

# RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES

**LASPRO**  
CONSULTORES





**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Recuperação Judicial**

**Processo nº 1103145-12.2024.8.26.0100**

**LASPRO CONSULTORES LTDA.**, Administradora Judicial nomeada nos autos da Recuperação Judicial em referência, requerida **ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** e **ARQ VENDAS LTDA.**, (“**Recuperandas**” ou “**Grupo Arquiplan**”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no art. 22, inciso II, alíneas “a” e “c” da Lei 11.101/2005, apresentar o **Relatório das Atividades das Recuperandas** referente ao mês de **setembro de 2024**, em conformidade com o Comunicado CG nº 786/2020 – TJSP.

72-1237 CT | JV | LS | RJ2 | RC



Fone: +55 11 3211-3010 / Fax: +55 11 3255-3727  
R. Major Quedinho, 111 - 18º andar • Centro  
01050-030 • São Paulo/SP  
lasproconsultores.com.br



Fone: + 39-02 79 47 65 / Fax: + 39-02 78 44 97  
Via Visconti di Modrone nº 8/10  
20122 • Milão/Itália  
edoardoricci.it



## Índice

SUMÁRIO EXECUTIVO .....	5
Anexo I - Eventos Relevantes e Visão Geral das Recuperandas.....	7
Anexo II - Informações Financeiras e Operacionais .....	8
II.1. ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. ....	8
II.1.1 Principais Movimentações do Balanço Patrimonial e Indicação das Principais Contas Patrimoniais no Ativo e Passivo (Análise Vertical e Horizontal) .....	8
II.1.2. Evolução do Ativo Total.....	9
II.1.3. Evolução do Passivo Total (Endividamento Total) .....	10
II.1.4. Patrimônio Líquido .....	12
II.1.5. Análise da DRE – Demonstração de Resultado.....	12
II.1.6. Análise por meio de Índices, Indicadores e Instrumentos Financeiros .....	13
II.2. ARQ VENDAS LTDA.....	14
II.2.1 Principais Movimentações do Balanço Patrimonial e Indicação das Principais Contas Patrimoniais no Ativo e Passivo (Análise Vertical e Horizontal) .....	14
II.2.2. Evolução do Ativo Total.....	14
II.2.3. Evolução do Passivo Total (Endividamento Total) .....	16
II.2.4. Patrimônio Líquido .....	17
II.2.5. Análise da DRE – Demonstração de Resultado.....	17
II.2.6. Análise por meio de Índices, Indicadores e Instrumentos Financeiros .....	18
II.3. Demonstração dos Fluxos de Caixa.....	18
II.4. Posição Mensal dos Colaboradores.....	19
Anexo III - Acompanhamento do Plano de Recuperação Judicial.....	20
Anexo IV - Relatório de Diligências Realizadas .....	21
Anexo V - Pedidos de Esclarecimento ou Documentos Complementares .....	22

72-1237 CT | JV | LS| RJ2| RC



Fone: +55 11 3211-3010 / Fax: +55 11 3255-3727  
R. Major Quedinho, 111 - 18º andar • Centro  
01050-030 • São Paulo/SP  
lasproconsultores.com.br



Fone: + 39-02 79 47 65 / Fax: + 39-02 78 44 97  
Via Visconti di Modrone n° 8/10  
20122 • Milão/Itália  
edoardoricci.it



# LASPRO

CONSULTORES

Anexo VI – Cronograma Processual .....	23
Anexo VII - Da Conformidade com a Recomendação nº 72, de 19/08/2020 .....	25
Glossário .....	26

72-1237 CT | JV | LS| RJ2| RC



Fone: +55 11 3211-3010 / Fax: +55 11 3255-3727  
 R. Major Quedinho, 111 - 18º andar • Centro  
 01050-030 • São Paulo/SP  
[lasproconsultores.com.br](http://lasproconsultores.com.br)



Fone: + 39-02 79 47 65 / Fax: + 39-02 78 44 97  
 Via Visconti di Modrone nº 8/10  
 20122 • Milão/Itália  
[edoardoricci.it](http://edoardoricci.it)



## SUMÁRIO EXECUTIVO

O deferimento do processamento da Recuperação Judicial do **GRUPO ARQUIPLAN**, composto por **ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A** e **ARQ VENDAS LTDA.**, ocorreu em 25 de setembro de 2024. Atualmente, a fase administrativa encontra-se aberta, diante da disponibilização do edital relativo ao artigo 52,§1º, da LRF, no Diário de Justiça Eletrônico, em 10 de outubro de 2024.

Com base nas demonstrações contábeis e financeiras, no período de janeiro a setembro de 2024, a **ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** auferiu Receita Líquida de R\$ 70 mil e, após apropriação das despesas operacionais e financeiras, evidenciou Prejuízo Líquido de R\$ 17,5 milhões. Nos meses de agosto e setembro de 2024 não houve faturamento, sendo apropriadas apenas as despesas incorridas no período.

Já a **ARQ VENDAS LTDA.** apurou Receita Líquida de R\$ 633,2 mil e, após a apropriação das despesas operacionais e financeiras, evidenciou Prejuízo Líquido de R\$ 1,7 milhão.

O **GRUPO ARQUIPLAN** apresentou, conjuntamente, em setembro de 2024, Patrimônio Líquido negativo de R\$ 24 milhões.

Cabe observar que as Recuperandas são as responsáveis pelo fornecimento das informações acerca de suas atividades, inclusive sob as penas do artigo 171, da Lei 11.101/05.

72-1237 CT | JV | LS| RJ2| RC



Fone: +55 11 3211-3010 / Fax: +55 11 3255-3727  
R. Major Quedinho, 111 - 18º andar • Centro  
01050-030 • São Paulo/SP  
lasproconsultores.com.br



Fone: + 39-02 79 47 65 / Fax: + 39-02 78 44 97  
Via Visconti di Modrone n° 8/10  
20122 • Milão/Itália  
edoardoricci.it



A Administradora Judicial informa que toda a documentação verificada para a elaboração do presente relatório encontra-se à disposição dos interessados, mediante agendamento prévio.

Sendo o que havia a manifestar neste momento, esta Administradora Judicial permanece à disposição desse MM. Juízo, dos credores, da Recuperanda, bem como do Il. representante do Ministério Público para prestar quaisquer esclarecimentos que sejam reputados necessários.

São Paulo, 7 de novembro de 2024.

