

rdv



Administração
Judicial

RELATÓRIO DAS

CAUSAS DA FALÊNCIA

Previsto no art. 22, III, "e",
c/c art. 186 da Lei nº 11.101/2005



MASSA FALIDA DE
LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA.



PROCESSO Nº
5052649-25.2024.8.21.0010



VARA REGIONAL EMPRESARIAL
DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS



DATA
20 DE JULHO DE 2026

FALÊNCIA DE LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

(ART. 22, III, “e” c/c ART. 186 DA LEI Nº 11.101/05)

1	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	1
2	BREVE SÍNTESE PROCESSUAL.....	2
3	HISTÓRICO DA FALIDA E OBJETO SOCIETÁRIO.....	5
4	DAS RAZÕES QUE ENSEJARAM A QUEBRA DA EMPRESA.....	5
5	DA ANÁLISE DA ESCRITURAÇÃO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	7
6	DA EVENTUAL RESPONSABILIDADE CIVIL E PENAL DOS ENVOLVIDOS QUANDO DECRETADA A QUEBRA DA EMPRESA.....	14
7	DOS PEDIDOS.....	15

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

O presente Relatório das Causas da Falência tem por finalidade apresentar uma análise circunstanciada dos fatores que contribuíram para a insolvência da sociedade empresária, em observância às atribuições conferidas à Administração Judicial pela Lei nº 11.101/2005.

A identificação das causas que culminaram na decretação da falência possui relevante interesse para o processo falimentar, na medida em que permite compreender o contexto econômico, financeiro, operacional e gerencial que levou à inviabilidade da atividade empresarial. Trata-se de instrumento destinado a reunir, de forma organizada e fundamentada, os principais acontecimentos relacionados à trajetória da empresa, possibilitando uma visão cronológica dos fatos que influenciaram na deterioração de sua situação patrimonial.

Ressalta-se que o presente relatório possui caráter eminentemente informativo e descritivo e foi elaborado a partir da documentação disponibilizada pela Massa Falida, de informações prestadas por seus representantes, dos documentos constantes dos autos, de registros

contábeis, societários e administrativos, bem como de outras fontes de informação consideradas relevantes para a compreensão do caso concreto.

Importa destacar que as conclusões aqui apresentadas não se destinam à apuração de responsabilidade civil, administrativa ou penal de administradores, sócios ou terceiros, tampouco constituem juízo definitivo acerca dos fatos narrados.

Feitas essas considerações iniciais, passa-se à análise dos elementos fáticos e documentais coligidos pela Administração Judicial, organizados em tópicos, com o objetivo de contextualizar a evolução da atividade empresarial e os acontecimentos relevantes para a compreensão da crise que culminou na decretação da falência.

2 BREVE SÍNTESE PROCESSUAL.

Trata-se de pedido de falência ajuizado em 23/10/2024 por Ana Paula Kerpen em face de Lufimma Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.787.295/0001-37, em trâmite perante a Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul/RS.

Em 11/03/2026, o Juízo proferiu sentença que decretou a falência da sociedade empresária e nomeou como Administradora Judicial a sociedade RDV Administração de Falências e Recuperações Judiciais, inscrita no CNPJ sob o nº 42.385.684/0001-37, sob a responsabilidade do Dr. Samuel Radaelli, OAB/RS nº 64.229.

A Administração Judicial aceitou o encargo em 01/04/2026, e o Termo de Compromisso foi assinado em 06/05/2026. A partir da decretação da falência, a Administração Judicial passou a adotar as providências inerentes à fase falimentar, em observância às atribuições previstas na Lei nº 11.101/2005.

Nesse contexto, em 01/04/2026, a equipe da Administração Judicial, acompanhada do leiloeiro designado, do sócio da Falida, Sr. Gianluca Pietta, e de seu representante legal, compareceu à sede da sociedade, localizada na Rua Flores da Cunha, nº 2.129, Loja 05, em Caxias do Sul/RS, com a finalidade de proceder à arrecadação dos bens e à verificação da necessidade de lacração do estabelecimento.

Na ocasião, constatou-se que a sala comercial havia sido cedida gratuitamente à Massa Falida, razão pela qual não houve necessidade de lacração do imóvel. Foram arrecadados os bens

móveis existentes no local, consistentes em três cadeiras e uma mesa de escritório, os quais passaram a integrar o Auto de Arrecadação juntado ao Evento 123.

Na sequência, a Administração Judicial realizou diligência junto ao empreendimento Personal Express, localizado na Rua Guerino Sanvito, nº 1.400, Bairro Sanvito, em Caxias do Sul/RS, oportunidade em que verificou tratar-se de empreendimento imobiliário inacabado, com obras paralisadas desde 2017 e aproximadamente 60 (sessenta) unidades comercializadas, de um total de 120 (cento e vinte). Também foram arrecadados os bens móveis remanescentes da obra, compreendendo materiais de construção, equipamentos e demais itens relacionados no Auto de Arrecadação.

