

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

Julho/2025

Competência Maio/2025



Sumário

1. Considerações preliminares	3
2. Estágio processual	4
3. Informações da Recuperanda	5
4. Aspectos jurídicos	6
5. Passivo Concursal	7
6. Análise das demonstrações econômico-financeiras	8
7. Visita técnica	12
8. Checklist	13

1. Considerações preliminares

O presente relatório (RMA) reúne de forma sintética as informações operacionais, financeiras, econômicas e processuais da Recuperação Judicial da empresa 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>.

Cumpre destacar, que em maio de 2025 a Recuperanda remeteu os demonstrativos da competência de abril de 2025.

As informações contábeis são de abril de 2025, enquanto as informações jurídicas são referentes a maio de 2025.

2. Estágio processual



3. Informações da Recuperanda

Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda.



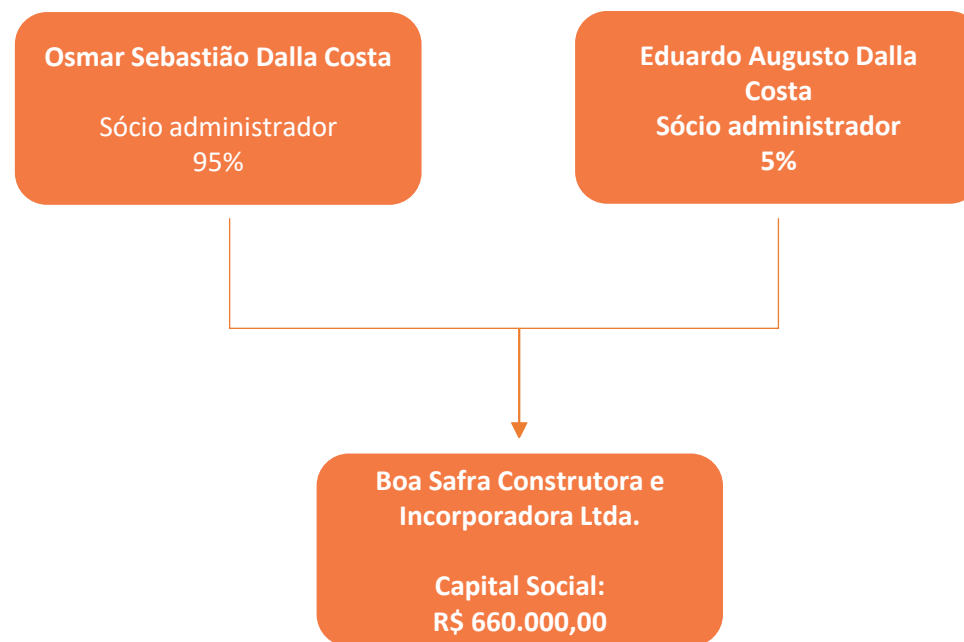
Razão Social
Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda



CNPJ
04.884.314/0001-55



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



Incidentes processuais pendentes de julgamento

- 5001328-37.2024.8.24.0019
- 5007317-24.2024.8.24.0019
- 5010780-71.2024.8.24.0019

