



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

Dezembro/2025

Sumário

1. Considerações preliminares	3
2. Estágio Processual	4
3. Informações da Recuperanda	5
4. Passivo Concursal	6
5. Faturamento	7
6. Obrigações Trabalhistas e Tributárias	8
7. Análise das demonstrações econômico financeiras	9
8. Checklist	18

1. Considerações preliminares

O presente Relatório Mensal de Atividade (RMA) reúne de forma sintética as informações operacionais, financeiras, econômicas e processuais da Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda.

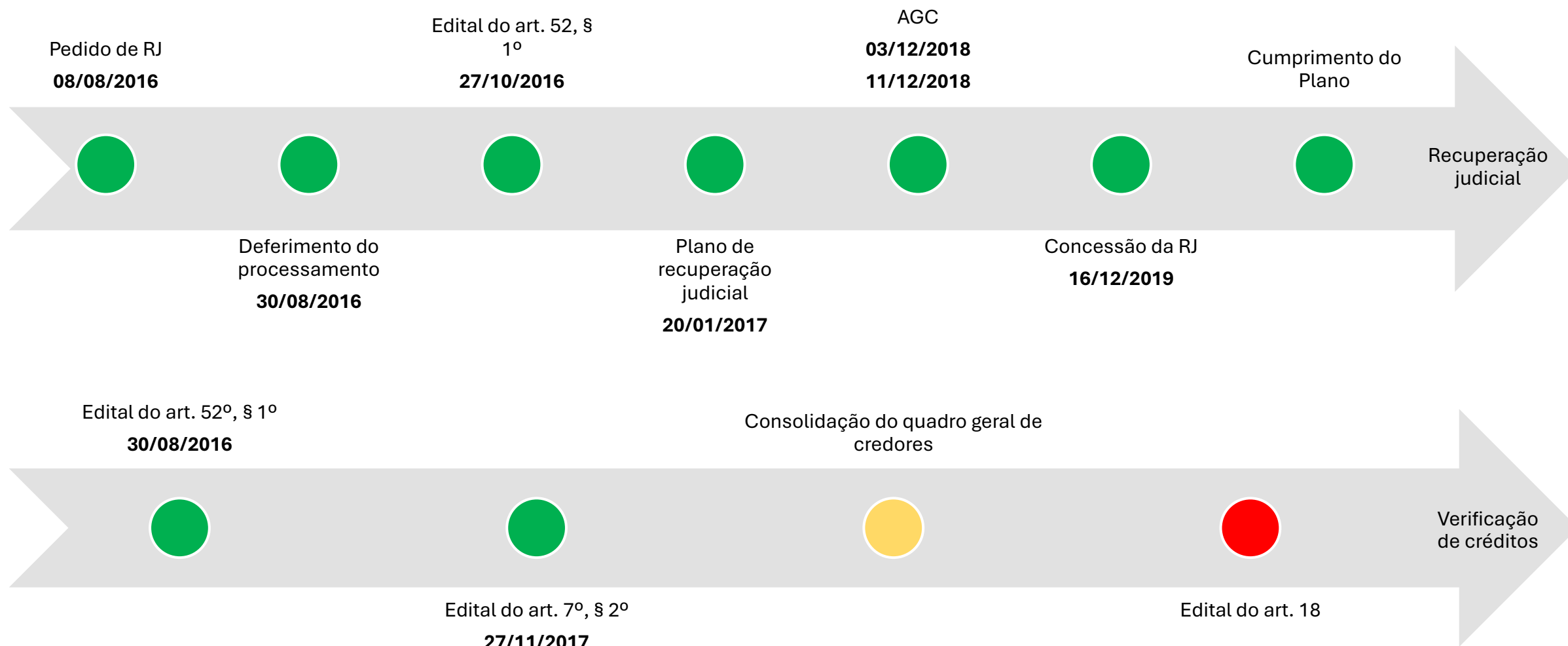
A apresentação deste relatório é uma das atribuições previstas no art. 22 da Lei 11.101/2005 do administrador judicial, e tem como objetivo garantir ao juízo, ao Ministério Público, aos credores e a quaisquer interessados informações relevantes a respeito das atividades das Recuperandas, assim como da 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 pelas Recuperandas 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-financeiras devidamente assinadas utilizadas neste relatório foram fornecidas pela Recuperanda diretamente à Administração Judicial e são referentes à competência de outubro de 2025, enquanto as informações jurídicas são de dezembro de 2025.