Prosseguindo nas diligências, promoveu-se a regularização da arrecadação do patrimônio imobiliário vinculado ao empreendimento, culminando na elaboração de Laudo Complementar de Arrecadação, em 14/05/2026, por meio do qual foi integrada ao ativo arrecadado da Massa Falida a matrícula nº 155.639, registrada perante o Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS.

No decorrer da fase falimentar, a Administração Judicial também promoveu a distribuição dos incidentes de classificação dos créditos públicos da União, do Estado do Rio Grande do Sul e do Município de Caxias do Sul/RS, bem como elaborou o edital previsto no art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, disponibilizado no Diário Eletrônico em 02/06/2026.

Além disso, em cumprimento ao disposto no art. 22, inciso I, alínea "a", da Lei nº 11.101/2005, a Administração Judicial encaminhou correspondências aos credores comunicando a decretação da falência e prestando as informações pertinentes acerca do processo.

Atualmente, este Auxiliar permanece diligenciando junto aos adquirentes das unidades vinculadas ao empreendimento Personal Express, com o objetivo de reunir a documentação relativa aos créditos submetidos ao patrimônio de afetação, visando assegurar a adequada identificação dos direitos dos adquirentes e a regular condução do processo falimentar.

➤ Situação do Edifício Personal Express:

Considerando que o Edifício Personal Express constitui o principal bem arrecadado pela Massa Falida e possui relação direta com a crise econômico-financeira da sociedade, a Administração Judicial promoveu o levantamento de suas condições físicas e jurídicas, com vista à identificação de seu estágio de execução e das medidas necessárias à preservação do ativo.

O empreendimento está localizado nas Ruas Guerino Sanvito e João Alberto Tomazoni, lote 46, quadra 2400, bairro Sanvito, no Município de Caxias do Sul/RS, possuindo área total de 7.698,33 m². Conforme matrícula imobiliária acostada ao Evento 146 – MATRIMÓVEL8, é composto por 14 pavimentos, 120 (cento e vinte) apartamentos.

Registra-se, ainda, que o empreendimento se encontra submetido ao regime de patrimônio de afetação, circunstância que confere tratamento jurídico específico aos bens, direitos e obrigações a ele vinculados no âmbito do presente processo falimentar.

Para avaliação do estado de conservação da obra, foi elaborado laudo técnico de engenharia (Evento 145 – LAUDO8), o qual constatou que as obras permanecem paralisadas desde dezembro de 2017.

OBRA	% AVERIGUA DO	ÁREA EQ. TOTAL M²	VALOR CUB RS R 16-A 04/2026	ACRÉS CIMO	CUB COM ACRÉS CIMO	CUSTO TOTAL ESTIMADO 100%	CUSTO A EXECUTAR 53%
PERSONAL EXPRESS	47%	6182,85	R\$ 3.693,57	20%	R\$ 4.432,28	R\$ 27.404.147,13	R\$ 14.524.197,98

Conforme apurado no laudo técnico, a conclusão do empreendimento demandará investimento estimado em R\$ 14.524.197,98, correspondente a aproximadamente 53% do custo total previsto, sendo necessárias intervenções para recuperação de sistemas degradados, reexecução de parte dos serviços anteriormente executados e conclusão das etapas remanescentes da obra.

O perito identificou, ainda, manifestações patológicas em elementos construtivos decorrentes da prolongada exposição da edificação às intempéries, especialmente em revestimentos externos e soleiras de janelas, além de diversos serviços pendentes de execução, abrangendo infraestrutura, alvenarias, esquadrias, impermeabilização, revestimentos, instalações elétricas, sistemas de prevenção e combate a incêndio (PPCI), instalações mecânicas, sistema de gestão hoteleira e demais serviços complementares necessários à conclusão do empreendimento.

Os elementos técnicos levantados evidenciam o elevado grau de inacabamento da obra e a expressiva necessidade de investimentos para sua conclusão, circunstâncias que justificam a relevância do empreendimento para o desenvolvimento do presente processo falimentar.

3 HISTÓRICO DA FALIDA E OBJETO SOCIETÁRIO.

A sociedade empresária LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.787.295/0001-37, com ato constitutivo arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob o nº 43205642778, iniciou suas atividades em 1º de dezembro de 2005.

Conforme consta de seus atos constitutivos, a sociedade foi inicialmente constituída pelos sócios Gianluca Pietta e Gianmateo Pietta, contando, em 2006, com o ingresso de um terceiro sócio. Seu objeto social compreendia a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, a compra, venda, locação e administração de bens imóveis, a prestação de serviços de arquitetura, a administração de obras, bem como a participação em outras sociedades.

