

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

Abril/2025

Competência Fevereiro/2025



Sumário

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

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.

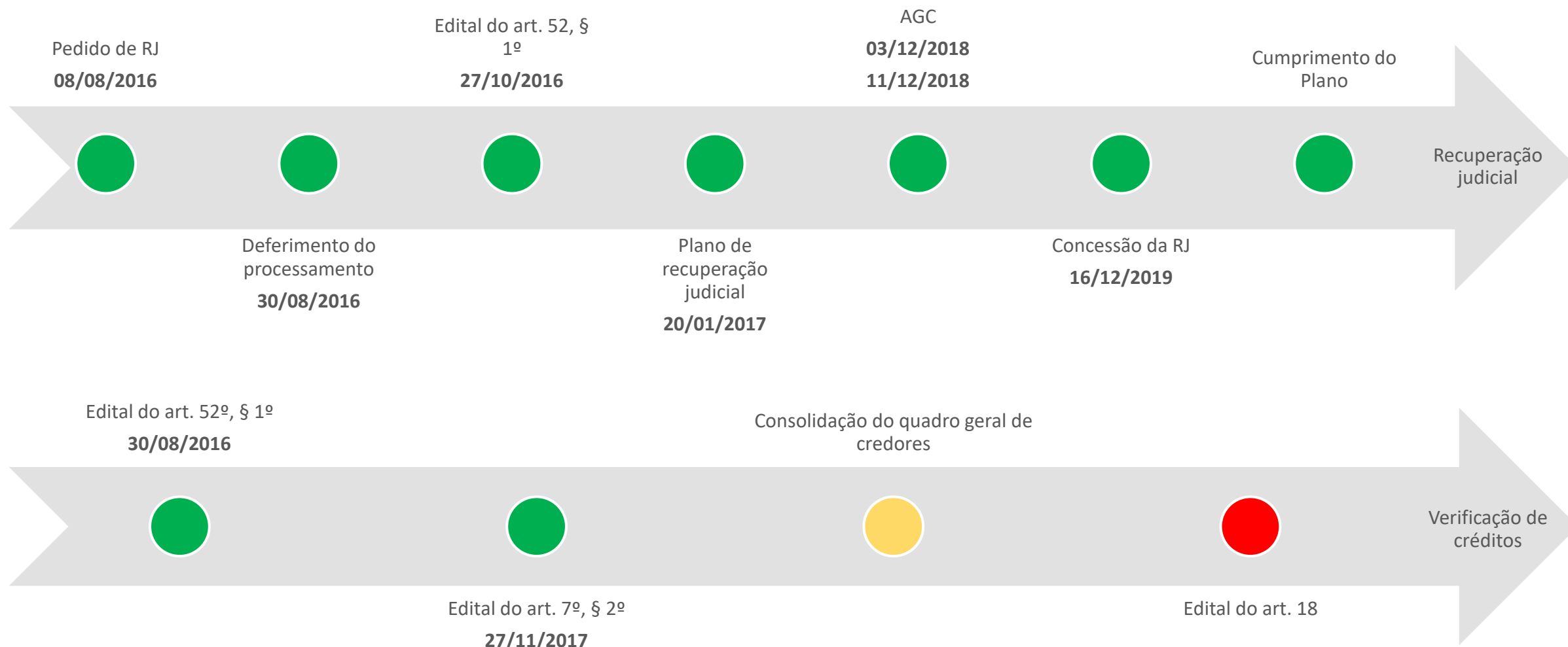
A apresentação deste relatório é uma das atribuições previstas no art. 22 da Lei 11.101/2005 do administrador judicial, e tem como objetivo garantir ao juízo, ao Ministério Público, aos credores e a quaisquer interessados informações relevantes a respeito das atividades da Recuperanda, assim como da 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>.

Cumprir destacar, que em março de 2025 a Recuperanda remeteu os demonstrativos da competência de fevereiro de 2025.

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

2. Estágio processual



3. Informações da Recuperanda

Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda.