As informações às quais a Administração Judicial teve acesso e que foram utilizadas para elaboração deste relatório **não foram alvo de auditoria e não serão aproveitadas para qualquer outro fim**. A responsabilidade técnica pelas demonstrações contábeis é dos profissionais que as subscrevem, presumindo-se sua integridade formal e material.

2. Estágio processual



3. Informações da Recuperanda



Razão Social

Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda



CNPJ

04.884.314/0001-55



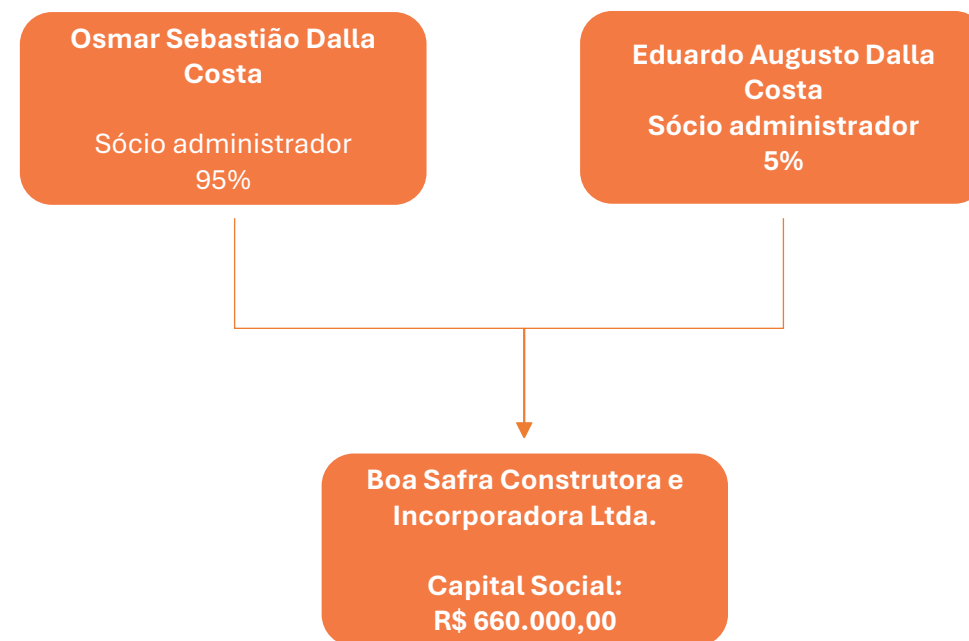
Endereço

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



Objeto Social

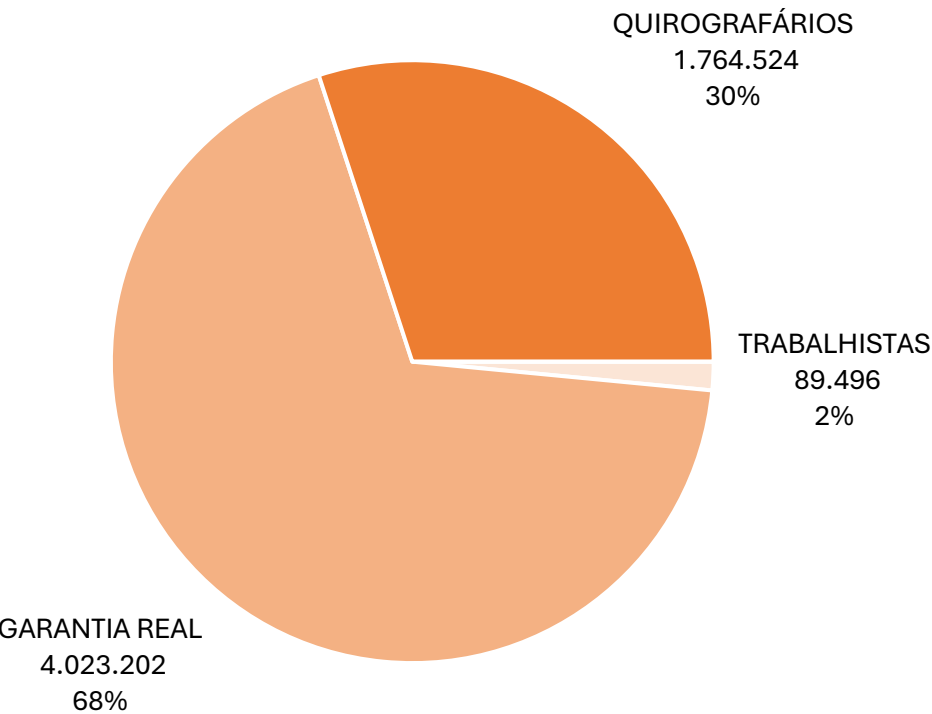
Incorporação de empreendimentos imobiliários, comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários novos, comércio a varejo de motocicletas e motonetas novas, comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores, comércio a varejo de peças e acessórios novos para motocicletas e motonetas, comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar, comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de insumos agropecuários, comércio atacadista de soja, comércio varejista de materiais de construção em geral, construção de edifícios, locação de automóveis sem condutor, outras sociedades de participação, exceto holdings, representantes comerciais e agentes do comércio de mercadorias em geral não especializado, transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional



4. Passivo Concursal

Art. 7º, §2º

O passivo concursal, após a etapa de verificação de créditos pela Administração Judicial soma R\$ 5.877.221,63, distribuídos em 12 credores da Classe I, 5 credores da Classe II e 50 credores da Classe III. Abaixo se visualiza a composição dos valores por classe:



Os 10 maiores credores representam 83,1% do crédito, e podem ser verificados no quadro abaixo:

CLASSE	CREDOR	VALOR (R\$)
GARANTIA REAL	CONFED. NAC. DAS COOP. DO SICOOB LTDA	1.821.657
GARANTIA REAL	BANCO DO BRASIL SA	1.047.304
GARANTIA REAL	BANCO BRADESCO S.A.	575.256
GARANTIA REAL	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	493.731
QUIROGRAFÁRIOS	TRANSPORTES VOLPATO LTDA	355.000
QUIROGRAFÁRIOS	ROGÉRIO ROBERTO KROPP	200.519
QUIROGRAFÁRIOS	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	166.294
GARANTIA REAL	BANCO SAFRA S A	85.254
QUIROGRAFÁRIOS	ITAU UNIBANCO HOLDING S.A.	68.964
TRABALHISTAS	BRUNO HENRIQUE DOS SANTOS	67.711

5. Faturamento

A Boa Safra Construtora e Incorporadora não apresentou faturamento entre janeiro e outubro de 2025.

6. Obrigações Trabalhistas e Tributárias

Obrigações Trabalhistas

Representam os compromissos da empresa relacionados aos encargos sociais incidentes sobre a folha de pagamento.

Composta exclusivamente por “Transação Exc. De. Previdenciários”, refletindo diminuição de R\$ 11,8 mil no período, ocasionada pelo pagamento de duas parcelas de obrigações sociais transacionadas, conforme exposto no razão analítico da empresa.

Obrigações Tributárias

As “Obrigações Tributárias” correspondem aos valores relacionados a tributos incidentes sobre operações financeiras, serviços e remunerações, cujos recolhimentos estão previstos conforme prazos legais estabelecidos pelos entes tributantes.

No período, percebeu-se uma redução de R\$ 6,6 mil, ocasionada principalmente pelo pagamento de parcelamento ativo relacionado nos “Impostos e Contribuições s/Receitas”.