A empresa exerceu suas atividades no Município de Caxias do Sul/RS, mantendo sede na Rua Flores da Cunha, nº 2.129, Loja 05, Bairro Pio X, CEP 95020-320.

Na data da decretação da falência, o quadro societário era composto exclusivamente pelo seguinte sócio:

Gianluca Pietta		Sócio Administrador		R\$ 15.000,00
-----------------	--	---------------------	--	---------------

O capital social da sociedade totalizava R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), dividido em 15.000 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, integralmente subscritas e integralizadas.

Registra-se que, em 31/07/2023, os sócios Gianmateo Pietta e Gianfilipo Pietta, cada um titular de 5.000 quotas, equivalentes a um terço do capital social, retiraram-se da sociedade mediante cessão de suas participações ao sócio remanescente, Gianluca Pietta, que passou a deter a integralidade das quotas representativas do capital social.

4 DAS RAZÕES QUE ENSEJARAM A QUEBRA DA EMPRESA.

A falência foi decretada em razão de pedido formulado por Ana Paula Kerpen, com fundamento no art. 94, inciso II, da Lei nº 11.101/2005, diante da existência de crédito líquido, certo e exigível, representado por título executivo judicial oriundo da Ação de Rescisão de Compra e Venda de Bem Imóvel nº 5005696-76.2019.8.21.0010, sem que houvesse o pagamento da obrigação ou a garantia da execução.

Sob a perspectiva econômico-financeira, entretanto, as informações prestadas pela Falida indicam que a insolvência decorreu da sucessão de fatores internos e externos que, ao longo dos anos, comprometeram a continuidade de suas atividades e inviabilizaram a conclusão de seu principal empreendimento imobiliário.

Segundo informado pela sociedade empresária, o principal fator desencadeador da crise relaciona-se ao empreendimento Edifício Personal Express, localizado na Rua Guerino Sanvito, nº 1.400, em Caxias do Sul/RS, com área total de 7.698,33 m². De acordo com a Falida, após o lançamento do empreendimento, a comercialização das unidades permaneceu inviabilizada por aproximadamente dezoito meses em razão da necessidade de obtenção de dispensa de registro prévio da oferta pública perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Ainda conforme esclarecido pela empresa, a demora na análise do pedido, atribuída à complexidade da documentação exigida, impediu a geração de receitas em momento essencial para o desenvolvimento do projeto, ao passo que os custos da obra e da estrutura operacional permaneceram em curso.

A Falida informou, ainda, que, quando a comercialização das unidades foi retomada, o cenário macroeconômico brasileiro já se encontrava significativamente deteriorado, caracterizado pela retração da atividade econômica, redução da renda da população, aumento do desemprego e desaceleração do mercado imobiliário. Acrescentou que, no âmbito local, o setor hoteleiro de Caxias do Sul também enfrentava um período de retração, circunstância que reduziu significativamente a procura pelas unidades do empreendimento.

Com efeito, a retração econômica, aliada à perda de confiança de consumidores e investidores no mercado de incorporação imobiliária, comprometeu a comercialização das unidades e inviabilizou a recomposição do fluxo financeiro da empresa.

Diante desse cenário, a empresa buscou alternativas para preservar a atividade empresarial, promovendo negociações envolvendo seu estoque imobiliário, inclusive por valores próximos ao custo de aquisição, tanto com proprietários quanto com grupos de investidores. Todavia, tais iniciativas não resultaram na captação dos recursos necessários para restabelecer sua capacidade financeira.

Por fim, informou que os impactos econômicos decorrentes da pandemia da COVID-19 agravaram as dificuldades já enfrentadas, ocasionando o esgotamento definitivo do fluxo de caixa e inviabilizando a continuidade das atividades empresariais.

À vista das informações prestadas pela Falida e da documentação analisada pela Administração Judicial, observa-se que a crise econômico-financeira da sociedade decorreu da combinação de fatores regulatórios, mercadológicos e econômicos que afetaram diretamente a viabilidade de seu principal empreendimento imobiliário.

Dentre esses fatores, destacam-se as dificuldades relacionadas à comercialização das unidades do Edifício Personal Express, a deterioração do mercado imobiliário e do setor hoteleiro, bem como os reflexos da pandemia da COVID-19, circunstâncias que comprometeram a viabilidade do empreendimento, cujas obras permanecem paralisadas desde 2017, contribuindo para o agravamento da crise econômico-financeira da sociedade e, posteriormente, para a decretação da falência.

5 DA ANÁLISE DA ESCRITURAÇÃO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

Para fins de elaboração do presente relatório, foi realizada a análise dos seguintes documentos:

- Balanço Patrimonial de 2017 a 2025;
- Demonstração do Resultado do Exercício de 2017 a 2025.