Razão Social

Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda



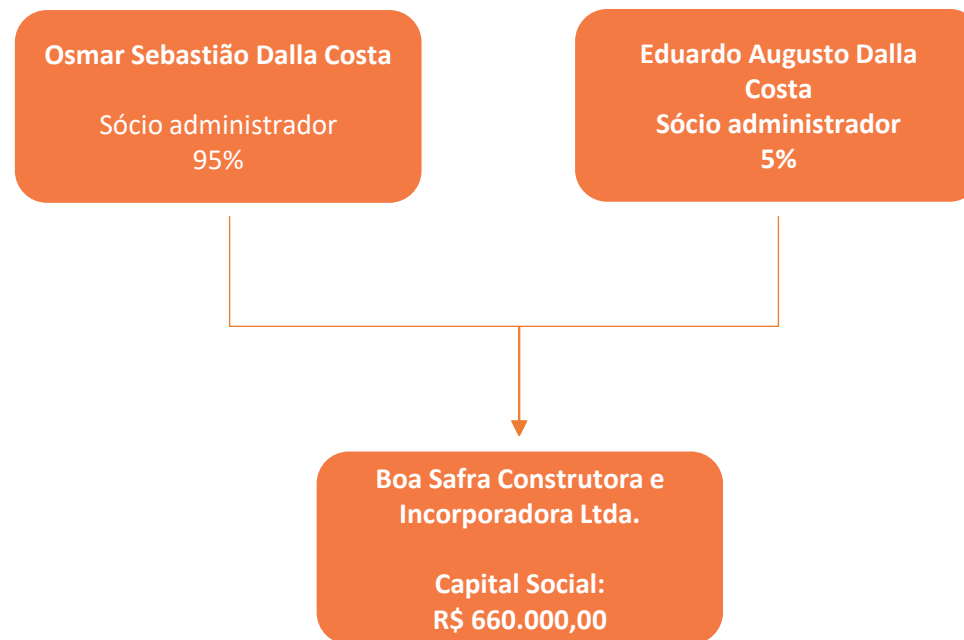
CNPJ

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
- 5007317-24.2024.8.24.0019
- 5010780-71.2024.8.24.0019

Recursos Conexos

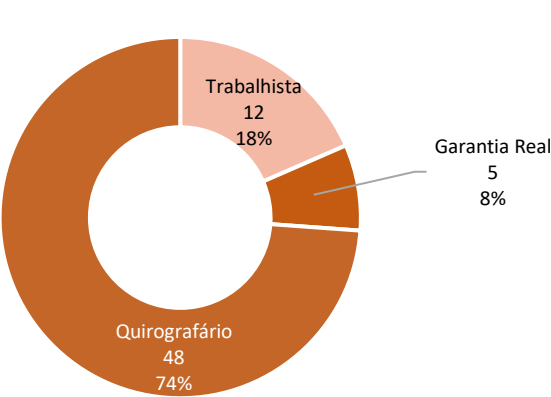
- 5055819-56.2021.8.24.0000 – AI interposto pela União em face da decisão que dispensou a Recuperanda da apresentação de CND's quando da concessão da Recuperação Judicial. Foi negado seguimento ao recurso. Inconformada, a União interpôs recursos às instâncias superiores. No bojo do ARES n. 2427741/SC, 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. Passivo Concursal

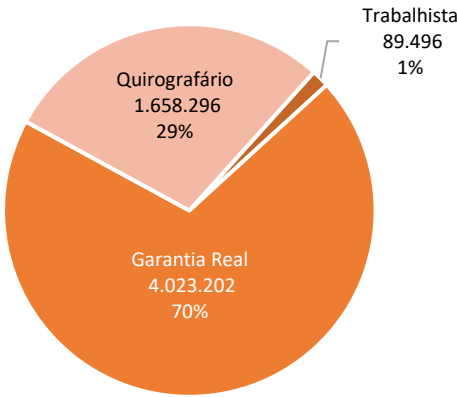
A Recuperanda declarou passivo concursal de R\$ 5,77 milhões, disposto da seguinte forma:

Classe	N° Credores	Crédito (R\$)
Trabalhista	12	89.496
Garantia Real	5	4.023.202
Quirografário	48	1.658.296
Total	65	5.770.994