O grupo estava composto da seguinte forma:

OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	SET/25	OUT/25
IMPOSTOS RETIDOS A RECOLHER	515	712
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES S/RECEITAS	36.399	29.651
TOTAL	36.914	30.363

Inscrição em Dívida Ativa

Em consulta realizada no *site* da PGFN em 01/12/2025, a Administração Judicial verificou que a Recuperanda não possui débitos inscritos em dívida ativa.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

a) Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL	SET/25	OUT/25
ATIVO CIRCULANTE	13.479.055	13.457.133
DISPONIBILIDADES	111	111
CLIENTES	241.600	241.600
ADIANTAMENTOS	14.784	14.784
TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR	186.177	186.177
EMPRÉSTIMOS	21.922	-
ESTOQUES	13.014.460	13.014.460
ATIVO NAO-CIRCULANTE	1.925.631	1.925.631
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.765.753	1.765.753
IMOBILIZADO	159.879	159.879
TOTAL DO ATIVO	15.404.686	15.382.764

Notas Explicativas

1.1 Disponibilidades

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

1.2 Clientes

O saldo demonstra estabilidade desde junho/2024 (R\$ 241,6 mil). Questionada quanto à expectativa de alteração do valor, a Empresa informou que eventual mutação ocorrerá com a entrega do

empreendimento “Zillertal”. Já o saldo registrado em “Alpes das Tílias” (R\$ 83,6 mil) permanece atrelado a uma demanda judicial.

1.3 Adiantamentos

O agrupamento é composto por bloqueios judiciais na Caixa Econômica (R\$ 14,8 mil) e no Banco Sicoob (R\$ 4,54), sem demonstrar movimentações na competência.

1.4 Tributos e Contribuições a Compensar

O grupo representa valores registrados pela Empresa relativos a créditos tributários oriundos de tributos recuperáveis junto à Receita Federal, estaduais ou municipais, que poderão ser utilizados para compensação ou restituição futura.

Comportando valores a recuperar de ICMS, o agrupamento permaneceu estático no ciclo demonstrado.

IMPOSTOS A RECUPERAR	SET/25	OUT/25
ICMS A RECUPERAR	178.382	178.382
ICMS BENS ATIVO A RECUPERAR	7.795	7.795
TOTAL	186.177	186.177

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

a) Ativo

Notas Explicativas

1.5 Empréstimos

A rubrica reflete saldos a receber relativos à H2O Participações e Administração de Bens Ltda, conforme exposto no balancete analítico da Recuperanda. Ressalta-se que esta é a empresa utilizada para fazer as movimentações financeiras da Recuperanda, em virtude do risco de bloqueios de suas contas correntes.

O saldo da conta foi zerado no mês em análise, expressando uma redução de R\$ 21,9 mil em relação à competência anterior. Conforme exposto no razão analítico da Boa Safra, a variação observada teve como maior registro o pagamento de DARFs e de obrigações com terceiros, com contrapartida reconhecida nas contas “Transação Exc. Deb. Previdenciários”, “Adiantamento Clientes Bodensee” e “Adiantamento Clientes Zillertal.

1.6 Estoques

Os Estoques representavam 84,6% (R\$ 13 milhões) do total do Ativo da empresa, sendo composto por “Estoque de Imóveis” e “Estoque Obras em Andamento”.

ESTOQUES	SET/25	OUT/25
ESTOQUE DE IMÓVEIS	3.838.451	3.838.451
ESTOQUE OBRAS EM ANDAMENTO	9.176.009	9.176.009
TOTAL	13.014.460	13.014.460

O agrupamento não expressou variações no período.

1.7 Realizável a Longo Prazo

A rubrica somava R\$ 1,8 milhão e não apresenta variação desde novembro/2024. O saldo expressa a contabilização de recebíveis relativos a “Tribunal de Justiça de Santa Catarina” e compunha 11,5% do Ativo total da Recuperanda.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