O exame das demonstrações contábeis permite identificar a evolução da situação patrimonial, financeira e econômica da sociedade ao longo dos exercícios anteriores à decretação da falência, constituindo importante elemento para compreender os fatores que contribuíram para o agravamento da crise empresarial e para a perda da capacidade de continuidade das atividades.

Salienta-se que a análise está limitada aos documentos disponibilizados pela empresa, não constituindo auditoria, tendo os dados sido considerados tal como apresentados pela Falida.

➤ Balanço Patrimonial:

Para a elaboração da presente análise, a Falida disponibilizou os Balanços Patrimoniais referentes aos exercícios de 2017 a 2025, cujos dados consolidados encontram-se resumidos na tabela a seguir:

	BALANÇO PATRIMONIAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ATIVO	CIRCULANTE	8.355.160	10.480.962	11.519.345	8.965.309	7.927.177	9.055.524	8.554.019	8.574.434	6.368.546
	Disponível	244.705	692.373	2.336.180	1.520.397	809.451	577.992	72.790	88.499	37.485
	Bens Numerários	202.433	482.227	500.812	582.827	793.869	562.408	57.207	72.915	21.902
	Banco Conta Movimento	42.272	50.129	1.690.923	383.686	15.582	15.584	15.584	15.584	15.584
	Aplicações Financeiras	-	160.017	144.445	553.883	-	-	-	-	-
	Realizável a Curto Prazo	8.110.455	9.788.589	9.183.164	7.444.912	7.117.727	8.477.532	8.481.229	8.485.935	6.331.061
	Créditos Diversos	-	-	-	80.000	-	-	-	-	-
	Clientes - Edificações e Loteamentos	2.541.467	4.005.603	2.613.772	2.270.922	3.032.648	4.369.198	4.369.198	4.369.198	2.216.998
	Adiantamentos	29.103	16.408	47.818	153.098	73.805	70.000	70.000	70.000	70.000
	Empréstimos e Mútuos	-	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
	Estoques	5.539.882	5.716.576	6.471.573	4.890.892	3.961.274	3.988.334	3.992.031	3.996.738	3.994.063
	NAO CIRCULANTE	454.291	1.042.649	1.896.288	2.017.811	3.361.942	1.332.036	1.332.036	1.332.036	4.389.236
	Realizável a Longo Prazo	376.956	970.144	1.838.048	1.971.648	3.329.906	1.300.000	1.300.000	1.300.000	4.357.200
	Imobilizado	76.492	71.838	57.746	45.845	31.893	31.893	31.893	31.893	31.893
	Imóveis e Edificações	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443
	Máquinas, Móveis e Instalações Administrativas	48.695	58.229	58.229	60.279	60.279	60.279	60.279	60.279	60.279
	Máquinas, Móveis e Instalações	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748
	Veículos	28.000	28.000	28.000	28.000	-	-	-	-	-
	(-) Depreciações Acumuladas	- 94.394	- 108.583	- 122.674	- 136.626	- 122.578	- 122.578	- 122.578	- 122.578	- 122.578
	Intangível	843	668	493	318	143	143	143	143	143
	Softwares	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751
	(-) Amortizações Acumuladas	- 908	- 1.083	- 1.258	- 1.433	- 1.608	- 1.608	- 1.608	- 1.608	- 1.608
	TOTAL DO ATIVO	8.809.451	11.523.611	13.415.632	10.983.120	11.289.120	10.387.559	9.886.055	9.906.470	10.757.782
PASSIVO	CIRCULANTE	302.135	601.222	1.051.722	581.963	1.510.043	2.128.667	2.147.346	2.168.025	2.136.624
	Exigível a Curto Prazo	302.135	601.222	1.051.722	581.963	1.510.043	2.128.667	2.147.346	2.168.025	2.136.624
	Fornecedores	73.496	165.820	555.191	199.279	76.395	61.779	60.458	60.646	29.736
	Adiantamento de Clientes	190.000	199.000	190.000	190.000	1.220.543	1.870.543	1.890.543	1.910.543	1.910.543
	Créditos Diversos	-	187.646	187.646	187.646	196.345	196.345	196.345	196.345	196.345
	Impostos e contribuições sociais a recolher	7.911	14.712	35.684	993	16.760	-	-	491	-
	Empréstimos e Financiamentos	22.020	22.073	5.505	-	-	-	-	-	-
	Encargos Sociais a recolher	3.569	5.850	6.568	1.045	-	-	-	-	-
	Salários e ordenados a pagar	4.140	5.256	4.705	3.000	-	-	-	-	-
	Cheques a compensar	1.000	864	66.424	-	-	-	-	-	-
	NAO CIRCULANTE	5.182.871	6.519.251	9.260.631	6.897.625	6.661.138	5.669.198	5.669.198	5.669.198	6.574.198
	Exigível a Longo Prazo	2.096.494	2.513.648	6.657.100	4.626.703	3.628.490	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
	Resultado de Exercícios Futuros	2.541.467	4.005.603	2.613.772	2.270.922	3.032.648	4.369.198	4.369.198	4.369.198	5.274.198
	Reservas	-	-	10.240	-	-	-	-	-	-
	Recursos Fiscais a transferir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.324.444	4.403.138	3.103.279	3.503.532	3.117.939	2.589.695	2.069.511	2.069.247	2.046.960
	Capital Social	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	Reservas	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	-
	Lucros ou Prejuízos Acumulados	3.281.444	4.360.138	3.060.279	3.460.532	3.074.939	2.546.695	2.026.511	2.026.247	2.031.960
	TOTAL DO PASSIVO	8.809.451	11.523.611	13.415.632	10.983.120	11.289.120	10.387.559	9.886.055	9.906.470	10.757.782
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO										
DRE	RECEITA BRUTA	971.917	2.423.347	3.915.156	2.608.652	943.002	-	-	20.970	25.600
	(-) Deduções das Receitas	- 32.383	- 75.085	- 156.197	- 104.756	- 37.703	-	-	- 1.604	- 1.963
	(-) Custo Imóveis Vendidos	- 527.425	- 1.289.228	- 4.085.545	- 1.135.899	- 944.654	- 461.014	-	-	- 6.666
	LUCRO BRUTO	412.109	1.059.034	326.586	1.367.998	39.354	461.014	-	19.366	17.031
	(-) Despesas Administrativas	- 478.818	- 392.161	- 383.085	- 387.065	- 236.224	- 41.248	- 14.643	- 9.542	- 9.339
	(-) Despesas Comerciais	- 23.220	- 121.290	- 84.690	- 125.094	- 37.117	- 357	- 359	-	-
	(-) Despesas Financeiras	- 6.959	- 7.775	- 239.567	- 189.100	- 85.160	- 32.364	- 25	- 12	- 7
	(+) Receitas Financeiras	14.033	8.106	42.968	21.845	34.381	6.739	-	-	-
	RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	545.914	82.856	990.959	688.583	363.475	528.244	15.027	9.812	7.684
	RESULTADO ANTES DO IR	1.357.597	79.828	990.959	678.583	363.375	528.244	15.027	9.812	7.684
	PROVISÕES	- 342	- 743	-	-	- 138	-	-	- 1.611	- 1.971
	RESULTADO DO EXERCÍCIO	- 80.571	1.357.255	990.959	678.583	363.513	528.244	15.027	8.201	5.714