  
**LASPRO CONSULTORES LTDA.**  
**Administradora Judicial**  
**Oreste Nestor de Souza Laspro**  
**OAB/SP nº 98.628**

72-1237 CT | JV | LS| RJ2| RC



Fone: +55 11 3211-3010 / Fax: +55 11 3255-3727  
R. Major Quedinho, 111 - 18º andar • Centro  
01050-030 • São Paulo/SP  
lasproconsultores.com.br



Fone: + 39-02 79 47 65 / Fax: + 39-02 78 44 97  
Via Visconti di Modrone nº 8/10  
20122 • Milão/Itália  
edoardoricci.it

## Anexo I - Eventos Relevantes e Visão Geral das Recuperandas

**ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** é uma sociedade por ações, de capital fechado, inscrita no CNPJ sob nº 06.166.939/0001-07, com sede na Rua Doutor Alfredo de Castro, nº 200, conjunto 912, Barra Funda, CEP: 01155-060, São Paulo/SP.

Foi constituída em 27/07/2011 e possui, como objeto social, a construção de edifícios; outras sociedades de participação; exceto Holdings; incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios; compra e venda de imóveis próprios. A empresa apresenta a seguinte estrutura societária:

Acionistas	Quotas	Valor	%
Alan Ginzberg	2.043.654	2.043.654	50%
Marcelo Ginzberg	2.043.654	2.043.654	50%
<b>Total</b>	<b>4.087.308</b>	<b>R\$ 4.087.308,00</b>	<b>100%</b>

Os seus representantes e administradores são:

### Administradores

Marcelo Ginzberg - Presidente  
Alan Ginzberg - Diretor Vice-Presidente

**ARQ VENDAS LTDA.** está inscrita no CNPJ sob nº 23.169.117/0001-07, com sede na Rua Doutor Alfredo de Castro, nº 200, conjunto 911, Barra Funda, CEP: 01155-060, São Paulo/SP.

Foi constituída em 28/08/2015 e possui, como objeto social, a corretagem de compra e venda de imóveis e terrenos por agentes e corretores imobiliários sob contratos; prestação de serviços de intermediação no aluguel de imóveis de terceiros; prestação de serviços de consultoria e gestão de negócios imobiliários; e participação em outras sociedades como quotista ou acionista, no Brasil ou no exterior. A empresa apresenta a seguinte estrutura societária:

Sócios	Quotas	Valor	%
Acto América Construção e Tecnologia em Obras Ltda	500	R\$ 500,00	50%
Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S/A	500	R\$ 500,00	50%
<b>Total Capital Social</b>	<b>1.000</b>	<b>R\$ 1.000,00</b>	<b>50%</b>

Os seus representantes e administradores são:

### Administradores

Alan Ginzberg  
Marcelo Ginzberg

## Anexo II - Informações Financeiras e Operacionais

A análise financeira foi realizada conforme as informações prestadas pelas Recuperandas, relativas ao mês de setembro de 2024, em comparação ao período anterior.

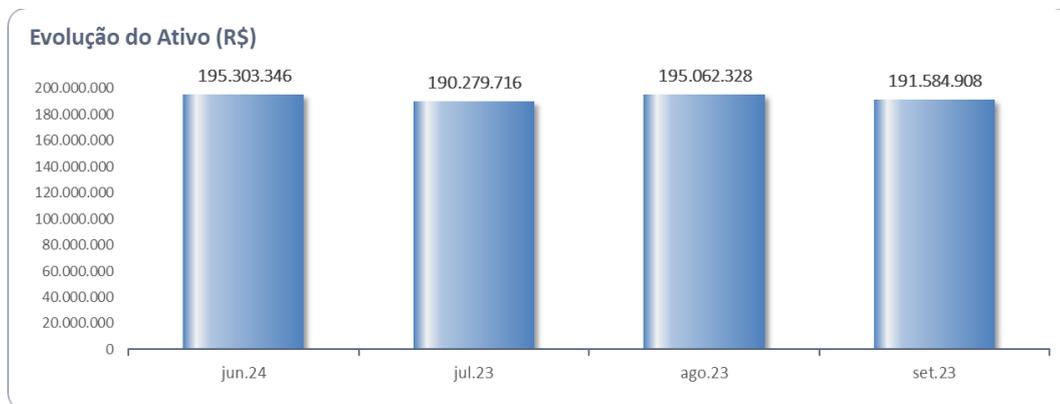
### II.1. ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

#### II.1.1 Principais Movimentações do Balanço Patrimonial e Indicação das Principais Contas Patrimoniais no Ativo e Passivo (Análise Vertical e Horizontal)

Balanço Patrimonial (R\$)	ago/2024	set/2024
<b>A T I V O</b>	<b>195.062.328</b>	<b>191.584.908</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>3.855.160</b>	<b>4.037.115</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.040.664	3.298.541
Contas a Receber	669.425	604.628
Impostos a Recuperar	9.952	9.952
Despesas Antecipadas	121.260	110.135
Outros Créditos	13.859	13.859
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>191.207.168</b>	<b>187.547.793</b>
Depósitos Judiciais	2.319.664	2.801.491
Partes Relacionadas	59.790.036	59.303.553
Investimentos	127.720.644	124.081.710
Imobilizado	1.376.824	1.361.039
<b>P A S S I V O</b>	<b>195.062.328</b>	<b>191.584.908</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>23.535.597</b>	<b>24.954.585</b>
Fornecedores	443.297	551.230
Empréstimos e Financiamentos	19.082.262	20.295.801
Impostos e Contribuições	51.511	149.027
Outros Débitos	3.958.527	3.958.527
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>187.150.205</b>	<b>186.642.402</b>
Partes Relacionadas	95.032.790	95.032.790
Empréstimos e Financiamentos	13.432.158	12.793.664
Arrendamento de Imóveis	323.355	309.005
Provisão para Perda em Investimentos	35.592.991	35.738.032
Provisão para Demandas Judiciais	33.596	33.596
Patrimonio Especial SPC - Capital	42.735.315	42.735.315
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>- 15.623.474</b>	<b>- 20.012.079</b>
Capital Social	4.087.308	4.087.308
Lucros/Prejuízos Acumulados	- 19.710.782	- 24.099.387

## II.1.2. Evolução do Ativo Total

Os **Ativos** totalizaram R\$ 191,6 milhões, em setembro de 2024, com redução de 1,8% em comparação ao mês anterior, decorrente das movimentações na rubrica **Investimentos**.