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

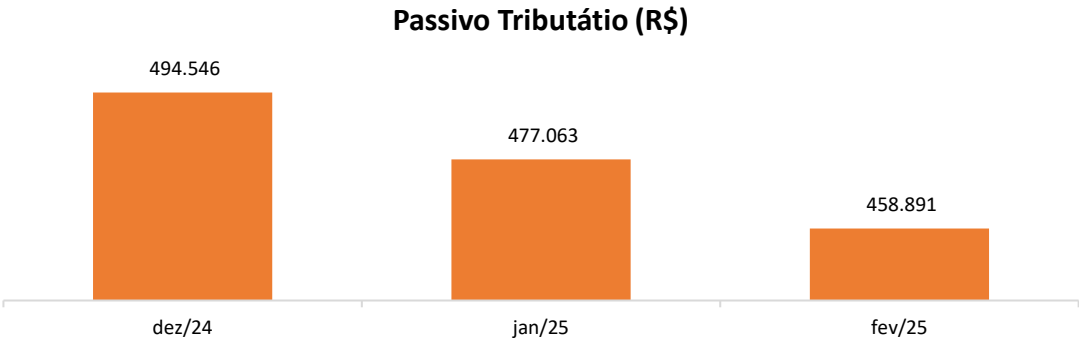
Os 7 principais credores acima relacionados detêm 81% dos créditos concursais.

Principais Credores (R\$)



6. Passivo Tributário

Passivo Tributário (R\$)	dez/24	jan/25	fev/25
Municipal	209	209	209
ISS	209	209	209
Federal	494.337	476.853	458.681
IRRF	27	123	75
PIS/COFINS/CS	83	380	231
Transação Exc. Deb. Previdenciario	412.452	400.822	389.144
Transação Exc. Demais Débitos	81.775	75.529	69.231
Total	494.546	477.063	458.891



O passivo tributário da empresa representou R\$ 458 mil em fevereiro, refletindo redução de R\$ 18,1 mil no intervalo analisado, cujos detalhes podem ser apreciados no quadro anterior.

Destaca-se que, a partir da competência dezembro/2024, os saldos distribuídos ao longo dos tributos federais passaram a se concentrar basicamente sobre as contas da transação tributária.

Indagada acerca do planejamento de pagamento do passivo fiscal, a empresa informou que se dará a medida que as parcelas do parcelamento forem liquidadas, de forma que não há um planejamento específico, tendo como foco fazer a empresa rodar, de modo a arrecadar recursos para o pagamento do parcelamento.

Além disso, cumpre salientar que a empresa não possui dívida ativa em abril de 2025, conforme consulta ao portal Regularize da PGFN.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

Balanço Patrimonial (R\$)

Ativo	N.E.	dez/24	jan/25	fev/25
Circulante		13.768.474	13.717.191	13.693.023
Caixa e Equivalente de Caixa	1.1	111	111	111
Clientes	1.2	241.600	241.600	241.600
Créditos Diversos		187.500	186.981	186.981
Estoque Obras em Andamento	1.3	8.751.379	8.834.429	8.853.419
Estoque	1.3	3.838.451	3.838.451	3.838.451
Adiantamentos		14.784	14.784	14.784
Empréstimos	1.4	734.647	600.835	557.676
Não Circulante		1.925.631	1.925.631	1.925.631
Realizavel a Longo Prazo	1.5	1.765.753	1.765.753	1.765.753
Imobilizado	1.6	159.879	159.879	159.879
Total		15.694.105	15.642.823	15.618.654

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 houve movimentações desde 2022, permanecendo na soma de R\$ 111,19.

Anteriormente, em reunião mensal de esclarecimentos, foi elucidado que a não utilização das contas correntes da Boa Safra se dá em razão de bloqueios judiciais. Como alternativa, no intento de proteger o patrimônio, a Recuperanda está utilizando a conta de outra empresa, a qual desempenha papel de *holding*.

Quando solicitados os extratos bancários da holding, a Boa Safra informou que, por não integrar o processo de Recuperação Judicial da referida companhia, não fornecerá os documentos requisitados.

1.2 Clientes:

O saldo em clientes reflete estabilidade desde junho/2024, no cômputo de R\$ 241 mil. Quando questionada sobre a expectativa de alteração nos valores registrados em "Clientes", a empresa informou que a mutação ocorrerá com a entrega do empreendimento “Zillertal”. Já o saldo registrado em “Alpes das Tílias” permanece atrelado a uma demanda judicial.

1.3 Estoques:

Os estoques representam 81% do total de ativo da empresa, sendo a principal conta do ativo. A rubrica demonstrou variação positiva na competência fevereiro, crescendo em R\$ 18,9 mil, chegando a soma de R\$ 12,6 milhões.

A variação observada se deve, principalmente, a material e serviço aplicado no período, conforme observado no razão analítico da Recuperanda. A Recuperanda esclareceu que se trata de investimentos no imóvel em construção.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

1.4 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 representa R\$ 557 mil em fevereiro, refletindo atenuação de R\$ 43,1 mil em relação à competência anterior. Conforme exposto no razão analítico da Boa Safra, a mutação observada corresponde a transações com empresas da área do varejo no setor de construção e pagamentos tributários.

Ativo Não Circulante

1.4 Realizável a Longo Prazo:

A rubrica soma 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.

A Administração Judicial indagou qual a probabilidade de retorno favorável do saldo contabilizado, mais detalhes constarão nos próximos relatórios.

1.5 Imobilizado:

No que tange os bens imobilizados da Boa Safra, não se denotou movimentações desde janeiro/2024, finalizando o mês de janeiro na monta de R\$ 159,8 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.

(INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

Balanço Patrimonial (R\$)

Passivo	N.E.	dez/24	jan/25	fev/25
Circulante		9.332.839	9.334.846	9.354.398
Fornecedores	2.1	284.935	284.935	284.935
Empréstimos e Financiamentos	2.2	1.023.355	1.023.355	1.023.355
Obrigações Trabalhistas	2.3	412.452	400.822	387.605
Obrigações Tributárias		82.094	76.241	69.747
Contas a Pagar	2.4	5.108.297	5.127.788	5.167.051
Custo Orçado		2.421.705	2.421.705	2.421.705
Não Circulante		8.303.317	8.303.317	8.303.317
Empréstimos e Financiamentos	2.2	6.733.255	6.733.255	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)	(1.942.051)	(1.942.051)
Capital Social		660.000	660.000	660.000
Lucros ou Prejuízos Acumulados		(3.998.614)	(5.228.137)	(5.228.137)
Reavaliação de Bens		2.626.086	2.626.086	2.626.086
Total		16.923.628	15.696.111	15.715.663

Fonte: Demonstrativos contábeis da Recuperanda

Notas Explicativas (“NE”) – Passivo Circulante

2.1 Fornecedores:

As obrigações junto a fornecedores da Boa Safra, não apresentaram movimentações desde nov/2024, finalizando o período em análise na monta de R\$ 284 mil.

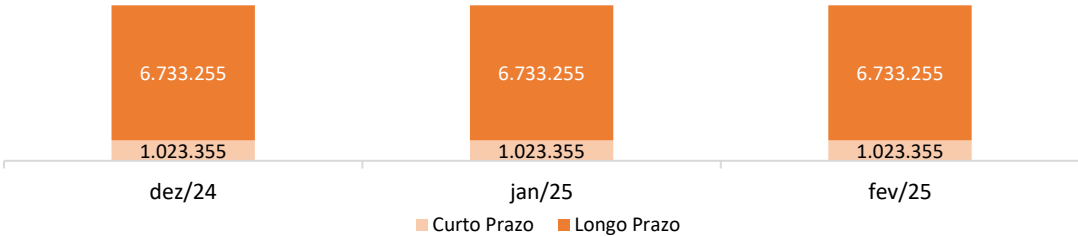
A rubrica é composta por duas subcontas homônimas identificadas como "Fornecedores", de modo que em uma delas o saldo consta mensalmente zerado, uma vez que os valores de entrada correspondem ao total de saídas desta ao final de cada competência, tendo computado movimentações na monta de R\$ 48,8 mil em fevereiro.

Quando questionada, a Boa Safra esclareceu que a igualdade entre débitos e créditos no período refere-se a compras efetuadas e liquidadas no mesmo intervalo. Já o saldo inalterado corresponde a valores antigos.

2.2 Empréstimos e Financiamentos:

A rubrica representa 49% do passivo total da Recuperanda em fevereiro, e não apresenta movimentações desde nov/2024, fechando o período na soma de R\$ 7,7 milhões, conforme denotado abaixo:

Empréstimos e Financiamentos (R\$)



7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

2.3 Obrigações trabalhistas:

As obrigações trabalhistas da empresa apresentaram decréscimo no período em análise, quando atenuou em 3% (R\$ 13,2 mil), finalizando o período na monta de R\$ 387 mil.

Variação proveniente, essencialmente pela regularização de tributos trabalhistas, conforme corroborado no razão analítico da empresa.

2.4 Contas a pagar:

No tocante à rubrica contas a pagar, verifica-se crescimento na competência fevereiro, na monta de R\$ 39,2 mil, proveniente da credora “Emanuelle Dalla Costa”, se referindo a correção monetária. A conta finalizou o período na monta de R\$ 5,1 milhões.

A Administração Judicial solicitou contratos relacionados a movimentação destacada, porém a Recuperanda informou não possuir contrato físico com os credores inclusos na rubrica.

(INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

Demonstrativo de Resultado do Exercício (R\$)	N.E.	dez/24	jan/25	fev/25
Receita Bruta	3.1	-	-	-
(-)Deduções		-	(520)	-
Receita Líquida		-	(520)	-
(-)Custo das Mercadorias Vendidas	3.1	(231.670)	-	-
Lucro Bruto		(231.670)	(520)	-
(-)Despesas Operacionais Comerciais	3.2	(4.486)	-	
(-)Despesas Operacionais Administrativas	3.2	(18.303)	(33.266)	(5.983)
(-)Despesas Operacionais Financeiras	3.2	(25.157)	(19.491)	(39.263)
(-)Despesas Operacionais Tributárias	3.2	(13)	(13)	(13)
Resultado Operacional		(279.629)	(53.289)	(45.260)
Resultado Líquido	3.4	(279.629)	(53.289)	(45.260)

Fonte: Demonstrativos contábeis da Recuperanda

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

3.1 Receita e Custos:

A Boa Safra não registrou receitas e custos no período em análise.

Quando questionada 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.

3.2 Despesas operacionais:

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

Despesas Operacionais	dez/24	jan/25	fev/25
Despesas Administrativas	(18.303)	(33.266)	(5.983)
Salários	(18.094)	(22.048)	-
Água e Esgoto	(62)	(75)	(50)
Energia Elétrica	-	(90)	(88)
Fretes e Carretos	(30)	(64)	-
Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	(117)	(10.989)	(5.845)
Despesas com Vendas	(4.486)	-	-
Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	(4.486)	-	-
Despesas Tributárias	(13)	(13)	(13)
Multas e Juros s/ Tributos	(13)	(13)	(13)
Despesas Financeiras	(25.157)	(19.491)	(39.263)
Variação Monetária Passiva	(8.606)	(2.688)	(22.266)
Juros	(16.551)	(16.802)	(16.997)
Total	(47.959)	(52.770)	(45.260)

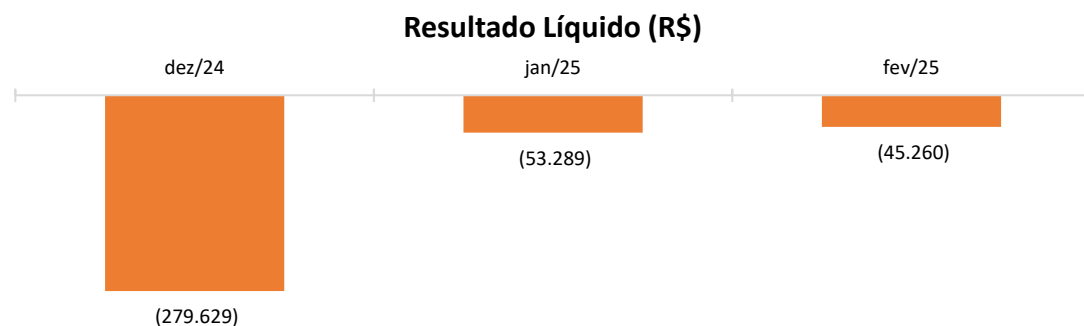
Verificou-se a existência de despesas operacionais no mês de fevereiro, especialmente relacionadas a Multas e Juros atrelados a “Emanuelle Dalla Costa”, mais detalhes podem ser observados na rubrica “Contas a Pagar” na página 12 deste relatório.

Observou-se que a empresa não registrou salários na competência fevereiro.

7. Análise das demonstrações econômico-financeiras

3.3 Receita Financeira X Resultado líquido:

O resultado da empresa apresentou o seguinte comportamento durante o período em verificação:



(INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

A empresa registrou prejuízo líquido de R\$ 45,2 mil em fevereiro, impulsionado, predominantemente pelos efeitos das despesas citadas anteriormente.

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