a) Ativo

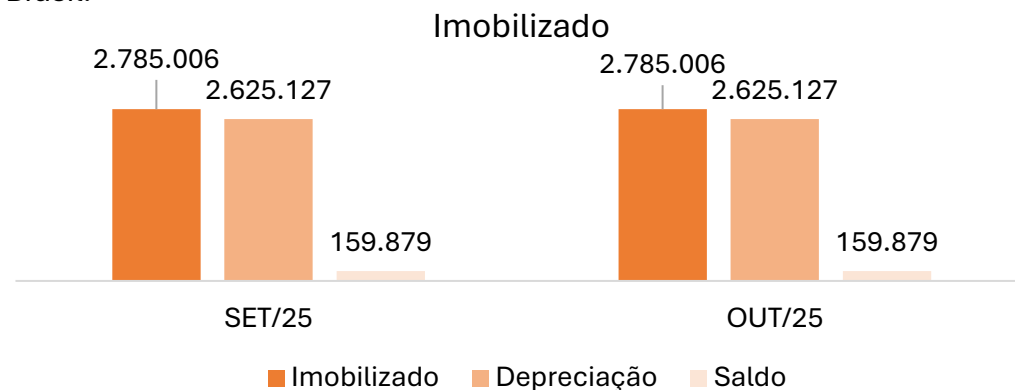
Notas Explicativas

1.8 Imobilizado

O grupo “Imobilizado” contempla os ativos tangíveis adquiridos ou construídos pela Companhia, destinados à manutenção das suas atividades operacionais e que possuem vida útil superior a um exercício social.

No que tange aos bens imobilizados da Recuperanda, não foram registradas movimentações desde janeiro/2024, permanecendo na monta de R\$ 159,9 mil. O valor estava dividido nas contas “Bens e Direitos em Uso”, composto por “Máquinas e Equipamentos” (R\$ 34,8 mil), “Móveis e Utensílios” (R\$ 23,5 mil), “Veículos” (R\$ 2,7 milhões) e “Participação em Consórcios” constituído por 4 (quatro) consórcios com o Banco Bradesco e 1 (um) com Banco do Brasil.

Destaca-se que a empresa não está realizando a apropriação da sua depreciação.



7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

b) Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL	SET/25	OUT/25
PASSIVO CIRCULANTE	9.397.143	9.424.495
FORNECEDORES	280.910	279.568
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	1.022.560	1.020.779
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	327.303	315.512
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	36.914	30.363
CONTAS A PAGAR	5.307.751	5.356.567
CUSTO ORÇADO	2.421.705	2.421.705
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	8.303.317	8.303.317
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	6.733.255	6.733.255
IMPOSTOS DIFERIDOS	1.405.295	1.405.295
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS	164.766	164.766
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(2.295.773)	(2.345.048)
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)
LUCROS OU PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO	(353.723)	(402.997)
TOTAL DO PASSIVO	15.404.686	15.382.764

Notas Explicativas

2.1 Fornecedores

O grupo “Fornecedores” representa as obrigações da Empresa decorrentes da aquisição de bens e serviços, no curso normal de suas operações, cujos pagamentos encontram-se pendentes na data de encerramento do período analisado.

Os saldos devidos perfaziam R\$ 279,6 mil na competência examinada e correspondem a valores concursais, conforme informado pela Empresa, tendo demonstrado uma redução de R\$ 1,3 mil, em razão da empresa Luiza Materiais de Construção Ltda. Verificou-se, ainda, a contratação de bens e serviços no montante de R\$ 10,4 mil, valor integralmente liquidado na própria competência, majoritariamente relacionado a pagamentos efetuados a escritórios de advocacia.

2.2 Empréstimos e financiamentos

Os “Empréstimos e Financiamentos” representam as obrigações da Companhia junto a instituições financeiras, decorrentes da captação de recursos para financiamento de suas atividades operacionais, investimentos ou necessidades de capital de giro.

O agrupamento somava R\$ 7,8 milhões, entre curto e longo prazo, equivalente a 43,7% 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.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

b) Passivo

Notas Explicativas

2.3 Obrigações Trabalhistas

A análise referente às “Obrigações Trabalhistas” encontra-se detalhada no Item 6 - “Obrigações Trabalhistas e Tributárias”.

2.4 Obrigações Tributárias

Os detalhes relativos às “Obrigações Tributárias” encontram-se descritos no Item 6 – “Obrigações Trabalhistas e Tributárias”.

2.5 Contas a Pagar

A rubrica perfez a monta de R\$ 5,4 milhões no período avaliado, refletindo acréscimo de R\$ 48,8 mil. Destaca-se que o saldo é composto predominantemente por “Obrigações com Terceiros” (R\$ 2,4 milhões) e adiantamentos de clientes ligados ao empreendimento Zillertal Residence (R\$ 2,4 milhões), sendo a primeira subconta responsável pelo aumento citado no período.