As rubricas mais representativas dos Ativos correspondem aos **Investimentos** (64,8%) e às **Partes Relacionadas** (31%):

- Relacionadas às participações societárias em outras empresas, a conta de **Investimentos** é a principal responsável pela retração dos ativos, totalizando R\$ 124,1 milhões em setembro de 2024, conforme segue:

Investimentos	Valor	%
AR01 INC CONST SPE LTDA	R\$ 4.900.250	3,9%
AR02 INC CONST SPE LTDA	R\$ 3.192.378	2,6%
AR03 INC CONST SPE LTDA	R\$ 8.635.334	7,0%
AR04 INC CONST SPE LTDA	R\$ 1.735.207	1,4%
AR06 INC CONST SPE LTDA	R\$ 12.101.992	9,8%
AR08 INC CONST SPE LTDA	R\$ 35.827.775	28,9%
AR13 INC CONST SPE LTDA	R\$ 172.492	0,1%
AR14 INC CONST SPE LTDA	R\$ 13.060.728	10,5%
AR21 INC CONST SPE LTDA	R\$ 11.932.591	9,6%
AR22 INC CONST SPE LTDA	R\$ 656.943	0,5%
AR23 INC CONST SPE LTDA	R\$ 10.602.254	8,5%
AR24 INC CONST SPE LTDA	R\$ 2.665.197	2,1%
AR25 INC CONST SPE LTDA	R\$ 3.915.386	3,2%
TONELEIROS ISQ5	R\$ 117.736	0,1%
AR45 INC CONST LTDA	R\$ 27	0,0%
AR47 INC CONST LTDA	R\$ 298	0,0%
AR48 INC CONST LTDA	R\$ 984	0,0%
AR50 INC CONST LTDA	R\$ 298	0,0%
<b>Total</b>	<b>R\$ 124.081.710</b>	<b>100,0%</b>

- O grupo de **Partes Relacionadas** totalizou R\$ 59,3 milhões no mês de setembro de 2024, com a seguinte composição:

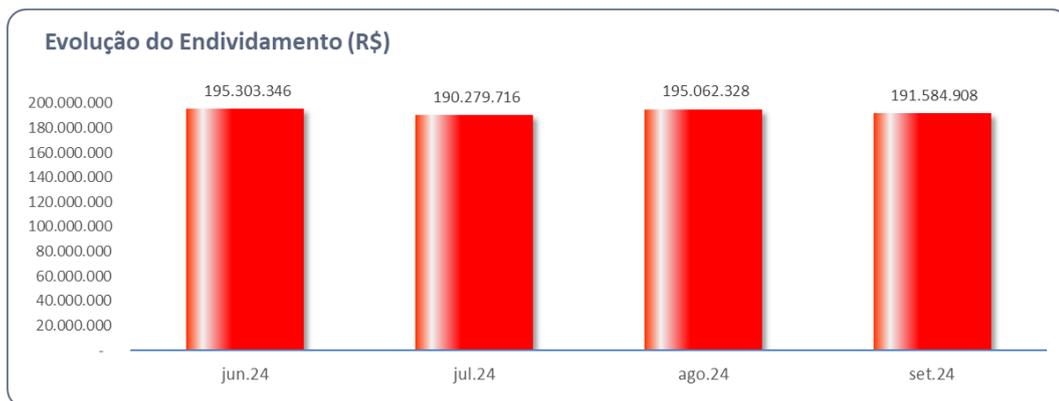
Partes Relacionadas	Valor	%	Partes Relacionadas	Valor	%
AR01 INC CONST SPE LTDA	R\$ 162.500	0,3%	AR31 INC CONST SPE LTDA	R\$ 322.720	0,5%
AR02 INC CONST SPE LTDA	R\$ 29.000	0,0%	AR32 INC CONST SPE LTDA	R\$ 22.486	0,0%
AR03 INC CONST SPE LTDA	R\$ 93.300	0,2%	AR33 INC CONST SPE LTDA	R\$ 4.336	0,0%
AR04 INC CONST SPE LTDA	R\$ 48.500	0,1%	AR34 INC CONST SPE LTDA	R\$ 140.936	0,2%
AR05 INC CONST SPE LTDA	R\$ 300	0,0%	ARQCASA INC CONST LTDA	R\$ 61.935	0,1%
AR06 INC CONST SPE LTDA	R\$ 42.500	0,1%	ARQVENDAS LTDA	R\$ 7.484.975	12,6%
AR07 INC CONST SPE LTDA	R\$ 5.754.692	9,7%	TONELEIROS ISQ5	R\$ 188.940	0,3%
AR08 INC CONST SPE LTDA	R\$ 99.650	0,2%	ACTO AMÉRICA CONSTR	R\$ 198.919	0,3%
AR09 INC CONST SPE LTDA	R\$ 2.021.148	3,4%	ARQUIPLAN APTOS.RESIDENCIAIS LTDA	R\$ 350	0,0%
AR10 INC CONST SPE LTDA	R\$ 1.698.667	2,9%	ESTILO CREDITO ASSESS CRED	R\$ 4.700	0,0%
AR11 INC CONST SPE LTDA	-R\$ 3.047.034	-5,1%	CREDSTILO ASSES. E CONSULT. NEG. LTDA	R\$ 6.550	0,0%
AR12 INC CONST SPE LTDA	R\$ 378.373	0,6%	AR35 INC CONST SPE LTDA	R\$ 12.999	0,0%
AR13 INC CONST SPE LTDA	R\$ 216	0,0%	AR36 INC CONST SPE LTDA	R\$ 35.802	0,1%
AR14 INC CONST SPE LTDA	-R\$ 8.900	0,0%	AR37 INC CONST SPE LTDA	R\$ 50.213	0,1%
AR15 INC CONST SPE LTDA	R\$ 1.851.347	3,1%	AR38 INC CONST SPE LTDA	R\$ 23.496	0,0%
AR16 INC CONST SPE LTDA	R\$ 423.780	0,7%	AR39 INC CONST SPE LTDA	R\$ 41.890	0,1%
AR17 INC CONST SPE LTDA	R\$ 10.239.005	17,3%	AR40 INC CONST SPE LTDA	R\$ 38.715	0,1%
AR18 INC CONST SPE LTDA	R\$ 2.064.918	3,5%	AR41 INC CONST SPE LTDA	R\$ 20.719	0,0%
AR19 INC CONST SPE LTDA	R\$ 95.604	0,2%	AR42 INC CONST SPE LTDA	R\$ 4.963	0,0%
AR20 INC CONST SPE LTDA	R\$ 63.677	0,1%	AR45 INC CONST SPE LTDA	R\$ 963	0,0%
AR21 INC CONST SPE LTDA	R\$ 8.151.884	13,7%	AR43 INC CONST SPE LTDA	R\$ 35.796	0,1%
AR22 INC CONST SPE LTDA	R\$ 1.117.770	1,9%	AR44 INC CONST SPE LTDA	R\$ 1.780	0,0%
AR23 INC CONST SPE LTDA	R\$ 188.998	0,3%	AR46 INC CONST SPE LTDA	R\$ 691	0,0%
AR24 INC CONST SPE LTDA	-R\$ 7.321.912	-12,3%	AR47 INC CONST SPE LTDA	R\$ 691	0,0%
AR25 INC CONST SPE LTDA	R\$ 12.903.518	21,8%	AR48 INC CONST SPE LTDA	R\$ 1.002	0,0%
AR26 INC CONST SPE LTDA	R\$ 21.159	0,0%	AR49 INC CONST SPE LTDA	R\$ 687	0,0%
AR27 INC CONST SPE LTDA	R\$ 164.121	0,3%	AR50 INC CONST SPE LTDA	R\$ 691	0,0%
AR28 INC CONST SPE LTDA	R\$ 23.572	0,0%	CONTA CORRENTE C/ SOCIOS	R\$ 4.992.918	8,4%
AR29 INC CONST SPE LTDA	R\$ 538.950	0,9%	DÉBITOS OUTRAS EMPRESAS	R\$ 960.374	1,6%
AR30 INC CONST SPE LTDA	R\$ 6.843.011	11,5%			
<b>Subtotal</b>	<b>R\$ 44.642.314</b>	<b>75,3%</b>	<b>Subtotal</b>	<b>R\$ 14.661.239</b>	<b>24,7%</b>
			<b>Total</b>	<b>R\$ 59.303.553</b>	<b>100,0%</b>