Apresentamos a seguir, análises com base nos dados disponíveis e suas variações do período de 2025 comparado a 2017.

➤ Ativo:

O ativo total apresentou oscilações ao longo do período, passando de R\$ 8,81 milhões em 2017 para R\$ 10,76 milhões em 2025, crescimento de 22,12%. Entretanto, esse aumento não representa fortalecimento patrimonial, pois ocorreu em contas de baixa liquidez.

BALANÇO PATRIMONIAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
TOTAL DO ATIVO	8.809.451	11.523.611	13.415.632	10.983.120	11.289.120	10.387.559	9.886.055	9.906.470	10.757.782

➤ Ativo Circulante:

O Ativo Circulante reduziu-se 27,71%, passando de R\$ 8,81 milhões para R\$ 6,37 milhões, evidenciando perda da capacidade de realização de ativos no curto prazo.

BALANÇO PATRIMONIAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CIRCULANTE	8.355.160	10.480.962	11.519.345	8.965.309	7.927.177	9.055.524	8.554.019	8.574.434	6.368.546

Os principais aspectos observados são:

- **Disponibilidades:** reduziram-se de R\$ 244,7 mil para apenas R\$ 37,5 mil, queda de 84,68%, evidenciando esgotamento do caixa e da capacidade financeira imediata.
- **Estoques:** diminuíram 27,90%, passando de R\$ 5,54 milhões para R\$ 3,99 milhões, indicando redução da atividade operacional e da capacidade de geração de receitas.
- **Clientes:** oscilaram durante o período, encerrando 2025 abaixo do saldo de 2017 (-12,77%), demonstrando redução do volume de vendas e dificuldades na renovação da carteira.

➤ Ativo Não Circulante:

O Não Circulante aumentou significativamente em 2025 devido ao crescimento do Realizável a Longo Prazo, que alcançou R\$ 4,36 milhões, valor cuja realização depende de prazo elevado e não contribui para a liquidez de curto prazo.