2.6 Custo Orçado

Comporta as contas de orçamento de custos ligados aos empreendimentos Zillertal Residence e Bodonesee, nos totais de R\$ 1,3 milhão e R\$ 1,1 milhão, respectivamente. Não ocorreram variações no mês analisado.

2.7 Impostos Diferidos

Sendo composto pelos valores de “IRPJ - diferido” (R\$ 1 milhão) e “CSLL – diferido” (R\$ 372 mil), o agrupamento permaneceu estático no ciclo.

2.8 Resultado de Exercícios Futuros

O grupo comporta as receitas diferidas dos empreendimentos Zillertal Residence e Alpes das Tílias, nos valores de R\$ 390,1 mil e R\$ 83,6 mil, respectivamente, além dos custos diferidos das referidas obras, de R\$ 277,1 mil e R\$ 31,8 mil. Não se verificaram movimentações na competência.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

b) Passivo

Notas Explicativas

2.9 Patrimônio Líquido

O agrupamento mostra quanto realmente pertence à empresa depois de subtrair tudo o que ela deve (passivos) de tudo o que ela possui (ativos). Quando esse valor é negativo, como foi na competência (-R\$ 2,3 milhões), significa que a empresa tem mais dívidas do que bens e direitos — ou seja, está com o patrimônio descoberto. Esse fenômeno decorre em virtude da alta monta de prejuízos acumulados pela Recuperanda, os quais totalizavam R\$ 5,2 milhões, além do resultado do período que se mostrava negativo em R\$ 403 mil.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

c) DRE

DRE	SET/25	OUT/25
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	-	-
(-) DEDUÇÕES	-	-
RECEITA LIQUIDA OPERACIONAL	-	-
CUSTOS	-	-
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	-	-
MARGEM BRUTA	0,0%	0,0%
DESPESAS OPERACIONAIS	(8.109)	(11.150)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(8.108)	(11.149)
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	(1)	(1)
RESULTADO OPERACIONAL	(8.109)	(11.150)
MARGEM OPERACIONAL	0,0%	0,0%
RESULTADO FINANCEIRO	(27.780)	(38.124)
DESPESAS FINANCEIRAS	(27.780)	(38.124)
RESULTADO LIQUIDO	(35.889)	(49.274)
MARGEM LÍQUIDA	0,0%	0,0%

Notas Explicativas

A Recuperanda não registrou receitas no período em análise.

Rememora-se que após questionamento sobre os planos para geração de novas receitas, a Empresa informou que a conclusão do empreendimento Zillertal resultará em ingressos financeiros provenientes dos saldos de clientes. Na sequência, planeja dar continuidade ao projeto Bodensee, que prevê a construção de três novas torres.

As despesas operacionais apresentaram acréscimo em comparação a competência anterior, que somavam R\$ 8,1 mil, e totalizou R\$ 11,1 mil no mês em análise, se concentrando essencialmente em “Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica”.

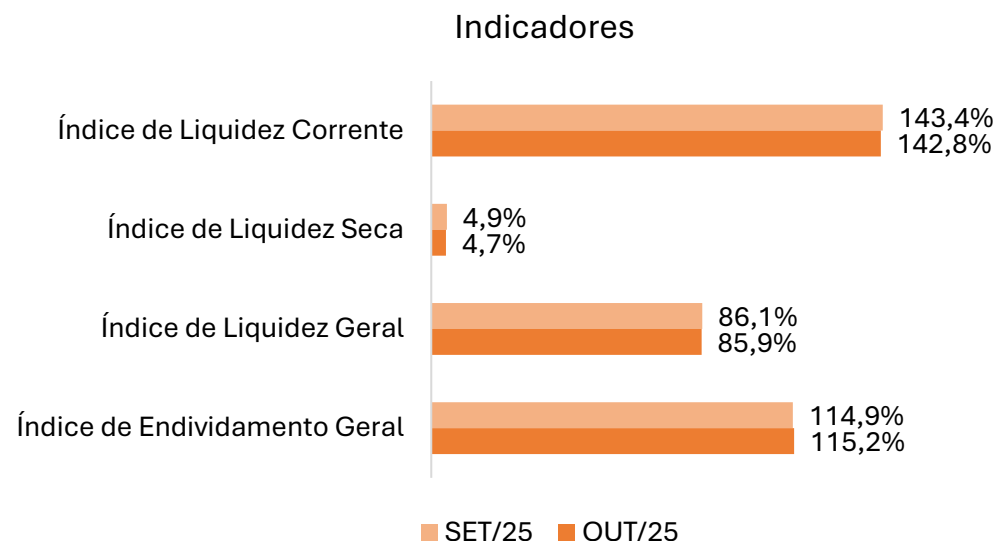
As despesas financeiras se relacionaram à variação monetária passiva e incidência de juros, principalmente relacionados ao registro em nome de “Emanuelle Dalla Costa”, conforme livro razão, somando ao total o valor de R\$ 38,1 mil no período.

Em virtude da ausência de faturamento, o resultado líquido negativo no período é reflexo das despesas financeiras somadas às despesas administrativas, atingindo o compute de R\$ 49,3 mil na competência.

Até o mês em análise, a Recuperanda acumulou prejuízo líquido de R\$ 403 mil no exercício corrente.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

d) Indicadores



Liquidez Corrente

O índice de “Liquidez Corrente” mede a capacidade da companhia de honrar suas obrigações de curto prazo com os ativos disponíveis no mesmo período, sendo calculado pela razão entre o ativo circulante e o passivo circulante. Valores iguais ou superiores a 100% indicam capacidade plena de pagamento das dívidas de curto prazo, enquanto valores inferiores a 100% demonstram a necessidade de atenção.

No período, o índice foi de 143,4% para 142,8%, revelando uma leve piora em relação a competência anterior. Apesar da redução, ambos os resultados indicam que a companhia cobre aproximadamente 143% de suas obrigações de curto prazo com os ativos disponíveis, indicando boa capacidade de pagamento das dívidas.

Liquidez Seca

Diferente do índice de “Liquidez Corrente”, que considera todos os ativos circulantes, o indicador de “Liquidez Seca” avalia a capacidade da companhia de honrar suas obrigações de curto prazo sem depender da realização dos estoques. É calculado pela razão entre o ativo circulante, excluídos os estoques, e o passivo circulante, oferecendo assim uma visão mais conservadora da liquidez.

O indicador “Liquidez Seca” reduziu de 4,9% para 4,7% no período analisado, indicando que a empresa continua altamente dependente do seu “Estoque”, que representa 96,7% do Ativo Circulante, podendo apresentar dificuldade em honrar obrigações de curto prazo sem depender da realização dos estoques.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

d) Indicadores

Liquidez Geral

O índice de “Liquidez Geral” avalia a capacidade da companhia de honrar todas as suas obrigações — de curto e longo prazos — utilizando os ativos realizáveis nesses mesmos horizontes. É calculado pela razão entre a soma do ativo circulante e do realizável a longo prazo em relação à soma do passivo circulante e do exigível a longo prazo. Esse indicador oferece uma visão mais abrangente da saúde financeira da empresa, ao considerar compromissos futuros.

O indicador apresentou uma leve piora no período, passando de 86,1% para 85,9%. Os resultados revelam que a companhia consegue cobrir cerca de 86% de suas obrigações totais com os ativos disponíveis, o que sinaliza uma necessidade de atenção à sustentabilidade financeira no médio e longo prazos.

Endividamento Geral

O índice de “Endividamento Geral” mede o grau de dependência da companhia em relação ao capital de terceiros, sendo calculado pela razão entre o passivo total (circulante e não circulante) e o ativo total. Esse indicador revela qual parcela dos ativos é financiada por dívidas, permitindo avaliar o nível de alavancagem financeira e os riscos associados à estrutura de capital.

O indicador apresentou uma variação de 114,9% para 115,2% na comparação evidenciando um ligeiro aumento. Ambos os resultados indicam que o montante das obrigações supera o total de ativos, o que exige atenção quanto à sustentabilidade da estrutura financeira, reforçando a importância da gestão rigorosa do endividamento.

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