acordo 31/10/2024”, segundo o razão analítico da Recuperanda. Os pormenores foram questionados pela Administração Judicial, mais detalhes figurarão os relatórios de próximas competências.
- O resultado financeiro da empresa apresentou o seguinte comportamento durante o período em verificação:



- Salienta-se que o resultado positivo registrado no mês de novembro se deve, principalmente, a descontos obtidos, procedimentos, os quais, a Boa Safra foi questionada acerca. Os pormenores irão compor os próximos relatórios.

9. Checklist

Documentação suporte contábil/financeira solicitada mensalmente à Recuperanda para elaboração dos relatórios, considerando os 10 (dez) itens abaixo:

Checklist documentações contábil/financeira	Enviado	Não enviado
1. Balancetes contábeis (excel e PDF)	x	
Analítico	x	
Sintético	x	
2. Razão contábil	x	
3. Extratos bancários		x
4. Relação de admissões e demissões		x
5. Comprovações rescisórias (termo e pagamento)		x
6. Passivo extraconcursal		x
7. Parcelamentos tributários		x
8. Obrigações vencidas/em atraso		x
9. Sped contábil		x
10. SPED's federais		x

10. Questionamentos

Questionamentos

Passivo fiscal

Questiona-se se a empresa possui algum planejamento para o pagamento do passivo fiscal.

Receitas

Indaga-se se a empresa possui planos para a obtenção de novas receitas.

Extratos bancários

Solicitamos extratos bancários da conta utilizada para realizar as movimentações da empresa, citada anteriormente como holding.

Clientes

Questiona-se se a empresa possui pretensão de mutação dos valores contabilizados em clientes.

Estoques / Custos / Despesas

Solicita-se esclarecimentos acerca da conversão de custos e despesas para conta de estoques.

Imobilizado

Conforme observado, a empresa não registrou depreciação no ativo imobilizado no período de janeiro a novembro de 2025. Solicita-se esclarecimentos.

Fornecedores

Observou-se contas homônimas identificadas como fornecedores, em que uma delas o saldomensal está zerado, de forma que os valores registrados como entradas são equivalentes aos registrados como saídas. Solicita-se aprofundamento quanto a singularidade das contas.

Empréstimos e Financiamentos

Solicita-se contratos de empréstimos vigentes.

Contas a Pagar

Solicita-se elucidar quanto ao ajuste contábil observado na competência agosto.

Contas a Pagar

Solicita-se contratos relacionados a subconta contábil Obrigações com Terceiros.

Receitas Financeiras

Observou-se valores positivos atinentes a Descontos Obtidos, sendo o principal fator a determinar o saldo positivo na competência novembro. Solicita-se esclarecimentos sobre o assunto.