BALANÇO PATRIMONIAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
NÃO CIRCULANTE	454.291	1.042.649	1.896.288	2.017.811	3.361.942	1.332.036	1.332.036	1.332.036	4.389.236

➤ Imobilizado:

O Imobilizado reduziu-se 58,31%, refletindo a depreciação dos bens sem reposição significativa de investimentos, enquanto o Intangível diminuiu 83,05%, permanecendo praticamente sem representatividade. Demonstrações contábeis:

BALANÇO PATRIMONIAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Imobilizado	76.492	71.838	57.746	45.845	31.893	31.893	31.893	31.893	31.893
Imóveis e Edificações	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443	2.443
Máquinas, Móveis e Instalações Administrativas	48.695	58.229	58.229	60.279	60.279	60.279	60.279	60.279	60.279
Máquinas, Móveis e Instalações	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748	91.748
Veículos	28.000	28.000	28.000	28.000	-	-	-	-	-
(-) Depreciações Acumuladas	- 94.394	- 108.583	- 122.674	- 136.626	- 122.578	- 122.578	- 122.578	- 122.578	- 122.578
Intangível	843	668	493	318	143	143	143	143	143
Softwares	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751	1.751
(-) Amortizações Acumuladas	- 908	- 1.083	- 1.258	- 1.433	- 1.608	- 1.608	- 1.608	- 1.608	- 1.608

➤ Passivo:

No período analisado, o passivo total apresentou crescimento de 22,12%, evidenciando o aumento das obrigações da sociedade:

BALANÇO PATRIMONIAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
TOTAL DO PASSIVO	8.809.451	11.523.611	13.415.632	10.983.120	11.289.120	10.387.559	9.886.055	9.906.470	10.757.782

➤ Passivo Circulante:

O Passivo Circulante apresentou crescimento de 607,17%, passando de R\$ 302 mil para R\$ 2,14 milhões, evidenciando aumento significativo das obrigações exigíveis no curto prazo. Destacam-se as seguintes movimentações:

- **Fornecedores:** reduziram-se 59,54%, encerrando o período em R\$ 29,7 mil, indicando redução das obrigações comerciais.
- **Adiantamento de Clientes:** inexistente em 2017, passou a representar R\$ 1,91 milhão em 2025, tornando-se a principal obrigação de curto prazo.
- **Credores Diversos:** também inexistentes no início da série, passaram a registrar saldo de R\$ 196 mil, permanecendo estáveis desde 2021.
- A conta Impostos e Contribuições Sociais a Recolher foi totalmente baixada ao longo do período.

➤ Passivo Não Circulante:

No período analisado, o passivo não circulante apresentou crescimento de 26,84%, alcançando o montante de R\$ 6,57 milhões. As principais variações observadas foram:

- **Exigível a Longo Prazo:** apresentou redução de 37,99%, passando de R\$ 2,10 milhões para R\$ 1,30 milhão.

- **Resultado de Exercícios Futuros:** aumentou 71,92%, encerrando o período em R\$ 4,37 milhões, tornando-se a principal rubrica do passivo não circulante.

BALANÇO PATRIMONIAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
NÃO CIRCULANTE	5.182.871	6.519.251	9.260.631	6.897.625	6.661.138	5.669.198	5.669.198	5.669.198	6.574.198
Exigível a Longo Prazo	2.096.494	5.413.648	6.657.100	4.626.703	3.628.490	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000

➤ Patrimônio Líquido:

O Patrimônio Líquido apresentou redução de 38,43%, passando de R\$ 3,32 milhões para R\$ 2,05 milhões, refletindo o enfraquecimento patrimonial da companhia. As principais variações foram:

- **Capital Social:** permaneceu inalterado em R\$ 15 mil durante todo o período.
- **Reservas:** foram totalmente consumidas, reduzindo-se 100% em 2025.
- **Lucros Acumulados:** diminuíram 38,08%, evidenciando perda gradual da capacidade de geração e retenção de resultados positivos.

BALANÇO PATRIMONIAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.324.444	4.403.138	3.103.279	3.503.532	3.117.939	2.589.695	2.069.511	2.069.247	2.046.960
Capital Social	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Reservas	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	-
Lucros ou Prejuízos Acumulados	3.281.444	4.360.138	3.060.279	3.460.532	3.074.939	2.546.695	2.026.511	2.026.247	2.031.960

➤ Demonstração de Resultado do Exercício:

Para a elaboração da presente análise, a Falida disponibilizou as Demonstrações do Resultado do Exercício referentes aos anos de 2017 a 2025. Ressalta-se que o pedido de falência foi ajuizado em 23/10/2024 e a quebra foi decretada em 11/03/2026, de modo que os demonstrativos abrangem o período anterior à decretação da falência e possibilitam a análise da evolução dos resultados econômicos da sociedade ao longo dos exercícios.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
D.R.E.	RECEITA BRUTA	971.917	2.423.347	3.915.156	2.608.652	943.002	-	-	20.970	25.660
	(-) Deduções das Receitas	- 32.383	- 75.085	- 156.197	- 104.756	- 37.703	-	-	- 1.604	- 1.963
	(-) Custo Imóveis Vendidos	- 527.425	- 1.289.228	- 4.085.545	- 1.135.899	- 944.654	- 461.014	-	-	- 6.666
	LUCRO BRUTO	412.109	1.059.034	326.586	1.367.998	39.354	461.014	-	19.366	17.031
	(-) Despesas Administrativas	- 478.818	- 392.161	- 383.085	- 387.065	- 236.224	- 41.248	- 14.643	- 9.542	- 9.339
	(-) Despesas Comerciais	- 23.220	- 121.290	- 84.690	- 125.094	- 37.117	- 357	- 359	-	-
	(-) Despesas Financeiras	- 6.959	- 7.775	- 239.567	- 189.100	- 85.160	- 32.364	- 25	- 12	- 7
	(+) Receitas Financeiras	14.033	8.106	42.968	21.845	34.381	6.739	-	-	-
	RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	545.914	82.856	990.959	688.583	363.475	528.244	15.027	9.812	7.684
	RESULTADO ANTES DO IR	1.357.597	79.828	990.959	678.583	363.375	528.244	15.027	9.812	7.684
	PROVISÕES	- 342	- 743	-	-	- 138	-	-	- 1.611	- 1.971
	RESULTADO DO EXERCÍCIO	- 80.571	1.357.255	990.959	678.583	363.513	528.244	15.027	8.201	5.714

Da análise da DRE, verifica-se que a receita operacional bruta, que alcançou o pico de R\$ 3,9 milhões em 2019, reduziu-se drasticamente a partir de 2021 (R\$ 943 mil), restando zerada nos exercícios de 2022 e 2023 e limitada a valores residuais em 2024 e 2025 (R\$ 20,9 mil e R\$ 25,6 mil, respectivamente), em consonância com a paralisação das obras e a interrupção da comercialização das unidades do empreendimento. Os resultados dos exercícios alternaram lucros e prejuízos, com prejuízos relevantes em 2019 (R\$ 990,9 mil), 2021 (R\$ 363,5 mil) e 2022 (R\$ 528,2 mil), evidenciando a perda da capacidade de geração de resultados operacionais e a progressiva erosão dos lucros acumulados, em linha com a redução do patrimônio líquido apontada no tópico anterior.

➤ Causas prováveis da falência:

Com base na documentação analisada, verifica-se que a situação falimentar decorreu da combinação de diversos fatores, destacando-se:

- Esgotamento dos recursos financeiros disponíveis;
- Deterioração progressiva da liquidez corrente e imediata;
- Concentração do patrimônio em ativos de baixa liquidez;
- Redução significativa dos direitos realizáveis de curto prazo;
- Diminuição da capacidade operacional e de geração de caixa;
- Aumento da dependência de capitais de terceiros;
- Redução contínua do patrimônio líquido, indicando perda da capacidade de autofinanciamento.

Sob a perspectiva contábil, tais fatores evidenciam o comprometimento da capacidade de a empresa honrar regularmente suas obrigações, caracterizando um quadro de insolvência econômica e financeira.

➤ Circunstâncias observadas:

A análise das demonstrações contábeis evidencia a progressiva deterioração da situação econômico-financeira da sociedade ao longo do período analisado. Verifica-se a redução das disponibilidades financeiras, dificuldades na geração de caixa, descasamento entre ativos realizáveis e obrigações exigíveis, bem como o comprometimento da continuidade operacional.

Observa-se, ainda, que a manutenção de expressivo volume de estoques e de ativos de realização a longo prazo contribuiu para a redução da liquidez da empresa, limitando sua capacidade de honrar regularmente as obrigações assumidas perante terceiros. Tais elementos corroboram o cenário de insolvência retratado ao longo deste relatório e demonstram o progressivo agravamento da situação patrimonial da sociedade até a decretação da falência.

➤ **Considerações Contábeis:**

Os elementos contábeis analisados permitem concluir que a empresa perdeu sua capacidade de cumprir regularmente suas obrigações, situação compatível com um estado de insolvência patrimonial e financeira. Assim, sob o enfoque técnico-contábil, as demonstrações apresentadas evidenciam que a falência decorreu da deterioração contínua da liquidez, da redução da capacidade operacional e do enfraquecimento patrimonial, circunstâncias que inviabilizaram a continuidade das atividades empresariais e culminaram na decretação da falência.

