

rdv



Administração
Judicial

KAEFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Vara Regional Empresarial da Comarca de Novo Hamburgo/RS

Processo Nº 5001855-36.2025.8.21.0019/RS

CONSTATAÇÃO PRÉVIA

10/02/2025

Sumário

Introdução

Sobre este Relatório 3

Descrição da Entidade

Descrição e Histórico da Sociedade 4

Relato da Visita 5

Quadro Funcional 9

Análise Financeira

Balanco Patrimonial 10

Demonstração do Resultado do Exercício 13

Fluxo de Caixa Projetado 14

Endividamento 16

Indicadores 18

Requisitos legais

Art. 48, da Lei 11.101/2005 20

Art. 51, da Lei 11.101/2005 21

Recuperação Judicial anterior 24

Considerações Finais



Sobre este Relatório

O Laudo de Constatação Prévia tem como objetivo a análise da documentação apresentada pela requerente visando atestar o preenchimento dos requisitos que autorizam o pedido de Recuperação Judicial, conforme determinação da Recomendação nº 57 do Conselho Nacional de Justiça e art. 51-A da Lei 11.101/2005, *in verbis*:

"Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, poderá o juiz, quando reputar necessário, nomear profissional de sua confiança, com capacidade técnica e idoneidade, para promover a constatação exclusivamente das reais condições de funcionamento da requerente e da regularidade e da completude da documentação apresentada com a petição inicial."

O perito elaborou o presente laudo com base na documentação apresentada na petição inicial do processo de Recuperação Judicial da **Kaefe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda**, documentos complementares fornecidos diretamente à Administração Judicial, e na visita realizada à sede da empresa na data de 05/02/2025.

Descrição e Histórico da Sociedade

Com mais de 40 anos de atuação, a Requerente é uma empresa incorporadora e de engenharia. Após anos concentrando as suas atividades em projetos do “Minha Casa-Minha Vida”, passou a atuar em processos licitatórios para construção de prédios de utilização de órgãos públicos. Atualmente, realiza prestação de serviços de manutenção predial e reforma a terceiros.

CNPJ 90.952.953/0001-42

SEDE: Av. Imperatriz Leopoldina, nº 1860, sala 04, São Leopoldo.
FILIAL 01: Rua Raimundo Correa, nº 211, Vila Tereza, São Leopoldo *

Capital social: R\$ 7.500.000

Quadro Societário:
Hugo Scipião Ferreira Junior
100% quotas
Sócio administrador



- Apesar de no Contrato Social constar o endereço supra citado, na petição inicial a Requerente indica sua sede em endereço diverso: *Avenida Rua João Corrêa, nº 933, sala 801, município São Leopoldo, RS*. Melhores esclarecimentos nas págs. 5 e seguintes do presente relatório.
- Em relação à filial, foi comprovado o protocolo de alteração contratual para extinção.

Relato da Visita

No dia 05 de fevereiro de 2025, a Administração Judicial, mediante agendamento prévio, realizou uma visita técnica no local apontado na petição inicial do processo, situado na Rua João Corrêa, nº 933, sala 801, São Leopoldo/RS.

Na ocasião estavam presentes o Sócio Administrador Hugo Scipião, além dos procuradores e do contador da Requerente.



Relato da Visita

Na oportunidade, constatou-se que o endereço corresponde a uma sala de aluguel na modalidade coworking. Em resposta aos questionamentos, foi informado de que a sala comercial foi desativada em novembro de 2024, com o objetivo de reduzir despesas, bem como possibilitar a locação ou venda do espaço.

Na reunião, o Sr. Hugo Scipião informou que a empresa está presente no mercado há 44 anos.

Atualmente, a principal atividade da empresa é a prestação de serviços de manutenção predial e reformas, com quatro funcionários que representam seu principal custo atual. Também, mencionou que a empresa está impedida de participar de licitações estaduais.

Relatou que a KAEFE mantém relacionamento com diversas empresas para prestação de serviços de reformas e manutenção, destacando os contratos com a MRV Construtora. Atribuiu a interrupção dos pagamentos pelo poder público como a principal causa da sua atual crise financeira. Além disso, informou que a empresa possui cinco salas comerciais e três terrenos. Em 2024, foram realizadas aproximadamente 216 obras para a MRV. No corrente ano, até a presente data, a empresa possui 21 obras ativas.

Após reunião realizada no espaço coworking para esclarecimentos e análise de documentação, a Administração Judicial visitou as salas comerciais de propriedade da KAEFE, localizadas na Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1.860. Na ocasião, foi identificado um dos veículos relacionados na petição inicial, carregando material utilizado para a prestação dos serviços de reformas e manutenção.



Relato da Visita

Realizou-se, também, uma visita a uma das contratantes dos serviços de manutenção e reformas, a empresa Moinho Estrela, localizada na rua Berto Cirio, nº 1.600, na cidade de Canoas. No local, a Administração Judicial foi recebida por Fábio, técnico de segurança do trabalho, que indicou as obras e reparos realizados pela KAEFE. Como exemplo, mencionou que as chuvas de maio de 2024 causaram alagamento até o teto do primeiro andar do prédio administrativo, e a KAEFE realizou o serviço de reformas, entregue em novembro de 2024. Informou, ainda, que a KAEFE presta serviços de limpeza de calhas e outras manutenções na empresa com frequência.



Relato da Visita



Os registros da visita podem ser verificados, em sua íntegra, no seguinte link:

<https://drive.rdv-insolvencia.com/index.php/s/WAGEKpC3CgK29FX>



Quadro Funcional

De acordo com relatório fornecido pela Solicitante, a empresa conta com 4 funcionários, apresentados no documento com o cargo de “*Profissional de Manutenção*”.

Função	Nº Funcionários
Profissional de Manutenção I	4
Total	4

Balço Patrimonial

Ativo

	Kaefe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda.			
	2021	2022	2023	2024
Ativo	7.092.058	2.294.069	2.228.575	2.374.741
Circulante	5.571.824	1.996.015	1.931.923	1.434.307
Disponível	75.707	3.487	5.894	1.834
Clientes	143.455	-	-	88.638
Estoque	3.396.596	1.807.318	1.862.396	1.253.681
Outros créditos	1.956.066	185.210	63.633	90.154
Adiantamentos	531.776	129.437	6.705	8.346
Tributos a recuperar	1.424.290	55.774	56.928	81.807
Não circulante	1.520.234	298.053	296.652	940.433
Realizável a Longo Prazo	853.410	137.500	189.058	930.847
Despesas antecipadas	524.360	-	-	-
Adiantamentos a diretores	41.580	-	-	-
Retenções contratuais e depósitos	201.012	137.500	189.058	189.058
Outros empréstimos	86.458	-	-	741.790
Investimentos	24.141	5.000	5.000	-
Imobilizado	635.322	148.192	95.233	9.586
Imobilizado	5.102.129	3.861.244	3.743.726	3.743.726
Depreciação acumulada	(4.466.807)	(3.713.052)	(3.648.493)	(3.734.140)
Intangível	7.361	7.361	7.361	-
Direito de uso	231.048	231.048	231.048	-
Amortização acumulada	(223.687)	(223.687)	(223.687)	-

Balço Patrimonial

Passivo

	Kaefe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda.			
	2021	2022	2023	2024
Passivo	7.092.058	2.294.069	2.228.575	2.374.741
Circulante	3.363.165	2.249.090	2.001.166	1.755.261
Fornecedores	2.156.394	1.341.627	1.131.703	564.771
Obrigações trabalhistas	74.657	10.655	8.139	11.528
Obrigações sociais	37.461	19.909	12.682	8.795
Retenções contratuais e empreiteiros	254.943	95.778	92.501	88.077
Obrigações tributárias	680.133	781.122	756.141	1.082.091
Provisões trabalhistas e sociais	159.576	-	-	-
Não circulante	9.571.534	17.789.198	18.263.350	12.366.248
Obrigações tributárias	866.080	522.520	522.520	522.520
Empréstimos e financiamentos	8.705.454	10.062.945	10.537.097	8.519.136
Provisões	-	7.203.733	7.203.733	3.324.593
Patrimônio líquido	(5.842.640)	(17.744.219)	(18.035.941)	(11.746.769)
Capital social	7.500.000	7.500.000	7.500.000	7.510.000
Resultados acumulados	(14.895.825)	(26.007.870)	(25.535.941)	(19.256.769)
Reserva de lucros a realizar	1.553.185	763.651	-	-

Balanço Patrimonial

Ativo

O ativo da Kaefe passou de R\$ 7.092.058,13 em dezembro de 2021 para R\$ 2.374.740,77 ao final de 2024, ou seja, uma redução de 66,5%. Esse decréscimo foi causado principalmente pelo saldo de “Estoque”, que reduziu R\$ 2,1 milhões, “Imobilizado”, com queda de R\$ 1,4 milhão, e “Tributos a recuperar”, com redução de R\$ 1,3 milhão. Em uma análise de dezembro de 2024, 60,4% do ativo se concentrava no curto prazo, principalmente em “Estoque”, com o total de R\$ 1,3 milhão, composto por “Imóveis a comercializar” (R\$ 644.681,29) e “Terrenos a comercializar” (R\$ 609.000,00). No longo prazo, a maior rubrica era “Outros empréstimos”, somando R\$ 741,8 mil, relativos a valores a receber da empresa Kaefe Adm e Cobranças, além de “Retenções contratuais e depósitos”, na monta de R\$ 189,1 mil, composta por depósitos de caução das obras IGP e CJS. O “Imobilizado” já se encontrava 99,7% depreciado ao final do período.

Passivo

O passivo da requerente totalizou, em dezembro de 2024, R\$ 14.121.509,66, desconsiderando-se o patrimônio líquido, estando 87,6% desse montante concentrado em nível não circulante. A rubrica mais representativa era “Empréstimos e financiamentos”, totalizando R\$ 8,5 milhões, sendo R\$ 6,4 milhões referentes a valores devidos ao sócio Hugo Scipião Ferreira Junior, R\$ 1,5 milhões a pagar para a Kaefe Adm e Cobranças, e R\$ 566,9 mil de empréstimos contraídos com a Caixa Econômica Federal. Destacam-se também as contas “Provisões”, somando a monta de R\$ 3,3 milhões relativos a provisão para contingências, e “Obrigações tributárias”, que somou R\$ 1,6 milhão na soma de curto e longo prazo.

O patrimônio líquido apresentou-se negativo na monta de -R\$ 11.746.768,89 em razão dos elevados prejuízos acumulados, que somavam R\$ 19,3 milhões ao final de 2024.

Demonstração do Resultado do Exercício

	Kaefe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda.			
	2021	2022	2023	2024
Receita bruta	19.921.852	4.009.651	2.004.089	608.889
Deduções	(860.820)	(136.865)	55.507	(21.874)
Receita operacional líquida	19.061.032	3.872.787	2.059.595	587.015
Custos	(24.266.997)	(3.305.593)	(269.913)	(608.714)
Lucro bruto	(5.205.965)	567.193	1.789.682	(21.699)
Despesas com vendas	(31.718)	(401.855)	(23.636)	(9.422)
Despesas de pessoal	(619.502)	-	-	-
Despesas de encargos sociais	(233.257)	-	-	-
Despesas administrativas	(391.708)	(4.126.362)	(1.100.485)	(1.457.831)
Despesa de serviços técnicos	(526.702)	-	-	-
Despesas de depreciação	(369.217)	-	-	-
Despesas tributárias	-	(48.234)	(47.315)	(17.914)
Outras receitas/despesas	-	(7.066.233)	196.111	5.908.824
Lucro/prejuízo antes do resultado financeiro	(7.378.070)	(11.075.491)	814.357	4.401.957
Receitas financeiras	36.445	11.874	133.864	-
Despesas financeiras	(103.800)	(21.131)	(449.189)	-
Lucro/prejuízo antes do IR e da CSLL	(7.445.425)	(11.084.748)	499.032	4.401.957
IR e CSLL	(631.059)	(27.297)	(27.103)	(14.893)
Lucro/prejuízo do exercício	(8.076.484)	(11.112.045)	471.929	4.387.065

O faturamento da requerente reduziu em 96,9% entre 2021 e 2024, totalizando R\$ 608,9 mil nesse último ano. Após acumular R\$ 19,2 milhões de prejuízos entre 2021 e 2022, a empresa obteve resultado positivo nos anos subsequentes, finalizando 2024 com R\$ 4,4 milhões de lucro líquido. Essa geração de resultado positivo em 2024 ocorreu em virtude de “Receitas não operacionais” e “Provisões para contingências”, no total de R\$ 1,5 milhão e R\$ 4,4 milhões, respectivamente, sem detalhamento na documentação contábil fornecida.

Fluxo de Caixa Projetado

A requerente forneceu fluxo de caixa projetado do período de 2025 a 2030. A partir da projeção, a empresa espera acumular um caixa de R\$ 10,4 milhões no período. O fluxo de caixa projetado contemplou a amortização dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial referente a fornecedores somente no ano de 2030, no valor de R\$ 233 mil.

Mês/Ano	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	ACUM.
RECEITAS												
Saldo Inicial	74.800											
Serviço de Manutenção	26.282	25.000	25.000	15.000	15.000	20.000	15.000	15.000	10.000	10.000	10.000	186.282
Aluguel Loja 03 Elis Regina	1.702	1.702	1.702	1.702	1.702	1.702	1.702	1.702	1.702	1.702	1.702	18.722
Aluguel Loja 03 Tom Jobim	-	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	18.000
Venda Loja 04 Tom Jobim	-	-	240.000	-	-	-	-	-	-	-	-	240.000
Venda Loja 01 Tom Jobim	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	-	-	240.000
TOTAL	27.984	28.502	268.502	18.502	258.502	23.502	18.502	18.502	13.502	13.502	13.502	703.004
DESPESAS												
Advogados	-	23.284	23.284	23.284	23.284	23.284	23.284	23.284	23.284	23.284	23.284	232.840
Manutenção (Sal+Enc+Benf+Combustível)	20.215	20.215	20.215	20.215	20.215	20.215	20.215	20.215	20.215	20.215	20.215	222.360
Diretoria	9.088	9.088	9.088	9.088	9.088	9.088	9.088	9.088	9.088	9.088	9.088	99.963
Contabilidade	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	33.000
Sistema e TI	2.335	2.335	2.335	2.335	2.335	2.335	2.335	2.335	2.335	2.335	2.335	25.682
Sede	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	1.485
IPTU dos ATIVOS	-	1.917	1.915	1.915	1.915	1.915	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655	17.853
Condomínio Lojas	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	5.984
TOTAL	35.316	60.517	60.515	60.515	60.515	60.515	60.255	60.255	60.255	60.255	60.255	639.167
FLUXO OPERACIONAL	7.332	32.015	207.987	42.013	197.987	37.013	41.753	41.753	46.753	46.753	46.753	63.836
FLUXO DE CAIXA	67.468	35.453	243.439	201.426	399.413	362.400	320.647	278.894	232.142	185.389	138.636	-

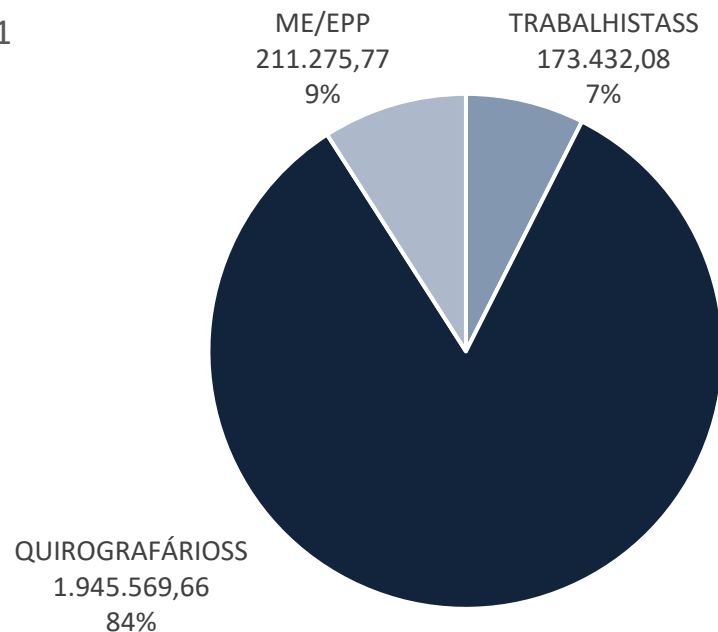
Fluxo de Caixa Projetado

Mês/Ano	Ano 2026	Ano 2027	Ano 2028	Ano 2029	Ano 2030
RECEITAS					
Saldo Inicial	138.636	440.962	3.200.608	6.156.425	10.282.599
Serviço de Manutenção	252.000	270.000	280.000	290.000	310.000
Aluguel Loja 03 Elis Regina	18.722	240.000	-	-	-
Aluguel Loja 03 Tom Jobim	18.000	240.000	-	-	-
Venda Loja 04 Tom Jobim	-	-	-	-	-
Venda Loja 01 Tom Jobim	-	-	-	-	-
Venda Loja 04 Elis Regina	240.000	-	-	-	-
Empreendimento Bella Vista	-	15.000.000	-	-	-
Empreendimento Monte Castello	-	-	13.000.000	-	-
Empreendimento Av.Baltazar	-	-	-	17.500.000	-
TOTAL	528.722	15.750.000	13.280.000	17.790.000	310.000
DESPESAS					
Custo Empreedimentos	-	11.850.000	10.270.000	13.825.000	-
Advogados	290.000	304.500	319.725	335.711	352.497
Manutenção (Sal+Enc+Benf+Combustível)	233.478	245.152	257.409	270.280	270.280
Diretoria	104.961	110.209	115.720	121.506	121.506
Contabilidade	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000
Sistema e TI	25.682	25.682	25.682	25.682	25.682
Sede	1.485	1.485	1.485	1.485	1.485
IPTU dos ATIVOS	17.853	17.853	17.853	17.853	17.853
Condomínio Lojas	5.984	5.984	5.984	5.984	5.984
Pagamento Fornecedores RJ	-	-	-	-	233.028
TOTAL	712.443	12.593.865	11.046.858	14.636.501	1.061.314
FLUXO OPERACIONAL					
Créditos de Processos	486.047	121.512	1.822.675	1.822.675	1.822.675
Pagamentos de Processos	-	518.000	1.100.000	850.000	1.000.000
FLUXO DE CAIXA	440.962	3.200.608	6.156.425	10.282.599	10.353.960

Endividamento

Passivo RJ (em R\$)

R\$ 2.330.277,51



De acordo com a relação de credores apresentada pela requerente, esta possui um passivo concursal de R\$ 2.330.277,51, sendo R\$ 173.432,08 na classe trabalhista, R\$ 1.945.569,66 na classe quirografário e R\$ 211.275,77 na classe ME/EPP.

Classe	% da Classe	Valor (R\$)
TRABALHISTAS	7,44%	173.432,08
QUIROGRAFÁRIOS	83,49%	1.945.569,66
ME/EPP	9,07%	211.275,77
TOTAL	100,0%	2.330.277,51

Endividamento

Passivo Extraconcursal (em R\$)

De acordo com o balanço de 2024, o passivo tributário da requerente somava R\$ 1.618.838,42, incluindo obrigações previdenciárias, fiscais e parcelamentos. Em consulta ao *site* da PGFN, em 04/02/2025 constava em aberto o valor de R\$ 742.067,15, relativo a demais débitos tributários.

Posição Balanço Patrimonial 2024	R\$
Parcelamentos ISSQN	522.519,58
IRPJ a Recolher	366.411,56
Regime Especial Tributário - RET	295.754,39
COFINS a Recolher	248.559,87
CSLL a Recolher	117.510,16
PIS a Recolher	53.854,67
INSS a Recolher	7.534,63
IPTU	3.015,27
PIS-COFINS-CSLL 4,65%	1.734,65
FGTS a Recolher	1.260,18
IRRF a Recolher	497,72
IRRF PJ a Recolher	185,74
Total	1.618.838,42

Indicadores

Liquidez

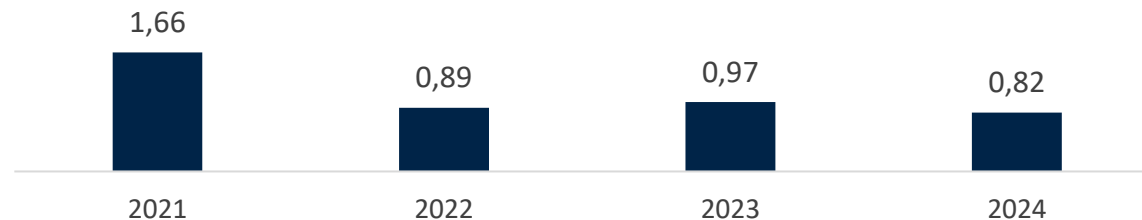
Conforme Assaf Neto (Estrutura e Análise de Balanços, 12ª ed., 2010), os indicadores de liquidez demonstram a capacidade financeira de uma entidade em honrar seus compromissos. A liquidez corrente evidencia o montante disponível no curto prazo para cada R\$ 1,00 de dívida no curto prazo. A liquidez seca faz o mesmo cálculo, deduzindo-se os estoques e as despesas antecipadas, visando demonstrar a representatividade de itens monetários de alta liquidez para saldar suas dívidas de curto prazo. Por fim, a liquidez geral realiza esse mesmo comparativo analisando os ativos e passivos de curto e longo prazo. Temos:

$$\text{Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

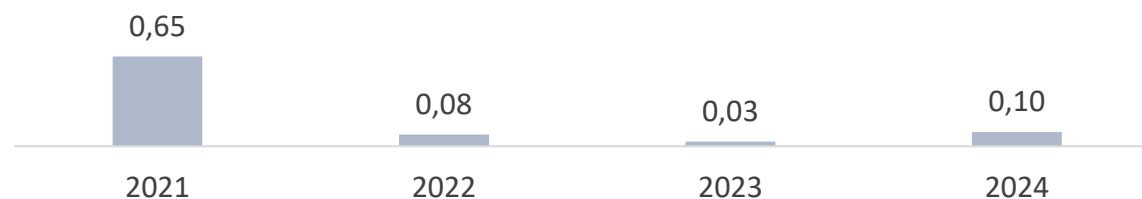
$$\text{Liquidez Seca} = \frac{\text{Ativo Circulante} - \text{Estoques} - \text{Despesas Antecipadas}}{\text{Passivo Circulante}}$$

$$\text{Liquidez Geral} = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}}$$

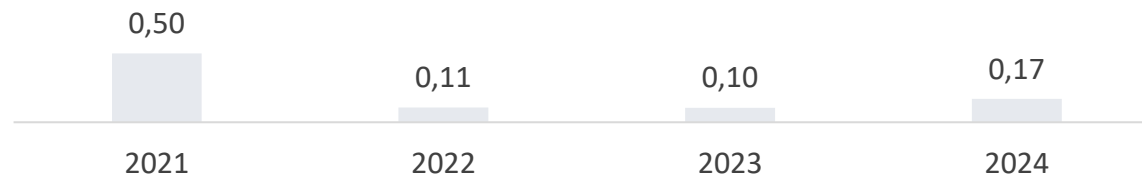
Liquidez Corrente



Liquidez Seca



Liquidez Geral

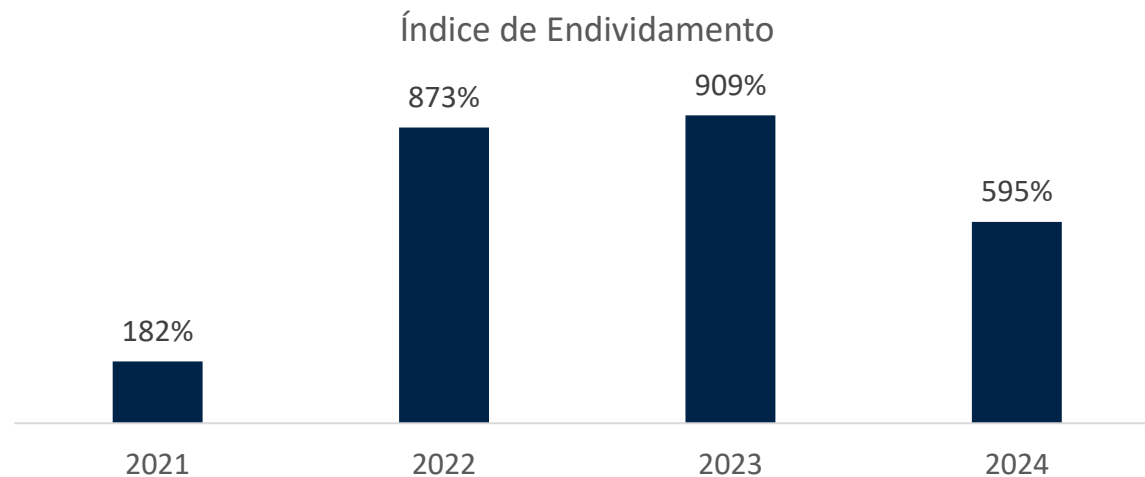


Indicadores

Endividamento

De acordo com Málaga (Análise de Demonstrativos Financeiros e da Performance Empresarial, 3ª ed., 2017) se estabelece que a proporção de capital de terceiros sobre os recursos totais poderá ser medida através do índice de endividamento, indicando o percentual de financiamento de terceiros para cada R\$ 100,00 de capital próprio investido. O perito destaca que a interpretação desse indicador pode se distorcer quando o valor do patrimônio líquido for negativo, como é recorrente para empresas em Recuperação Judicial. Temos:

$$\text{Índice de Endividamento} = \frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}}{\text{Ativo Total}}$$



Requisitos legais | Art. 48, da Lei 11.101/2005

		Cumprimento	Comentários	Referência
ATIVIDADE REGULAR HÁ MAIS DE DOIS ANOS	CAPUT	✓	A certidão simplificada, emitida pela JUCERGS, encaminhada à esta Perita e que ora segue em anexo, indica que a sociedade iniciou suas atividades em 15/04/1980.	EM ANEXO
INEXISTÊNCIA DA CONDIÇÃO DE FALIDO	INCISO I	✓	A Requerente anexou aos autos certidão negativa de RJ/Falência emitida pelo TJRS.	EVENTO7/CERTNEG4
AUSÊNCIA DE CONCESSÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	INCISO II e III	✓	A Requerente anexou aos autos certidão negativa de RJ/Falência emitida pelo TJRS.	EVENTO7/CERTNEG4
INEXISTÊNCIA DE CONDENAÇÃO DA SOCIEDADE PELA PRÁTICA DE CRIME DA LREF	INCISO IV	✗	Não foi apresentada certidão negativa criminal em nome da sociedade, emitida pelo TJRS	-
INEXISTÊNCIA DE CONDENAÇÃO DO ADMINISTRADOR PELA PRÁTICA DE CRIME DA LREF	INCISO IV	✓	Foi fornecido diretamente ao perito certidão judicial criminal negativa, emitida pelo TJRS	EM ANEXO.

Requisitos legais | Art. 51, da Lei 11.101/2005

		Cumprimento	Comentários	Referência
EXPOSIÇÃO DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DAS RAZÕES DA CRISE	INCISO I	✓	Foi descrito, na petição inicial, como principal causador da crise o inadimplemento do Estado do Rio Grande do Sul pelo serviços de obras, que ocasionou descapitalização no fluxo de caixa.	EVENTO1/INIC1
BALANÇO PATRIMONIAL	INCISO II	✓	Foram enviados os balanços de 2021 a 2024, além de ter sido fornecido balanço de determinação do ano de 2024 de forma administrativo, o qual se encontra em anexo.	EVENTO1/ ANEXO5, ANEXO6, ANEXO7 + ANEXO
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ACUMULADOS	INCISO II	✓	Foram enviadas as demonstrações de resultados acumuladas de 2021 a 2024.	EVENTO1/ ANEXO5, ANEXO6, ANEXO7
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DESDE O ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	INCISO II	✓	Foi enviada a demonstração de resultado do ano de 2024.	EVENTO1/ ANEXO7
RELATÓRIO GERENCIAL DE FLUXO DE CAIXA E SUA PROJEÇÃO	INCISO II	✗	A empresa forneceu de forma administrativa a sua projeção de fluxo de caixa mensal de 2025, e anual de 2026 a 2030. Contudo o relatório gerencial de fluxo de caixa dos últimos três exercícios sociais e o fluxo de caixa gerencial levantado especialmente para instruir o pedido não foram enviados.	EM ANEXO.
DESCRIÇÃO DAS SOCIEDADES DE GRUPO SOCIETÁRIO, DE FATO OU DE DIREITO	INCISO II	✓	Apesar de não ter sido citada na inicial, a Requerente encaminhou certidão Nacional da Pessoa Jurídica e QSA da empresa Kaefe Administração e Cobranças Ltda, CNPJ 51.240.576/0001-67, constituída em 06/2023, tendo mesmo sócio e endereço, e objeto social serviços de cobrança, administração e compra e venda de imóveis próprios. Em reunião presencial, foi informado que essa empresa é utilizada para a gestão financeira da Requerente.	EM ANEXO

Requisitos legais | Art. 51, da Lei 11.101/2005

		Cumprimento	Comentários	Referência
RELAÇÃO NOMINAL DE CREDORES	III INCISO III	X	Apesar de ter sido apresentada a relação de credores por classes, com indicação de origem, valor e endereço físico, não há a indicação do endereço eletrônico dos credores. Além disso, não foi apresentada a relação dos créditos extraconcursais.	EVENTO1/ANEXO8
RELAÇÃO DE EMPREGADOS	IV INCISO IV	X	A relação de funcionários anexada aos autos não indica o mês de correspondência, bem como a discriminação dos valores pendentes de pagamento	EVENTO1/ANEXO9
CERTIDÃO DE REGULARIDADE DO REGISTRO PÚBLICO DE EMPRESAS E ATOS CONSTITUTIVOS	V INCISO V	✓	A Requerente apresentou alteração e consolidação do Contrato Social, datada de 13/01/2025, além de protocolo de alteração para extinção de filial. Administrativamente, forneceu a esta perita certidão simplificada, emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul	EVENTO1/INIC1 EVENTO1/ANEXO18 + ANEXO
RELAÇÃO DE BENS PARTICULARES DOS SÓCIOS	VI INCISO VI	✓	A Requerente apresentou a relação de bens particulares do sócio administrador. Administrativamente,, encaminhou a listagem devidamente assinada, que ora segue em anexo. Frisa-se que a lei não exige, para fins de cumprimento do requisito, a juntada de IRPF, razão pela qual a mera listagem foi considerada satisfatória por esta perita.	EVENTO1/ ANEXO10 + ANEXO
EXTRATOS BANCÁRIOS E DE APLICAÇÕES FINANCEIRAS	VII INCISO VII	✓	Foram anexados aos autos extratos bancários das instituições financeiras Banrisul, Banco do Brasil e Caixa. Administrativamente, a Requerente forneceu extrato de conta mantida perante o Santander, que ora segue anexo.	EVENTO1/ ANEXO11 + ANEXO

Requisitos legais | Art. 51, da Lei 11.101/2005

		Cumprimento	Comentários	Referência
CERTIDÕES DOS CARTÓRIOS DE PROTESTOS	INCISO VIII	✓	A requerente apresentou a certidão positiva de protestos, expedida pelo Tabelionato de Protestos de São Leopoldo, em relação à matriz. Em relação à filial, foi comprovado o protocolo de alteração contratual de extinção.	EVENTO1/ ANEXO12
RELAÇÃO DE PROCESSOS SUBSCRITA PELO DEVEDOR	INCISO IX	✓	Foi anexado aos autos a relação de processos, devidamente subscrita pelo devedor.	EVENTO1/ ANEXO13
RELATÓRIO DETALHADO DO PASSIVO FISCAL	INCISO X	✓	A Requerente apresentou relatório detalhado indicando o passivo fiscal, o qual foi posteriormente retificado, mediante envio de novo relatório diretamente a esta perita, o qual segue em anexo.	EVENTO1/ ANEXO14 + ANEXO
RELAÇÃO DE BENS E DIREITOS INTEGRANTES DO ATIVO NÃO CIRCULANTE, INCLUIDOS OS NÃO SUJEITOS À RJ, ACOMPANHADO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS CELEBRADOS NA FORMA DO ART. 49, §3º DA LEI 11.101/2005	INCISO XI	✓	Foi anexado aos autos relação de bens, bem como fornecido à esta perita relação de direitos do ativo não circulante.	EVENTO1/ ANEXO10 + ANEXO

Recuperação Judicial anterior

Conforme documentação apresentada pela Requerente no evento 7, em 03/03/2016 a Requerente, em consolidação processual com as empresas HDT PARTICIPAÇÕES EIRELI e RESIDENCIAL LOCATELLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, obteve deferimento da Recuperação Judicial, nos autos do processo nº 001/1.16.0023583-3, que tramitou perante a Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências de Porto Alegre. Em 20/07/2017 sobreveio a homologação do Plano e Concessão da Recuperação Judicial e, em 04/06/2019, sobreveio o encerramento do feito.

Nos termos do art. 48 da Lei 11.101/2005, o devedor pode pleitear a Recuperação Judicial desde que, entre outros requisitos, exerça regularmente suas atividades há mais de dois anos e **não tenha obtido concessão de Recuperação Judicial nos cinco anos anteriores**. O marco temporal para a contagem deste prazo quinquenal, portanto, inicia-se na data da concessão da Recuperação Judicial, sendo irrelevante o seu trânsito em julgado, bem como eventual encerramento do processo, ou o cumprimento integral das obrigações previstas no plano anterior.

No presente caso, a concessão da primeira Recuperação Judicial ocorreu por decisão proferida em 20/07/2017, enquanto o novo pedido foi protocolado em 24/01/2025. Portanto, verifica-se o cumprimento do prazo legal de cinco anos entre a concessão da primeira recuperação e o novo requerimento, não havendo impedimento para o processamento do novo pedido, desde que observados os demais requisitos legais.

Ressalte-se, ainda, que o plano de recuperação anterior encontra-se em situação de descumprimento, evidenciado pela existência de créditos anteriores ainda pendentes, os quais foram relacionados no presente pedido. Tal fato, entretanto, não constitui óbice à admissibilidade do novo processo de Recuperação Judicial, caso cumpridos os requisitos legais, considerando o atendimento ao critério temporal estabelecido na legislação vigente.

Cumprido salientar que, embora o processo de Recuperação Judicial anterior tenha tramitado sob o regime de consolidação processual, tal circunstância não impõe a obrigatoriedade de inclusão daquelas mesmas empresas no novo pedido. Isso porque, o litisconsórcio ativo na Recuperação Judicial é de natureza facultativa, conforme expressamente previsto no art. 69-G da Lei 11.101/2005, sendo constituído de acordo com a vontade do(s) devedor(es).

Considerações Finais

Nos termos do art. 51-A, §5º, da Lei 11.101/2005, a constatação prévia tem por finalidade a análise das reais condições de funcionamento da empresa e da regularidade documental, sendo vedada qualquer avaliação acerca da viabilidade econômica do devedor.

Após a análise da documentação apresentada, verificou-se que a Requerente encontra-se em situação de desequilíbrio econômico, não gerando resultado operacional suficiente para atender integralmente ao seu endividamento atual. Tal condição indica dificuldades significativas no cumprimento regular de suas obrigações. Neste sentido, dispõe o art. 47 da Lei nº 11.101/2005, que: *“A Recuperação Judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”*.

Sendo assim, considerando que a crise econômico-financeira é pressuposto essencial para o ajuizamento do pedido de recuperação judicial, **entende-se que está presente o requisito objetivo para o prosseguimento da demanda**, uma vez que restou evidenciada a incapacidade da empresa em honrar suas obrigações de forma regular.

No tocante aos Requisitos legais previstos nos art. 48 e 51, da lei 11.101/2005, salienta que alguns documentos não apresentados nos autos foram fornecidos pela requerente após solicitação administrativa por parte desta Perita, encontrando-se em anexo a este relatório. Os demais, apontados no presente Laudo como em situação de descumprimento, não constituem prejuízo para o regular processamento da Recuperação Judicial, podendo ser apresentados mediante complementação, sendo eles:

1. Certidão negativa criminal em nome da sociedade Requerente;
2. Relatório gerencial de fluxo de caixa dos três últimos exercícios e relatório gerencial de fluxo de caixa levantado especialmente para instruir o pedido;
3. Relação de credores, com indicação do endereço eletrônico, além da juntada da relação de créditos extraconcursais;
4. Relação de funcionários com indicação do mês de correspondência, bem como a discriminação dos valores pendentes de pagamento.



Considerações Finais

Assim, considerando as demais observações feitas ao longo deste relatório, e o fato da requerente manter atividade operacional regular, a conclusão desta profissional designada para esta avaliação preliminar é de que estão suficientemente presentes os requisitos necessários para o deferimento do processamento da Recuperação Judicial, sem prejuízo da necessária complementação documental.

Samuel Radaelli

OAB/RS 64 229

Leila Juliana Perottoni

CRC/RS 049 846

João Luiz Trindade Telles da Silva

CRA/RS 33 731