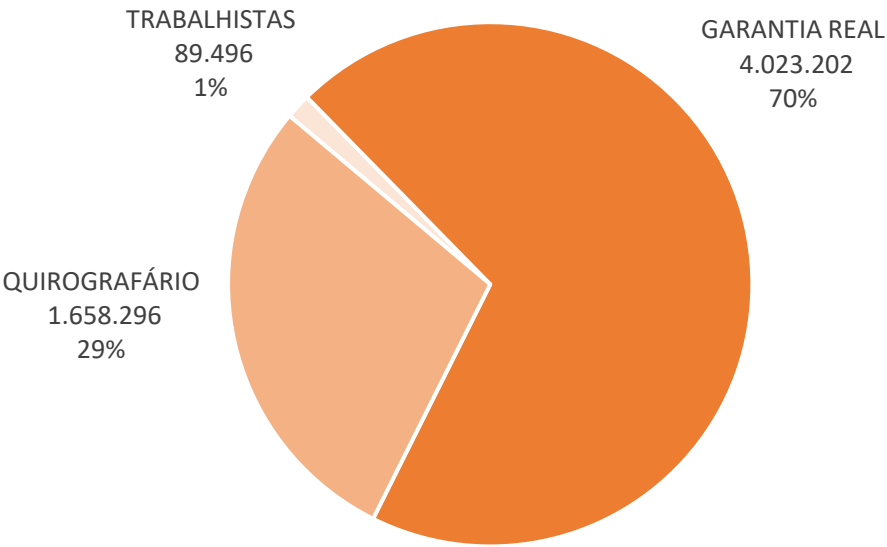
Processo de Recuperação Judicial

- No mês de julho de 2025 a Administração Judicial apresentou manifestação (Evento 1004) que, em cumprimento à intimação do Juízo, tratou acerca *(i)* dos embargos declaratórios opostos pela Cooperativa Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Rio Do Peixe – SICOOB CREDIRIO/SC; *(ii)* das manifestações da recuperanda de Eventos 994 e 997; *(iii)* da viabilidade da restituição imediata ao credor fiduciário, diante da ausência de função produtiva dos ativos, nos termos do art. 66 da LREF e da jurisprudência aplicável dos ativos dados em garantia pela Recuperanda; e *(iv)* suficiência, regularidade e consistência dos documentos que vêm sendo apresentados pela Devedora, especialmente no que tange aos bens dados em garantia e sua efetiva utilização.

5. Passivo Concursal

Art. 7º, §2º

O passivo concursal após a etapa de verificação de créditos pela Administração Judicial soma R\$ 5.770.994,11 , distribuídos em 12 credores da Classe I, 5 credor da Classe II, 48 credores da Classe III. Abaixo se visualiza a composição dos valores por classe:



Os 7 maiores credores representam 80,7% do crédito, e podem ser verificados no quadro 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

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras

a) Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL	N.E.	ABR/25	MAI/25
ATIVO CIRCULANTE		13.658.031	13.632.807
DISPONIBILIDADES	1.1	111	111
CLIENTES NACIONAIS	1.2	241.600	241.600
ADIANTAMENTOS		14.784	14.784
TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR		186.177	186.177
EMPRÉSTIMOS	1.3	478.471	389.496
ESTOQUES DE IMÓVEIS	1.4	3.838.451	3.838.451
ESTOQUE OBRAS EM ANDAMENTO	1.4	8.898.436	8.962.187
ATIVO NAO-CIRCULANTE		1.925.631	1.925.631
DEPÓSITOS JUDICIAIS	1.5	1.765.753	1.765.753
IMOBILIZADO	1.6	159.879	159.879
TOTAL DO ATIVO		15.583.662	15.558.438

Notas Explicativas

1.1 Disponibilidades

As “Disponibilidades” da Boa Safra compreendem integralmente saldo de conta bancária, no montante de R\$ 111,19, sem apresentar variação desde 2022.

1.2 Duplicatas a receber

O saldo demonstra estabilidade desde junho/2024 (R\$ 241 mil). Questionada quanto à expectativa de alteração desse valor, a empresa informou que eventual mutação ocorrerá com a entrega do empreendimento “Zillertal”. Já o saldo registrado em “Alpes das Tílias” permanece atrelado a uma demanda judicial.

1.3 Empréstimos

A rubrica representa saldos a receber relativos à H2O Participações e Administração de Bens Ltda, conforme exposto no balancete analítico da Recuperanda.

O saldo perfaz a monta de R\$ 389,4 em maio, refletindo atenuação de R\$ 88,9 mil em relação à competência anterior. Conforme exposto no razão analítico da Boa Safra, a variação observada decorre de transações com empresas da área do varejo no setor de construção e pagamentos de tributos.

1.3 Estoques

Os estoques representam 82% (R\$ 12,8 milhões) do total do ativo da empresa, sendo a principal conta do ativo. A rubrica expressou acréscimo de R\$ 63,7 mil em maio, atingindo a soma de R\$ 12,8 milhões.

A variação observada decorre, principalmente, da aquisição de materiais e serviços de pintura relacionadas a obra em andamento (Residencial Zillertal), conforme razão contábil.

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras

a) Ativo

1.5 Realizável a Longo Prazo

A rubrica somava R\$ 1,7 milhão e não apresenta variação desde nov/2024. O saldo é identificado no balancete da empresa como “Tribunal de Justiça de Santa Catarina” e compõe 11% do ativo total da Recuperanda.

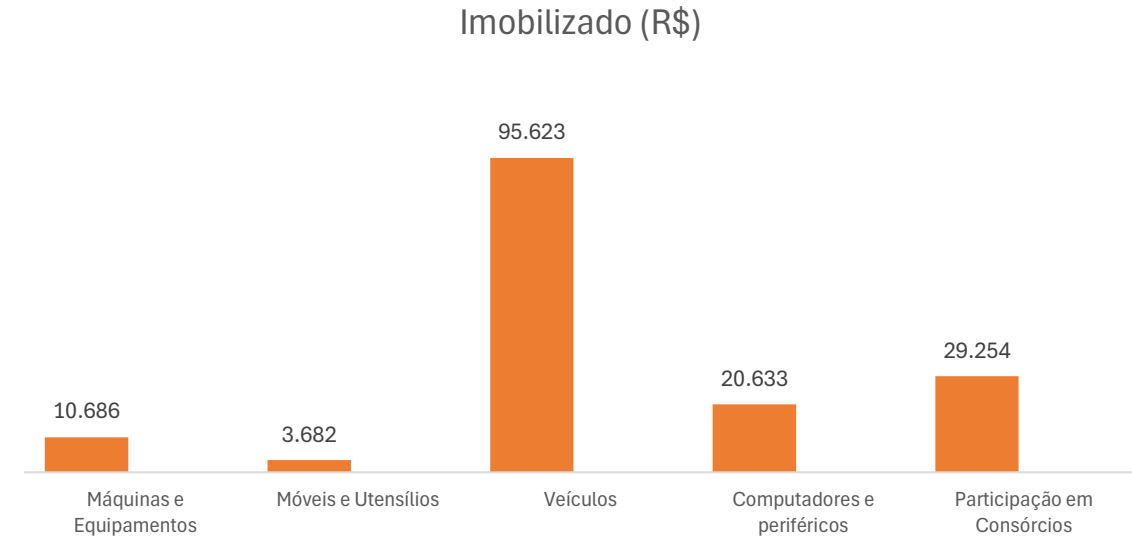
1.6 Imobilizado

No que tange os bens imobilizados da Boa Safra, não se verificou movimentações desde janeiro/2024, finalizando o mês de maio na monta de R\$ 159 mil.

Acerca das depreciações mensais, a Recuperanda afirmou que, devido a utilização de mão de obra terceira, não entendem despesas a serem reconhecidas pelo uso do ativo próprio.

Conforme demonstra o gráfico abaixo o imobilizado da Recuperanda é composto majoritariamente por veículos, representando R\$ 95,6 mil já desconsiderando a depreciação.

IMOBILIZADO	ABR/25	MAI/25
Máquinas e Equipamentos	34.782	34.782
(-) Depreciação Máquinas e Equipamentos	(24.095)	(24.095)
Móveis e Utensílios	23.542	23.542
(-) Depreciação Móveis e Utensílios	(19.860)	(19.860)
Veículos	2.651.318	2.651.318
(-) Depreciação Veículos	(2.555.695)	(2.555.695)
Computadores e periféricos	46.109	46.109
(-) Depreciação Computadores e periféricos	(25.476)	(25.476)
Participação em Consórcios	29.254	29.254
TOTAL	159.879	159.879



6. Análise das demonstrações econômico-financeiras

b) Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL	N.E.	ABR/25	MAI/25
PASSIVO CIRCULANTE		9.394.869	9.398.833
FORNECEDORES	2.1	280.909	280.909
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	2.2	1.023.355	1.023.355
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	2.3	386.062	374.123
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	2.3	69.856	63.188
CONTAS A PAGAR	2.4	5.212.982	5.235.553
CUSTO ORÇADO		2.421.705	2.421.705
PASSIVO NAO-CIRCULANTE		8.303.317	8.303.317
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	2.2	6.733.255	6.733.255
IMPOSTOS DIFERIDOS		1.405.295	1.405.295
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS		164.766	164.766
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		(1.942.051)	(1.942.051)
CAPITAL SOCIAL		660.000	660.000
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL		2.626.086	2.626.086
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS		(5.228.137)	(5.228.137)
TOTAL DO PASSIVO		15.756.135	15.760.100

Notas Explicativas

2.1 – Fornecedores

Os saldos devidos aos fornecedores somam R\$ 280 mil em maio e correspondem a valores concursais, conforme informado pela empresa. Além disso, Em maio constatou-se a contratação de bens e serviços no montante de R\$ 69,5 mil, valor integralmente liquidado na própria competência. Do total, R\$ 58 mil referem-se à serviços de pintura predial junto a um único fornecedor.

2.2 – Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamento da empresa somam R\$ 7,8 milhões, o equivalente a 44% do passivo exigível da Boa Safra. Conforme aludido pela empresa, correspondem a saldos integralmente arrolados no processo de Recuperação Judicial, sem apresentar variação desde novembro de 2024.

2.3 – Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias

As obrigações trabalhistas e tributárias somam R\$ 437 mil em maio, refletindo deterioração de R\$ 18,6 mil no período. O saldo decorre do pagamento de tributos diversos ante apropriações realizadas no período, conforme exposto no razão analítico da empresa.

2.3 – Contas a Pagar

A rubrica perfaz a monta de R\$ 5,2 milhões no período avaliado, refletindo avanço de R\$ 22,5 mil. Destaca-se que o saldo é composto predominantemente por obrigações com terceiros (R\$ 2,2 milhões) e adiantamentos de clientes ligados ao empreendimento Zillertal Residencial (R\$ 2,3 milhões), sendo a primeira subconta responsável exclusiva pelo aumento citado no período.

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras

c) DRE

DRE	ABR/25	MAI/25
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	-	-
CUSTOS	20.539	-
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	20.539	-
<i>MARGEM BRUTA</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
DESPESAS OPERACIONAIS	(4.740)	(6.577)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(4.740)	(6.577)
RESULTADO OPERACIONAL	15.799	(6.577)
<i>MARGEM OPERACIONAL</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
RESULTADO FINANCEIRO	(35.050)	(22.611)
DESPESAS FINANCEIRAS	(35.050)	(22.611)
RESULTADO LIQUIDO	(19.251)	(29.188)
<i>MARGEM LÍQUIDA</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>

Nota Geral

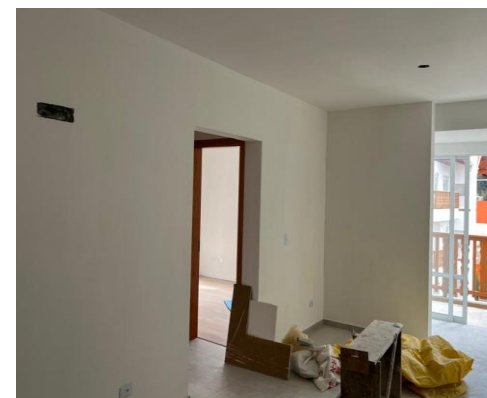
Em maio/2025 a Recuperanda finalizou com prejuízo de R\$ 29,1 mil aumento de R\$ 9,9 mil em relação a competência anterior, decorrência da ausência de custos contabilizados a débito, os quais haviam sido apurador no mês anterior.

O saldo negativo no período é reflexo das despesas financeiras (R\$ 22,6 mil), composta por variação monetária passiva e juros, somado das despesas administrativas (R\$ 6,5 mil), que compreendem a dispêndios com serviços de terceiros (R\$ 5,9 mil), água e esgoto (R\$ 528,28) e energia elétrica (R\$ 93,20).

7. Visita técnica

- No dia 17 de julho de 2025 a Administração Judicial realizou visita técnica ao estabelecimento da Recuperanda Boa Safra. A Equipe foi recebida pelo Sr. Eduardo Augusto Dalla Costa, sócio administrador. A visita se deu no empreendimento residencial Zillertal.
- Foi esclarecido que o Sr. Eduardo é o responsável atual pelo andamento das atividades da obra, em razão de o sócio Osmar estar temporariamente alocado em empresa sediada em Cuiabá, MT, com o objetivo de levantar recursos financeiros para viabilizar a conclusão do empreendimento. A obra encontra-se em fase de acabamentos finais, com previsão de emissão do “habite-se” no prazo estimado de dois meses, o que permitirá a formalização de financiamentos por parte dos adquirentes com saldo remanescente.
- O empreendimento é composto por 31 apartamentos e duas coberturas, dos quais 29 unidades e uma cobertura já foram comercializadas. Os imóveis possuem valor de venda na faixa de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), com configuração padrão de dois dormitórios.
- Estima-se que com a possibilidade de financiamento pelos clientes, a empresa irá receber receita de 1,5 milhão, verba esta que será encaminhada para construção de mais dois prédios residenciais em área de 2000 metros quadrados já adquirida.

- O empreendimento é composto por 31 apartamentos e duas coberturas, dos quais 29 unidades e uma cobertura já foram comercializadas. Os imóveis possuem valor de venda na faixa de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), com configuração padrão de dois dormitórios.



8. 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