Em setembro de 2024, a conta de **Caixa e Equivalentes de Caixa** totalizou R\$ 3,3 milhões, sendo os valores junto ao BANCO MONEY PLUS – 274 – AG. 001 – C/C: 08143628-9 os mais representativos.

Em setembro de 2024, o **Imobilizado Líquido** perfaz R\$ 1,4 milhão, após a **depreciação** mensal pelo uso dos bens.

### II.1.3. Evolução do Passivo Total (Endividamento Total)

Em setembro de 2024, o **Endividamento** atingiu o montante de R\$ 211,6 milhões, sendo as rubricas mais representativas as de **Partes Relacionadas** (44,9%) e **Patrimônio Especial SPC – Capital** (20,2%).



- A rubrica de **Partes Relacionadas** não apresentou movimentação no mês de setembro de 2024, permanecendo com saldo de R\$ 95 milhões, composto da seguinte maneira:

Partes Relacionadas	Valor	%
AR01 INC CONST SPE LTDA	4.297.920,66	4,5%
AR02 INC CONST SPE LTDA	2.813.194,89	3,0%
AR03 INC CONST SPE LTDA	7.675.482,81	8,1%
AR04 INC CONST SPE LTDA	2.936.864,60	3,1%
AR05 INC CONST SPE LTDA	1.943.605,19	2,0%
AR06 INC CONST SPE LTDA	10.097.467,71	10,6%
AR08 INC CONST SPE LTDA	26.360.709,77	27,7%
AR13 INC CONST SPE LTDA	314.309,30	0,3%
AR14 INC CONST SPE LTDA	13.798.561,19	14,5%
AR17 INC CONST SPE LTDA	5.616.340,76	5,9%
AR21 INC CONST SPE LTDA	- 20.837,25	0,0%
AR22 INC CONST SPE LTDA	- 162,75	0,0%
AR23 INC CONST SPE LTDA	10.948.879,70	11,5%
AR24 INC CONST SPE LTDA	481.827,41	0,5%
AR25 INC CONST SPE LTDA	100.000,00	0,1%
ARQVENDAS LTDA	7.026.282,52	7,4%
ARQUIPLAN DESENV.IMOB.S.A.	- 2.219,47	0,0%
ARQUIPLAN APTOS.RESIDENCIAIS LTDA	645.808,63	0,7%
CONTA CORRENTE C/ SOCIOS	- 1.245,30	0,0%
<b>Total</b>	<b>R\$ 95.032.790,37</b>	<b>100,0%</b>

- Sem apresentar movimentação no período analisado, o **Patrimônio Especial – SCP Capital** permaneceu com saldo de R\$ 42,7 milhões, onde 20,3% referem-se às rubricas INT.C E-BAYT; 8,9% INT.C E-DAMMA e 7,6% INT.C E-BAYT.

Outros 16,9% das obrigações constituídas, referem-se à **Provisão Para Perda em Investimento**, totalizando R\$ 35,7 milhões em setembro de 2024, com aumento de R\$ 145 mil em relação ao mês anterior.

Representando 15,6% do endividamento, os **Empréstimos e Financiamentos** somaram R\$ 33,1 milhões, com ênfase ao Empréstimo junto ao Banco BMP Sociedade de Crédito Direto S.A.

#### II.1.4. Patrimônio Líquido

Apresentou **Patrimônio Líquido** negativo de R\$ 20 milhões, em setembro de 2024.

#### II.1.5. Análise da DRE – Demonstração de Resultado

DRE Mensal (R\$)	ago/2024	set/2024	2024
= Receita Líquida	-	-	70.029
= Resultado Bruto	-	-	70.029
= Despesas Operacionais	1.603.132	3.947.804	18.047.796
(-) Despesas Comerciais	413	4.287	128.270
(-) Despesas Gerais e Administrativas	356.338	142.706	3.632.329
Depreciação e Amortização	11.189	15.786	157.203
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.257.570	3.785.025	14.129.994
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.603.132</b>	<b>3.947.804</b>	<b>17.977.767</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>- 458.652</b>	<b>- 440.802</b>	<b>- 3.927.998</b>
(-) Despesas Financeiras	539.600	522.969	4.092.129
(+) Receitas Financeiras	80.948	82.167	164.131
<b>Resultado antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>1.144.480</b>	<b>4.388.606</b>	<b>21.905.765</b>
<b>Lucro (Prejuízo) do Exercício</b>	<b>1.144.480</b>	<b>4.388.606</b>	<b>- 21.918.275</b>

Até setembro de 2024, a Recuperanda reconheceu **Receita Líquida** de R\$ 70 mil.

- Nota-se **ausência de faturamento** nos meses de agosto e setembro de 2024.

As **Despesas Operacionais** totalizaram, de forma acumulada, R\$ 18 milhões, até setembro, cujo **Resultado de Equivalência Patrimonial** (R\$ 14,1 milhões) é o mais representativo.

O **Resultado Financeiro**, até setembro, totalizou **despesas** de R\$ 3,9 milhões, com ênfase aos Encargos de Financiamento.

Assim, no período de janeiro a setembro de 2024, evidenciou **Prejuízo Líquido** de R\$ 21,9 milhões. No mês de setembro de 2024, registrou **Resultado Líquido negativo** de R\$ 4,4 milhões.

## II.1.6. Análise por meio de Índices, Indicadores e Instrumentos Financeiros

<b>Índices de Liquidez</b>	<b>jun/2024</b>	<b>jul/2024</b>	<b>ago/2024</b>	<b>set/2024</b>
Liquidez Imediata	0,23	0,14	0,13	0,13
Liquidez Seca	0,25	0,18	0,16	0,16
Liquidez Corrente	0,25	0,18	0,16	0,16
Liquidez Geral	0,03	0,02	0,03	0,03
<b>Índices de Estrutura de Capitais</b>	<b>jun/2024</b>	<b>jul/2024</b>	<b>ago/2024</b>	<b>set/2024</b>
Endividamento	68,47	-12,35	-13,49	-10,57
Composição do Endividamento	0,12	0,10	0,11	0,12
Imobilização dos Recursos Não Correntes	1,10	1,10	1,11	1,13
<b>Instrumentos Financeiros</b>	<b>jun/2024</b>	<b>jul/2024</b>	<b>ago/2024</b>	<b>set/2024</b>
Capital Circulante Líquido	- 17.021.520	- 16.816.672	- 19.680.437	- 20.917.470

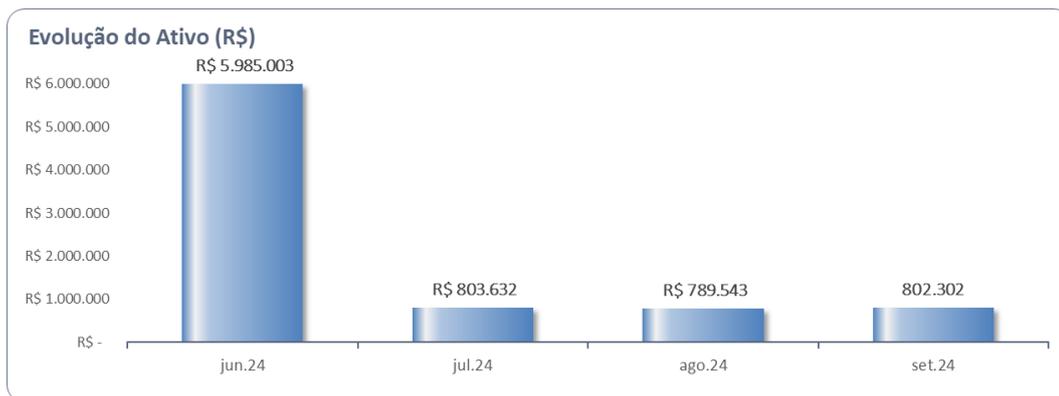
## II.2. ARQ VENDAS LTDA.

### II.2.1 Principais Movimentações do Balanço Patrimonial e Indicação das Principais Contas Patrimoniais no Ativo e Passivo (Análise Vertical e Horizontal)

Balanço Patrimonial (R\$)	ago/2024	set/2024
<b>A T I V O</b>	<b>789.543</b>	<b>802.302</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>616.660</b>	<b>601.657</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	610.678	595.675
Contas a Receber	3.171	3.171
Outros Créditos	2.811	2.811
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>172.883</b>	<b>200.645</b>
Partes Relacionadas	166.532	194.532
Imobilizado	6.351	6.113
<b>P A S S I V O</b>	<b>789.543</b>	<b>802.302</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>2.741.286</b>	<b>2.918.488</b>
Fornecedores	102.831	108.787
Empréstimos e Financiamentos	2.636.262	2.796.347
Obrigações Trabalhistas	1.532	12.664
Obrigações Tributárias	661	690
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.884.927</b>	<b>1.885.806</b>
Partes Relacionadas	637.205	638.084
Empréstimos e Financiamentos	1.247.722	1.247.722
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>- 3.836.670</b>	<b>- 4.001.993</b>
Capital Social	1.000	1.000
Lucros /Prejuízos Acumulados	- 3.837.670	- 4.002.993

### II.2.2. Evolução do Ativo Total

Os **Ativos**, em setembro de 2024, totalizaram R\$ 802,3 mil, montante este 1,6% superior ao mês anterior, em razão das movimentações na rubrica **Partes Relacionadas**.



A rubrica de **Partes Relacionadas** é a principal responsável pelo aumento dos ativos, especialmente no que se refere às participações societárias em outras empresas, as quais totalizam o valor de R\$ 194,5 mil em setembro de 2024, correspondendo a 24,2% do total dos ativos. Abaixo segue detalhamento:

Partes Relacionadas	Valor	%
AR04 INC CONST SPE LTDA	64.000	32,9%
AR08 INC CONST SPE LTDA	1.000	0,5%
AR09 INC CONST SPE LTDA	4.000	2,1%
AR14 INC CONST SPE LTDA	- 500	-0,3%
AR18 INC CONST SPE LTDA	14.000	7,2%
AR22 INC CONST SPE LTDA	- 2.000	-1,0%
AR24 INC CONST SPE LTDA	3.500	1,8%
AR25 INC CONST SPE LTDA	8.000	4,1%
ARQUIPLAN DESENV.IMOB.S.A.	102.532	52,7%
<b>Total</b>	<b>R\$ 194.532</b>	<b>100,0%</b>

- Em relatório pretérito, esta Auxiliar questionou à Recuperanda sobre a retração de 96,9% da rubrica de **Partes Relacionadas**, no período de junho para julho de 2024, com manutenção do mesmo saldo em agosto de 2024.

A Recuperanda esclareceu administrativamente que “a Arquiplan Desenvolvimento quitou uma dívida da Arq Vendas junto ao Banco Daycoval, no valor de R\$ 5.524.170,00 (cinco milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, cento e setenta reais), o que resultou na redução de sua dívida com a Arq Vendas. Conseqüentemente, a Arq Vendas reduziu os ativos a receber da Arquiplan Desenvolvimento, em contrapartida à redução da dívida bancária.”

Sobre o tema, esta Auxiliar solicitou maiores esclarecimentos e documentação comprobatória a respeito da data do pagamento da dívida, cópias dos instrumentos contratuais, bem como as informações adicionais e evidências sobre possíveis garantias e não sujeição do citado crédito aos efeitos da RJ.

No período, a Recuperanda informou e disponibilizou o *Contrato de Empréstimo e o Demonstrativo de Quitação de Dívida em 28/05/2024*.

Boa tarde,

Seguem os documentos e as informações solicitadas.

Arq Vendas Ltda.

Quitação dívida CCB Daycoval-Contrato 2023003680

Saldo devedor em 30.04.2024 =	4.888.819,44
Juros e encargos pro rata =	477.549,28
Valor quitado em 28.05.2024 =	(5.366.368,72)
Saldo Final =	0

Crédito quitado anteriormente ao pedido de recuperação judicial não sujeito aos seus efeitos.

Documentos enviados

- 1 - Contrato Empréstimo;
- 2 - Demonstrativo da quitação da dívida, informativo do pagamento de todas as parcelas em aberto em 28.05.2024.

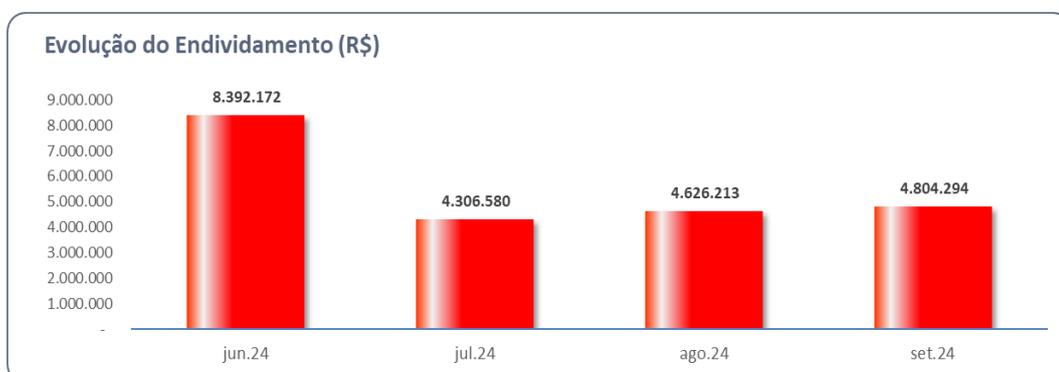
Outros 74,2% referem-se ao grupo de **Caixa e Equivalentes de Caixa**, sendo o mais representativo dos ativos, somando R\$ 595,7 mil em setembro de 2024, com uma redução de 2,5% em comparação ao mês anterior. Destaca-se a importância de R\$ 310 mil em Aplicações Financeiras junto ao Banco Industrial Renda Fixa.

Em setembro de 2024, o **Imobilizado Líquido** perfaz R\$ 6,1 mil, após a **depreciação** mensal pelo uso dos bens.

Ademais, as **Contas a Receber** e **Outros Créditos** não apresentaram movimentação no período, mantendo os saldos de R\$ 3,2 mil e R\$ 2,8 mil, respectivamente.

### II.2.3. Evolução do Passivo Total (Endividamento Total)

Em setembro de 2024, o **Endividamento** totalizou a importância de R\$ 4,8 milhões, com aumento de 4% em relação ao mês anterior, ocasionado, principalmente, pela rubrica de **Empréstimos e Financiamentos**.



A rubrica de **Empréstimos e Financiamentos** representa 84,2% do total do endividamento, totalizando R\$ 4 milhões, dos quais 91,8% correspondem aos Empréstimos junto ao Banco Industrial e 8,2% ao Banco ABC.

A rubrica de **Partes Relacionadas**, no mês de setembro de 2024, apresentou saldo de R\$ 638,1 mil. Segue a composição:

Partes Relacionadas	Valor	%
AR07 INC CONST SPE LTDA	6.879	1,1%
AR14 INC CONST SPE LTDA	85.980	13,5%
ARQUIPLAN DESENV.IMOB.S.A.	545.225	85,4%
<b>Total</b>	<b>R\$ 638.084</b>	<b>100,0%</b>

Outros 2,3% das obrigações constituídas são relativos aos **Fornecedores**, totalizando R\$ 108,8 mil em setembro de 2024, cujos principais valores referem-se à Prefeitura do Município de São Paulo – ISS; Ministério da Fazenda-IRPJ sobre Faturamento e Ministério da Fazenda - (Cofins Presumido).

#### II.2.4. Patrimônio Líquido

Apresentou **Patrimônio Líquido** negativo de R\$ 4 milhões, em setembro de 2024.

#### II.2.5. Análise da DRE – Demonstração de Resultado

DRE MENSAL (R\$)	ago/2024	set/2024	2024
<b>Receita Bruta</b>	<b>40.049</b>	<b>39.529</b>	<b>657.175</b>
(-)Deduções	- 1.462	- 1.443	- 23.987
<b>= Receita Líquida de Vendas</b>	<b>38.587</b>	<b>38.086</b>	<b>633.188</b>
<b>= Resultado Bruto</b>	<b>38.587</b>	<b>38.086</b>	<b>633.188</b>
<b>= Despesas Operacionais</b>	<b>- 33.918</b>	<b>- 32.053</b>	<b>- 268.096</b>
(-) Despesas Comerciais	- 910	- 1.074	- 39.512
(-) Despesas Gerais e Administrativas	- 32.770	- 30.741	- 214.643
(-) Depreciação e Amortização	- 238	- 238	- 13.941
<b>= Resultado Operacional</b>	<b>4.669</b>	<b>6.033</b>	<b>365.092</b>
<b>= Resultado Financeiro</b>	<b>- 338.392</b>	<b>- 160.458</b>	<b>- 1.975.922</b>
(-) Despesas Financeiras	- 338.392	- 160.459	- 1.989.463
(+) Receitas Financeiras	-	1	13.541
<b>= Resultado antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>- 333.723</b>	<b>- 154.425</b>	<b>- 1.610.830</b>
(-) IRPJ e CSLL	-	- 10.899	- 55.100
<b>= Lucro (Prejuízo) do Exercício</b>	<b>- 333.724</b>	<b>- 165.324</b>	<b>- 1.665.930</b>

No período de janeiro a setembro de 2024, foi auferida a **Receita Líquida** de R\$ 633,2 mil. No mês de setembro de 2024, reconheceu R\$ 38,1 mil.

As **Despesas Operacionais** somaram R\$ 268,1 mil, até setembro de 2024, cujas **Despesas Gerais e Administrativas** foram as mais representativas, com R\$ 214,6 mil.

O **Resultado Financeiro** evidenciou **despesas** de R\$ 2 milhões, até setembro de 2024, com ênfase aos Encargos de Financiamento.

Assim, no período de janeiro a setembro de 2024, evidenciou **Prejuízo Líquido** de R\$ 1,7 milhão. No mês de setembro de 2024, registrou **Resultado Líquido negativo** de R\$ 165,3 mi.

## II.2.6. Análise por meio de Índices, Indicadores e Instrumentos Financeiros

Índices de Liquidez	jun/2024	jul/2024	ago/2024	set/2024
Liquidez Imediata	0,16	0,26	0,22	0,20
Liquidez Corrente	0,17	0,26	0,22	0,21
Liquidez Geral	0,07	0,15	0,13	0,13
Índices de Estrutura de Capitais	jun/2024	jul/2024	ago/2024	set/2024
Endividamento	-3,49	-1,23	-1,21	-1,20
Composição do Endividamento	0,42	0,56	0,59	0,61
Imobilização dos Recursos Não Correntes	2,20	-0,11	-0,09	-0,09
Instrumentos Financeiros	jun/2024	jul/2024	ago/2024	set/2024
Capital Circulante Líquido	- 2.936.694	- 1.767.141	- 2.124.626	- 2.316.831

## II.3. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O grupo apresentou o demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado Consolidado (Arquiplan Desenvolvimento e Arq Vendas) do período de setembro de 2024 e projeções, atinentes aos meses de outubro de 2024 a março de 2025.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO E ARQVENDAS								
	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	RESULTADO PERÍODO
(+/-) RESULTADO DE RECEITAS E DESPESAS	84.045	(106.717)	89.685	18.451	29.445	(3.304)	20.472	132.077
(+) Receitas ARQDes [Tx Adm AR18]	153.202	83.409	287.066	238.450	231.489	245.752	287.664	1.527.033
(+) Receitas ARQDes [Tx Adm AR21]	329.722	234.835	431.735	439.116	366.800	299.788	286.652	2.388.647
(+) Receitas ARQDes [Tx Adm AR30]	186.827	99.883	95.728	85.728	65.000	85.000	80.000	698.167
(+) Receitas ARQDes [Locação]	9.000	9.000	9.000	9.000	-	-	-	36.000
(+) Receitas ARQVendas	39.529	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	339.529
(-) Custos Operação ARQDes	(606.823)	(558.844)	(758.844)	(778.844)	(658.844)	(658.844)	(658.844)	(4.679.886)
(-) Custos Operação ARQVendas	(27.412)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(177.412)

#### II.4. Posição Mensal dos Colaboradores

No período, o Grupo Recuperando disponibilizou o resumo da folha de pagamento das empresas. Abaixo, segue a posição dos colaboradores no mês de setembro de 2024:

- **Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

	set/24
Saldo Inicial	8
Admitidos	0
Demitidos	-1
Saldo Final	7

- **Arq Vendas Ltda.**

	set/24
Saldo Inicial	2
Admitidos	0
Demitidos	0
Saldo Final	2

---

### **Anexo III - Acompanhamento do Plano de Recuperação Judicial**

Esta Auxiliar deixa de transcrever os termos do Plano de Recuperação Judicial, na medida em que o Plano **(i)** não foi apresentado até o momento pelas Recuperandas, **(ii)** ainda não foi objeto de deliberação e votação pelos credores, **(iii)** ainda não foi objeto de apreciação e eventual homologação por esse MM. Juízo.

---

## **Anexo IV - Relatório de Diligências Realizadas**

As diligências realizadas por esta Auxiliar foram apresentadas no Relatório Inicial.

---

## **Anexo V - Pedidos de Esclarecimento ou Documentos Complementares**

No período, não há pedidos de esclarecimentos ou documentos complementares.

**Anexo VI – Cronograma Processual**
**Comunicado nº 786/2020, da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça de São Paulo**

EVENTO OCORRIDO
DATA ESTIMADA
EVENTO NÃO OCORRIDO

DATA	EVENTO	LEI Nº 11.101/05
01/07/2024	Ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial	-
25/09/2024	Deferimento do pedido de Recuperação Judicial	Art. 52, incisos I, II, III, IV e V e § 1º
30/09/2024	Publicação do deferimento no Diário Oficial	-
11/10/2024	Publicação do 1º edital pelo devedor	Art. 52, § 1º
29/10/2024	Fim do prazo para apresentar habilitações e divergências ao AJ (15 dias da publicação do 1º edital)	Art. 7º, § 1º
	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial ao juízo (60 dias após publicação do deferimento da Recuperação)	Art. 53
	Publicação de aviso sobre o recebimento do PRJ no D.O	Art. 53, § único
	Fim do prazo para apresentar objeções ao PRJ (30 dias após a publicação do 2º edital ou 30 dias após a publicação de aviso de recebimento do PRJ)	Art. 53, § único c/c art. 55, § único
	Publicação do edital pelo AJ - 2º edital (45 dias após a apresentação de habilitações/divergências)	Art. 7º, § 2º
	Fim do prazo para apresentar impugnações ao juízo (10 dias após a publicação do 2º edital)	Art. 8º
	Publicação do edital de convocação para votação do PRJ - AGC (15 dias de antecedência da realização da AGC)	Art. 36

	1ª Convocação da assembleia geral de credores	Art. 36, inciso I
	2ª Convocação da assembleia geral de credores	Art. 36, inciso I
	Prazo limite para votação do PRJ em AGC (150 dias após o deferimento da Recuperação Judicial)	Art. 56, § 1º
	Fim do prazo de suspensão do curso de prescrição de ações e execuções contra o devedor (180 dias após o deferimento da Recuperação)	Art. 6, § 4º
	Homologação do Plano de Recuperação Judicial	Art. 58
	Fim do prazo de Recuperação Judicial, se cumpridas todas as obrigações previstas no PRJ (2 anos após a concessão de Recuperação Judicial)	Art. 61

**Anexo VII - Da Conformidade com a Recomendação nº 72, de 19/08/2020**

ANEXO II DA RECOMENDAÇÃO Nº 72, DE 19 DE AGOSTO DE 2020	COMENTÁRIOS AJ
1. Há litisconsórcio ativo? 1.1. Em caso positivo, identifique a qual devedor se refere o presente relatório.	
2. Este relatório é: 2.2. Mensal	set/24
2.2.1. Houve alteração da atividade empresarial?	Não
2.2.2. Houve alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração?	Não
2.2.3. Houve abertura ou fechamento de estabelecimentos?	Não
2.2.4. Quadro de funcionários	Anexo II
2.2.4.1. Número de funcionários/colaboradores total	
2.2.4.1.1. Número de funcionários CLT	
2.2.4.1.2. Número de pessoas jurídicas	Anexo II
2.2.5. Análise dos dados contábeis e informações financeiras	Anexo II
2.2.5.1. Ativo (descrição / evolução)	Anexo II
2.2.5.2. Passivo	Anexo II
2.2.5.2.1. Extraconcursal	
2.2.5.2.1.1. Fiscal	
2.2.5.2.1.1.1. Contingência	
2.2.5.2.1.1.2. Inscrito na dívida ativa	
2.2.5.2.1.2. Cessão fiduciária de títulos/direitos creditórios	
2.2.5.2.1.3. Alienação fiduciária	
2.2.5.2.1.4. Arrendamentos mercantis	
2.2.5.2.1.5. Adiantamento de contrato de câmbio (ACC)	
2.2.5.2.1.6. Obrigação de fazer	
2.2.5.2.1.7. Obrigação de entregar	
2.2.5.2.1.8. Obrigação de dar	
2.2.5.2.1.9. Obrigações ilíquidas	
2.2.5.2.1.10. N/A	
2.2.5.2.1.10.1. Justificativa	
2.2.5.2.1.10.2. Observações	
2.2.5.2.1.11. Pós ajuizamento da RJ	
2.2.5.2.1.11.1. Tributário	
2.2.5.2.1.11.2. Trabalhista	
2.2.5.2.1.11.3. Outros	
2.2.5.2.1.11.3.1. Observações	
2.2.5.2.1.11.4. Observações / Gráficos	
2.2.6. Demonstração de resultados (evolução)	Anexo II
2.2.6.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo / receita x resultado)	Anexo IV
2.2.7. Diligência nos estabelecimentos da recuperanda	Anexo III
2.2.8. Planilha de controle de pagamentos dos credores concursais (nome do credor / valor no edital / parcela / valor pago / saldo residual atualizado)	Anexo III
2.2.8.1. N/A	
2.2.8.2. Anexar documentos	
2.2.9. Observações	
2.2.10. Anexos	
2.2.11. Eventos do mês	

## Glossário

A **DRE** – Demonstração do Resultado do Exercício, se baseia no **regime de competência, demonstrando o lucro ou prejuízo da empresa em determinado período.**

A **DFC** – Demonstração do Fluxo de Caixa, tem como base o **regime de caixa, demonstrando as entradas e saídas de dinheiro da empresa.**

**Análise por meio de Índices, Indicadores e Instrumentos Financeiros:** o objetivo dessa análise é **de evidenciar a situação financeira e patrimonial da empresa**, por meio de medidas quantitativas com base em seus saldos e resultados contábeis.

**Análise Vertical:** é uma maneira de avaliar as demonstrações financeiras de empresas ao olhar o balanço da companhia e visualizar a dimensão de um dado financeiro em relação ao total. Assim, **permite descobrir a relevância de uma parte dentro do todo.**

**Análise Horizontal:** é uma maneira de avaliar as demonstrações financeiras de uma empresa comparando os resultados mais recentes com aqueles registrados em trimestres ou anos anteriores. Assim, a análise horizontal **permite acompanhar a evolução dos dados divulgados nos balanços** da companhia.

**Indicadores de Liquidez:** indicam a capacidade de uma empresa para honrar com todos os seus compromissos financeiros, tendo como **cenário ideal** índice igual ou superior a 1 (um).

- **Índice de liquidez Imediata:** demonstra a parcela de dívidas de curto prazo (passivo circulante) que poderiam ser pagas imediatamente por meio dos valores relativos à caixa e equivalentes de caixa (disponível). Ou seja, representa quanto a empresa possui de disponível para cada real de dívidas vencíveis no curto prazo.
- **Índice de Liquidez Corrente:** mede a capacidade de quitação das obrigações com vencimento em curto prazo (registradas no passivo circulante), utilizando-se dos disponíveis e realizáveis em mesmo período (registrados no ativo circulante).
- **Índice de Liquidez Seca:** segue a mesma premissa do indicador de liquidez corrente, entretanto, excluindo os saldos em estoques.
- **Índice de Liquidez Geral:** sem levar em conta as estimativas de vencimento e recebimento, este indicador demonstra a liquidez do total de dívidas constituídas ao utilizar todos os direitos (neste cálculo, não se considera os bens imobilizados para liquidação).

**Indicadores de Estrutura Patrimonial:** estabelecem relações entre as fontes de financiamento próprio e de terceiros. Visam evidenciar a dependência da entidade em relação aos recursos de terceiros.

- **Índice de Endividamento:** mostra quanto a sociedade tem de dívidas com terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) para cada real de recursos próprios (Patrimônio Líquido). Indica a dependência que a entidade apresenta com relação a terceiros e, nesse ponto, o risco a que está sujeita.
- **Composição do Endividamento:** Para analisar a solvência de uma entidade, é importante conhecer os prazos de vencimentos de suas dívidas. Nesse sentido, o índice de composição do endividamento revela quanto da dívida total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) com terceiros é exigível no curto prazo (Passivo Circulante).
- **Imobilização de Recursos Não Correntes:** O índice de imobilização do Patrimônio Líquido apresenta a parcela do capital próprio que está investida em ativos de baixa liquidez (Ativos Imobilizados, investimentos ou Ativos Intangíveis), ou seja, Ativos Não Circulantes deduzidos dos ativos realizáveis a longo prazo.

**Capital Circulante Líquido (CCL):** também conhecido como “capital de giro”, refere-se aos ativos de uma empresa que são utilizados para manter o seu desempenho. Assim, por meio da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante, se o cálculo for **positivo** pode-se identificar se a empresa **está conseguindo honrar com seus compromissos em um curto prazo**. Mas, se o resultado for **negativo** indica que a empresa **poderá passar por graves riscos com a sua liquidez**.

**EBITDA:** é a sigla composta pelas iniciais dos termos *Earning Before Interest, Taxes, Depreciation/Depletion and Amortization*. Em português, tem sido comumente traduzida por **lucro antes dos juros, impostos sobre os lucros, depreciações/exaustões e amortizações**, ou a sigla LAJIDA. Dessa maneira, o EBITDA procura refletir a geração de caixa efetivo de uma empresa, ou seja, a margem operacional advinda da sua atividade principal.

- A **margem operacional** indica, portanto, o percentual das vendas convertido em lucro. Ou seja, o percentual representado pelo lucro líquido operacional sobre as receitas líquidas (desconsiderando as despesas financeiras do resultado, bem como o efeito do IR provocado no resultado por tais despesas financeiras).