➤ **Considerações Finais:**

Importa destacar que, não obstante o Patrimônio Líquido da sociedade tenha encerrado o exercício de 2025 com saldo positivo de R\$ 2,05 milhões, onde apresentou redução de 38,43% na análise histórica do período e tal circunstância não afasta o reconhecimento do estado de insolvência.

O estado de insolvência não se limita à situação em que o passivo supera o ativo, mas caracteriza-se, também, pela incapacidade de a empresa honrar regularmente suas obrigações com os recursos disponíveis.

No caso concreto, os dados contábeis evidenciam que o PL positivo decorre, em grande medida, da manutenção de ativos de baixíssima liquidez — notadamente o Realizável a Longo Prazo, que cresceu 1.055,89% no período, atingindo R\$ 4,36 milhões, e o estoque de unidades do empreendimento paralisado, registrado em R\$ 3,99 milhões —, enquanto as disponibilidades financeiras colapsaram 84,68%, encerrando o período em apenas R\$ 37.485 mil.

Assim, embora o balanço registre formalmente mais ativos do que passivos, a estrutura patrimonial revela uma empresa incapaz de converter seus ativos em caixa no curto

prazo para fazer frente às obrigações exigíveis, o que caracteriza, sob o enfoque econômico-financeiro, o estado de insolvência.

6 DA EVENTUAL RESPONSABILIDADE CIVIL E PENAL DOS ENVOLVIDOS QUANDO DECRETADA A QUEBRA DA EMPRESA.

Em atenção ao disposto no art. 104 da Lei nº 11.101/2005, a Administração Judicial solicitou à Massa Falida, em 16/04/2026, o encaminhamento das informações e documentos necessários ao regular desenvolvimento do processo falimentar, abrangendo, dentre outros aspectos, esclarecimentos acerca das causas determinantes da quebra, relação de bens e participações societárias, informações financeiras e processuais, relação de credores, documentação contábil e escrituração.

Em razão da necessidade de complementação das informações, bem como de pedido formulado pela própria Falida para prorrogação do prazo inicialmente concedido, a documentação foi encaminhada de forma gradual. Houve o recebimento de documentação parcial, circunstância que ensejou novas solicitações por parte da Administração Judicial, sendo a documentação complementar apresentada em 14/05/2026 e, posteriormente, em 13/07/2026, ocasião em que foram encaminhados os documentos contábeis e a documentação comprobatória referente à comercialização das unidades do empreendimento.

Embora tenham sido constatados atrasos e deficiências na apresentação de parte da documentação solicitada, verifica-se que a Falida vem colaborando com a Administração Judicial, atendendo às diligências realizadas e apresentando os documentos e esclarecimentos requisitados na medida de sua disponibilidade, circunstância que tem possibilitado o regular prosseguimento da presente falência.

No curso das análises realizadas, não foram identificados até aqui elementos que evidenciem a prática de atos fraudulentos, ocultação patrimonial, desvio de bens, simulação de operações ou quaisquer outras condutas que, em tese, possam caracterizar infrações civis ou penais relacionadas ao estado falimentar. Da mesma forma, as inconsistências e insuficiências documentais verificadas restringem-se, até o momento, a aspectos formais e à necessidade de complementação de informações, não sendo suficientes, por si só, para indicar a ocorrência de irregularidades dolosas.

Sob a perspectiva das causas da insolvência, os elementos reunidos pela Administração Judicial apontam que a deterioração da situação econômico-financeira da

sociedade decorreu, em princípio, de fatores de natureza econômica, mercadológica e operacional, especialmente aqueles relacionados às dificuldades enfrentadas na execução e comercialização do Edifício Personal Express, conforme analisado nos tópicos anteriores.

Diante desse cenário, até a presente data, não foram identificados indícios suficientes que justifiquem a adoção das providências previstas nos arts. 171 e seguintes da Lei nº 11.101/2005 ou que permitam atribuir responsabilidade civil ou penal aos administradores ou sócios da Falida em decorrência da decretação da falência, sem prejuízo de reavaliação caso sobrevenham novos elementos probatórios aptos a alterar as conclusões ora apresentadas.

7 DOS PEDIDOS.

Diante do exposto, a Administração Judicial requer:

- a) o recebimento e a juntada aos autos do presente Relatório das Causas da Falência, para conhecimento do Juízo e dos demais interessados;
- b) seja consignado que, até o presente momento, não foram identificados elementos que justifiquem a adoção das providências previstas nos arts. 171 e seguintes da Lei nº 11.101/2005, sem prejuízo de reavaliação caso sobrevenham novos elementos de prova;

N. Termos,

P. Deferimento.

Caxias do Sul/RS, 20 de julho de 2026.

RDV ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL