



# Análise

## Técnica Preliminar

PROCESSO Nº 1005368-07.2020.8.26.0152

1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DA 1ª RAJ -  
FORO ESPECIALIZADO DA 1ª RAJ

ANÁLISE TÉCNICA PRELIMINAR – JULHO/ 2020

PONTO FINAL  
PARTICIPAÇÕES E  
EMPREENDIMENTOS  
LTDA



## Recuperação Judicial

# São Paulo, 24 de Julho de 2020

MM. Juízo da 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 1ª RAJ - Foro Especializado da 1ª RAJ.

Dr. Marcello do Amaral Perino

Praça João Mendes s/nº, Centro, São Paulo – SP, 01501-900

Prezado Dr. Marcello do Amaral Perino

Em consonância com a decisão do processo de pedido de recuperação judicial em epígrafe, a OnBehalf Auditores e Consultores Ltda., (“OnBehalf” ou “Perita”), intimada para se manifestar sobre a documentação apresentada pela requerente, em atendimento ao quanto determinado na decisão de fls. 93 - 95, submete a apreciação de V.Exa., laudo final de pericia prévia realizado por vistoria in loco e pela análise da documentação disponibilizada pela Ponto final participações e empreendimentos Ltda.

As informações analisadas nesse documento foram verificadas nos autos e preparadas pela Requerente, sendo desta a responsabilidade pela acuracidade e exatidão das mesmas. Assim, o objetivo desse laudo é informar aos interessados a real situação de funcionamento da empresa, bem como sobre a documentação apresentada pela requerente.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

  
OnBehalf Auditores e Consultores Ltda.  
Administrador Judicial  
Luiz Deoclecio Fiore de Oliveira  
Sócio

# Sumário

Introdução	04	Relação de imóveis apresentados nos autos	30
Considerações Iniciais	05	Quadro de funcionários	33
Verificação Das Atividades	06	Relatório Gerencial de Fluxo de Caixa Projetado	35
Apresentação Detalhada dos Resultados	08	Créditos Extraconcursais	37
Mapa de Requisitos Verificados	10	Ativo Imobilizado	39
Aspectos Gerais	11	Documentação adicional disponibilizada para perita	41
Conclusão	17		
Jurídico	18		
Financeiro/ Contábil	19		
Análise Setorial	20		
Créditos Concursais	22		
Análise Econômica e de Rentabilidade	24		
Extratos Bancários	28		



# Introdução

## Constituição

27 de Outubro de 1989

## Capital Social

R\$ 18.400,00

## Sócios

Kerstoy S.A – R\$ 2.762,00 (15%)  
Sotiland S.A – R\$ 15.638,00 (85%)

## Setor de Atuação

Ramo Imobiliário

## Serviços

Incorporação de empreendimentos imobiliários  
Construção de edifícios  
Administração de obras  
Obras de alvenaria  
Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis

## Funcionários ativos

**Data base: 07/07/2020**

05 (Cinco)

## Localização

Sede em Avenida Professor José Barreto, 111,  
Sala 33, Cidade de Cotia/ SP - Cep: 06703-001

## Considerações Iniciais

### Revisão dos Requisitos da Lei nº 11.101 de 9 de fevereiro de 2005

Trata-se de pedido de Recuperação Judicial formulado por Ponto Final Participações E Empreendimentos Ltda. Conforme se extrai do processo nº 1005368-07.2020.8.26.0152, a perícia prévia foi determinada por Vossa Excelência em 17 de julho de 2020 (fls. 93-95)

O pedido de recuperação judicial foi formulado por única sociedade, sediada em Cotia – SP, cujo objeto consiste na locação de imóveis próprios, corretagem e demais atividades relacionadas ao mercado imobiliário. O passivo concursal indicado na petição inicial é de R\$ 1.927.741,32 (um milhão, novecentos e vinte e sete mil, setecentos e quarenta e um reais e trinta e dois centavos).

A visita in loco na sede da empresa ocorreu em 22 de julho de 2020, no período no período da manhã. Houve acompanhamento pelo representante da requerente Sr. Adriano Tironi, (administrador da empresa) e pelo Dr. Eduardo Alexandre dos Santos (Advogado da empresa), o qual contribuíram para realização do trabalho pericial.

# Verificação Das Atividades

**Av. Professor José Barreto, nº 111, sala 33, Cotia – SP**  
**CEP: 06700-000**





# Verificação Das Atividades

**Sede da empresa** – No dia 22 de julho de 2020, foi realizada visita à sede da empresa Ponto Final, acompanhada pelo representante da requerente o Sr. Adriano Tironi e o advogado Dr. Eduardo Alexandre dos Santos.

Na oportunidade, o perito esclareceu sobre como seria conduzido o trabalho e a adequação necessária para regularizar a documentação apresentada.

Foram esclarecidos os motivos pelos quais a empresa enfrenta dificuldade, bem como o fato de que possui capacidade de soerguimento da empresa.

# Apresentação

## Detalhada dos Resultados

---





# Apresentação Detalhada dos Resultados – Análise Técnica Preliminar

## Revisão dos Requisitos da Lei nº 11.101 de 9 de fevereiro de 2005

Nesta seção apresentamos o detalhamento dos requisitos subjetivos constantes no art. 48 da LFR, a análise material dos documentos previstos no art. 51 da LFR, observando a seguinte estrutura:

**Requisitos:** Exigências para atendimento da LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005.

**Status:** Situação dos requisitos verificados, considerando o seguinte critério:

- - Atendido.
- ⊙ - Atendido Parcialmente.
- - Não Atendido.

N/A – Requisitos não aplicáveis

**Situação Atual:** Descrição das análises das documentações preparadas pela Requerente e verificação da Empresa para aderência a LRF.

**Ref. :** Referência das documentações, suporte das situações identificadas cujas informações são apresentadas na seção ANEXO.

As observações feitas nas documentações instruídas no pedido de recuperação a 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 1ª RAJ - Foro Especializado da 1ª RAJ, foram objeto de análise pela equipe da perita nomeada e serão concluídos no decorrer deste laudo baseado nas informações obtidas e disponibilizadas pela requerente.

# Lei nº 11.101 de 9 de fevereiro de 2005

## Mapa de Requisitos Verificados

Aspectos Gerais	Artigo 48	Artigo 51	
Art. 3º - Competência - principal estabelecimento do devedor	Exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos cumulativamente:	II – a) balanço patrimonial;	V – certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores;
Verificação de Informações Institucionais e Contato da Requerente.	I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes;	II – b) demonstração de resultados acumulados;	VI – a relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor;
Verificação do estabelecimento	II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;	II – c) demonstração do resultado desde o último exercício social;	VII – os extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras;
	III - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo;	II – d) relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção;	VIII – certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;
	IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.	III – a relação nominal completa dos credores, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço de cada um, a natureza, a classificação e o valor atualizado do crédito, discriminando sua origem, o regime dos respectivos vencimentos e a indicação dos registros contábeis de cada transação pendente;	IX – a relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados.
		IV – a relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento;	

**Legenda**

- Atendido
- Atendido Parcialmente
- Não Atendido
- Não Aplicável

# Aspectos Gerais

ARTIGO Nº 48 - LFR			
REQUISITOS VERIFICADOS		Situação	
Descrição	Status		
Art. 3º - Competência - principal estabelecimento do devedor.	●	O principal estabelecimento informado na petição inicial (fl. 1) pela requerente é Av. professor José Barreto, 111, sala 33, Cotia – SP., CEP 06700-000.  Neste endereço é onde se localiza a administração da empresa e a operação do negócio.	
Verificação de Informações Institucionais e Contato da Requerente.	●	Foi realizada a diligencia para constatação das atividades da empresa no endereço principal, o qual pode ser verificada a operação da empresa.  Como o negócio se trata negociação de bens próprios, a requerente não possui publicidade para fins comerciais.	
Verificação do estabelecimento	●	Foi realizada pelo representante legal da OnBehalf Auditores e Consultores em 22.07.2020 por volta das 10:00 h a primeira diligência de verificação de estabelecimento no endereço sede da requerente. Fomos atendidos pelo representante da requerente Sr. Adriano Tironi, (administrador da empresa) e pelo Dr. Eduardo Alexandre dos Santos (Advogado da empresa).	

# Aspectos Gerais

ARTIGO Nº 48 - LFR			
REQUISITOS VERIFICADOS		Situação	Ref.
Descrição	Status		
Exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente:	●	Conforme indicado na inicial, a Requerente exerce a atividade empresarial desde 1989. Assim, encontrando-se com registro de atividade há mais de 21 anos a Requerente preenche referido requisito legal.	
I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes;	●	Conforme verificado nos documentos a Requerente não é ou foi falida, de acordo com a certidão estadual de distribuições cíveis, constante nas fls. 114/115.	
II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;	●	Conforme indicado na Certidão Negativa de Falência juntada fls. 114/115, a Requerente não obteve recuperação judicial anteriormente.	
III - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo;	Não Aplicável	Não aplicável a Requerente	Não Aplicável
IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.	●	Conforme verificado nos autos a Requerente informa que seu administrador nunca foi condenado em qualquer dos crimes previstos na Lei nº 11.101/2005, sendo que, a Requerente junta certidão negativa de distribuições criminais (fls. 116).	

# Aspectos Gerais

ARTIGO Nº 51 - LFR			
REQUISITOS VERIFICADOS		Situação	Ref.
Descrição	Status		
II - Demonstrações contábeis referentes aos 3 últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido elaboradas em estrito atendimento às formalidades legais - <b>a) balanço patrimonial</b>	•	Os documentos encontram-se juntados nas fls. 16/42. As informações preparadas especialmente para instruir o pedido tem a data-base de 07/07/2020. Atendendo os requisitos do Art. 51, II, alínea a, da Lei 11.101/05.	
II - Demonstrações contábeis referentes aos 3 últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido elaboradas em estrito atendimento às formalidades legais - <b>b) demonstração de resultados acumulados;</b>	•	Foram apresentados os documentos DLPA, referente aos balanços de encerramento dos 3 últimos exercícios sociais. A demonstração de lucros e prejuízos acumulados especialmente levantada, verifica-se no balancete especial de 07 de julho de 2020 (fls. 16/42). Atendendo o requisito do Art. 51, II, alínea b, da Lei 11.101/05.	
II - Demonstrações contábeis referentes aos 3 últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido elaboradas em estrito atendimento às formalidades legais - <b>c) demonstração do resultado desde o último exercício social;</b>	•	As demonstrações do resultado do exercício referente aos 3 últimos exercícios, bem como, a DRE especialmente levantada em 07 de julho de 2020, encontram-se juntados nas fls. 16-42. Atendendo o requisito do Art. 51, II, alínea c, da Lei 11.101/05.	

# Aspectos Gerais

ARTIGO Nº 51 - LFR			
REQUISITOS VERIFICADOS		Situação	Ref.
Descrição	Status		
II - Demonstrações contábeis referentes aos 3 últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido elaboradas em estrito atendimento às formalidades legais - <b>a) balanço patrimonial</b>	●	Os documentos encontram-se juntados nas fls. 16/42. As informações preparadas especialmente para instruir o pedido tem a data-base de 07/07/2020. Atendendo os requisitos do Art. 51, II, alínea a, da Lei 11.101/05.	
II - Demonstrações contábeis referentes aos 3 últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido elaboradas em estrito atendimento às formalidades legais - <b>b) demonstração de resultados acumulados;</b>	●	Foram apresentados os documentos DLPA, referente aos balanços de encerramento dos 3 últimos exercícios sociais. A demonstração de lucros e prejuízos acumulados especialmente levantada, verifica-se no balancete especial de 07 de julho de 2020 (fls. 16/42). Atendendo o requisito do Art. 51, II, alínea b, da Lei 11.101/05.	
II - Demonstrações contábeis referentes aos 3 últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido elaboradas em estrito atendimento às formalidades legais - <b>c) demonstração do resultado desde o último exercício social;</b>	●	As demonstrações do resultado do exercício referente aos 3 últimos exercícios, bem como, a DRE especialmente levantada em 07 de julho de 2020, encontram-se juntados nas fls. 16-42. Atendendo o requisito do Art. 51, II, alínea c, da Lei 11.101/05.	

# Aspectos Gerais

ARTIGO Nº 51 - LFR			
REQUISITOS VERIFICADOS		Situação	Ref.
Descrição	Status		
IV – a relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento;	●	A relação de 07/07/2020 foi apresentada na petição inicial, de acordo com o documento fls. 47/48 em que consta um total de 5 funcionários e salário nominal de R\$ 31.717,00.	
V – certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores;	●	Os documentos encontram-se juntados na inicial na fls. 49-68.	
VI – a relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor;	●	Ocorreu a juntada da declaração de bens e direitos do administrador do devedor em fls. 69/70, ressalvadas as responsabilidades decorrentes pela veracidade das informações.	
VII – os extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras;	●	Nas fls. 71/79 a Requerente junta extratos com os saldos atualizados na véspera do pedido de recuperação, do banco Itaú.  A requerente não possui conta bancária em seu CNPJ, pois seus recebíveis e os pagamentos são administrados pela SERIE A ADM PARTICIPACOES LTDA, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Bens, juntado as fls. 80/81.	

# Aspectos Gerais

ARTIGO Nº 51 - LFR			
REQUISITOS VERIFICADOS		Situação	Ref.
Descrição	Status		
VIII - certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;	•	As certidões de cartório de protestos estão juntadas nas fls. 83. Segundo informações obtidas junto a requerente e nos registros públicos, a requerente não possui atualmente filial em atividade.	
IX - a relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados.	•	Relação das ações judiciais juntadas nas folhas 85/89.	



# Conclusão

Entendimento Final  
(cont.)

Ao avaliarmos os resultados obtidos nas verificações realizadas, analisamos a aderência aos requisitos subjetivos constantes no art. 48 da LFR, a análise material dos documentos previstos no art. 51 da LFR e a constatação in loco das instalações da Requerente do pedido de recuperação judicial. A fim de possibilitar uma visão quantitativa do nível de aderência, apresentamos um resumo da situação atual:

<b>Requisitos</b>		
<b>Status</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Part. (%)</b>
Atendidos	19	100,00%
Atendidos parcialmente	-	0,00%
Não atendidos	-	0,00%
Não aplicável	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100,00%</b>

Baseando-se nas constatações obtidas ao longo deste trabalho, o laudo pericial conclui que a Ponto Final preencheu os requisitos formais do artigo 51 da LRF com as ressalvas apontadas, bem como, apresentou os elementos mínimos aptos à comprovação da existência de atividade econômica, sendo apresentadas nesta oportunidade ao MM. Juízo as informações necessárias para apreciação do pedido de deferimento do processamento da recuperação judicial, bem como aos credores em caso de continuidade do procedimento, no momento da análise do plano de recuperação e demais atos que lhe são incumbidos.

# Revisão dos Requisitos da Lei nº 11.101 de 9 de fevereiro de 2005

## JURÍDICO

Nesta seção apresentamos o detalhamento dos requisitos subjetivos constantes no art. 48 da LFR, a análise material dos documentos previstos no art. 51 da LFR, observando a seguinte estrutura:

Empresa	Data da constituição	Certidão de regularidade no Registro Público de Empresas, com exercício regular das atividades há mais de 2 anos-art. 51, V c/c art. 48, caput da LRE	Ato constitutivo atualizado-art. 51, V da LRE	Atas de nomeação dos atuais administradores-art.51, V da LRE	Relação de bens particulares dos sócios e administradores do devedor-art. 51, VI da LRE	Certidão de cartório de protestos-art. 51, VIII da LRE	Relação de todas as ações judiciais, inclusive as de natureza trabalhista art. 51, IX da LRE	Certidão atestando não ter sido falido, não ter obtido concessão de recuperação judicial (comum ou com base em plano especial) nos 5 últimos anos art. 48, I, II e III da LRE	Certidão criminal dos sócios e administradores, atestando ausência de condenação criminal por crime falimentar-art. 48, IV da LRE	Aprovação societária de AG para impetração da recuperação judicial ou autorização da diretoria-art. 122, IX e p. único da Lei nº 6.404/76
Ponto final	27/10/1989	Fls. 49 - 55	Fls. 56 - 68	Fls. 62 - 68	Fls. 69 - 70	Fls. 82 - 83	Fls. 84 - 89	Fls. 114 - 115	Fls. 116	N/A

N/A – Não aplicável.

# Revisão dos Requisitos da Lei nº 11.101 de 9 de fevereiro de 2005

## FINANCEIRO/CONTÁBIL

fls. 137

Exposição das causas concentradas da situação patrimonial e das razões da crise-art. 51, I da LRE	Demonstrações Contábeis dos últimos 3 exercícios sociais-art. 51, II da LRE										Fluxo de Caixa (d)	Relação nominal completa de credores art. 51, III da LRE	Relação integral dos empregados art. 51, IV da LRE	Extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras-art. 51, VII da LRE	
	Balanço Patrimonial (a)			DRE (c)			DLPA (b)								
	2020	2019	2018	2020	2018	2017	2020	2019	2018	2017					
fls. 1 - 3	Fls. 36 - 42	Fls. 26 - 27	Fls. 21 - 22	Fls. 36 - 42	Fls. 23 - 24	Fls. 19- 20	Fls. 36 - 42	Fls. 30	Fls. 25	Fls. 18	2	Fls. 43 - 46	Fls. 47 - 48	1	Fls. 71 - 81

- 1 Foram apresentados extratos bancários da empresa Série A Adm. Participações Ltda, a qual presta serviço de administração para a empresa Ponto Final, que por sua vez informou que não possui contas bancárias no seu nome.
- 2 Foi apresentado o Relatório Gerencial de Fluxo de Caixa Projetado, com projeções de 01/07/2020 à 31/12/2020.

# Análise Setorial

## Construção civil

---



# Ramo Imobiliário - Análise Setorial



Antes da pandemia do coronavírus, as projeções apontavam para o crescimento das vendas de imóveis residenciais em todo o País. Agora, no entanto, os estudiosos começam a rever as previsões. Os impactos mundiais da Covid-19 no mercado imobiliário já foram percebidos mais sensivelmente em Portugal e na China, onde houve queda de 34,7% nas vendas somente neste bimestre.

Aqui no Brasil, segundo pesquisa do grupo Zap com cerca de 3.500 pessoas que vivem em regiões metropolitanas do País, 86% dos entrevistados vão adiar em alguma medida a decisão de comprar ou alugar um imóvel. Entre estes, 64% devem esperar mais de sete meses para adquirir uma casa ou apartamento.

O mesmo levantamento mostra ainda que a percepção de 54% dos profissionais do setor é de que houve aumento nos cancelamentos de negociações desde o início da quarentena. O mesmo aconteceu com o andamento das obras: para 76% dos entrevistados as construções terão atrasos – 53% falam em adiamentos significativos. Somente 38% dos entrevistados acreditam em retomada ainda este ano.

Levantamento do Secovi com dezenas de empresas da capital e do interior paulista aponta que a demanda de compra por imóveis novos caiu 63% durante o mês de março. Em termos de concretização de negócio de compra e venda, houve queda de 67,5%, segundo as imobiliárias.

Fonte: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/veja-como-o-coronavirus-impacta-o-mercado-imobiliario-no-brasil>

Apresentamos abaixo a projeção de indicadores econômicos realizadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

Descrição	2020	2021	2022	2023	2024
Taxa projetada – Selic	2,66%	2,16%	4,31%	5,06%	5,59%
Inflação projetada – IPCA	1,65%	3,19%	3,5%	3,38%	3,5%
Inflação projetada – IGPM	6,57%	4,43%	3,79%	3,76%	3,77%
Cotação Dólar – Fim do período	5,08%	5,07%	4,69%	4,67%	4,71%

Fonte: *Sistema de expectativas de mercado - Banco Central do Brasil Indicadores do Top 5 – 10 de julho de 2020.*

# Créditos Concurrais

---



# Relação de Credores Concurtais (Sujeitos à Recuperação) fls. 141

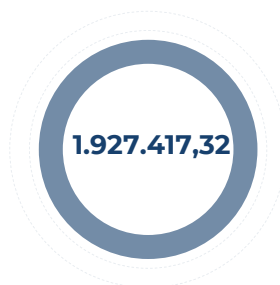
Conforme art. 51 da Lei 11.101, inciso III, é exigida a apresentação da relação nominal completa dos credores, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço de cada um, a natureza, a classificação e o valor atualizado do crédito, discriminando sua origem, o regime dos respectivos vencimentos e a indicação dos registros contábeis de cada transação pendente.

## Classe I – Trabalhista :

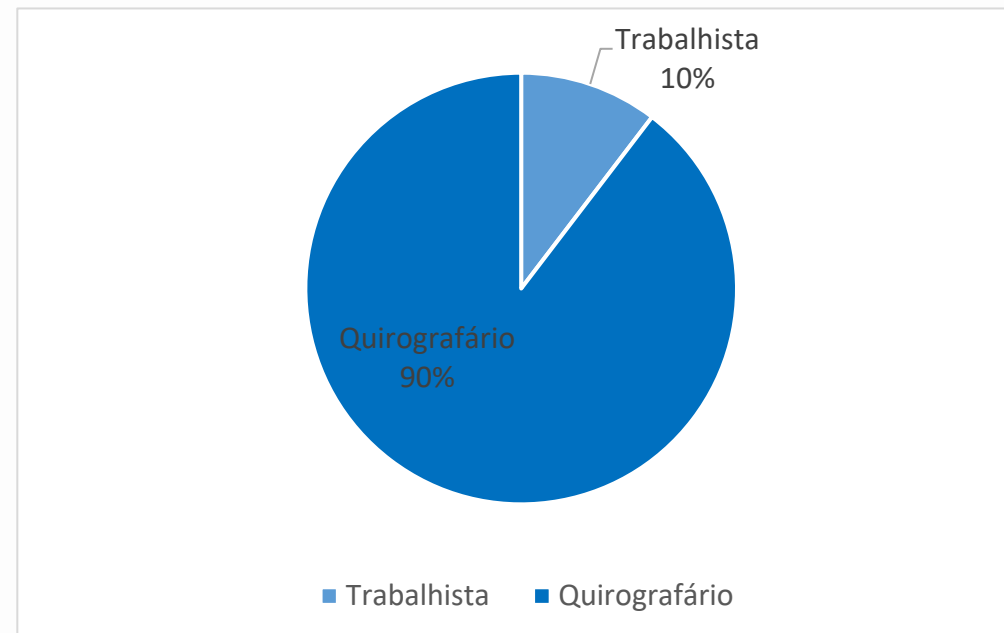
**R\$ 200.000,00**

## Classe III – Quirografário:

**R\$ 1.727.417,32**



## Composição do passivo concursal - PRJ



# Análise Econômica e de Rentabilidade

---





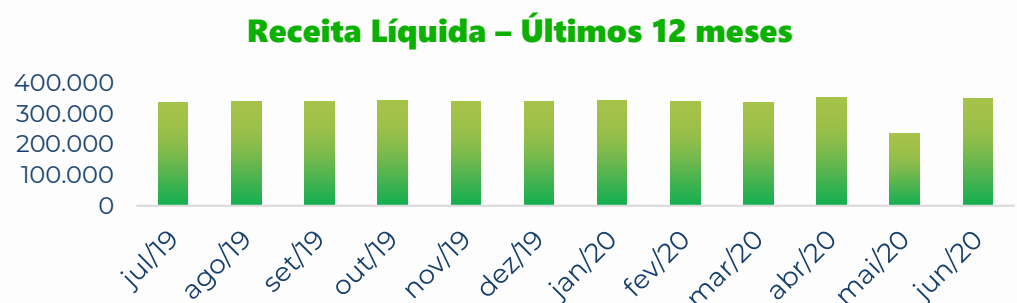
# Receita Líquida



A “**Receita Líquida**” da Recuperanda é composta pela receita bruta deduzindo os impostos sobre os serviços prestados.

Receita líquida	Milhares BRL\$	Média	Var. (%)
2017	3.317.139	276.428	-
2018	3.723.185	310.265	12,24%
2019	3.980.037	331.670	6,90%
2020 até 7 de julho	1.960.437	314.889	-5,06%

**% médio de variação 4,44%**

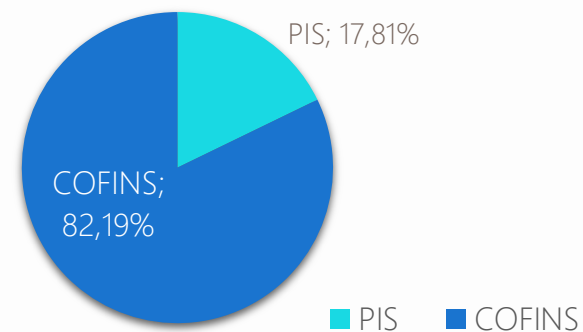


No período analisado é possível observar que entre 2017 e 2019, a Ponto Final demonstrou evolução gradativa na média mensal da receita líquida, em virtude do crescimento da receita sobre aluguéis no período.

No primeiro semestre de 2020, a requerente apresentou declínio de -5,06% na média de obtenção da receita líquida.

Em junho de 2020, a Ponto Final apresentou um total de R\$ 349.194, demonstrando variação positiva de 47,49% em relação ao mês anterior, que por sua vez, foi o menor nos últimos 12 meses, com R\$ 236.751, A variação foi ocasionada pelo aumento da receita sobre aluguéis e outras receitas operacionais.

**Composição dos impostos sobre serviços - 2020 até 7 de julho**



O COFINS foi o imposto sobre serviços mais representativo em 2020 até 07 de julho, com **82,19%** e PIS, com **17,81%**.

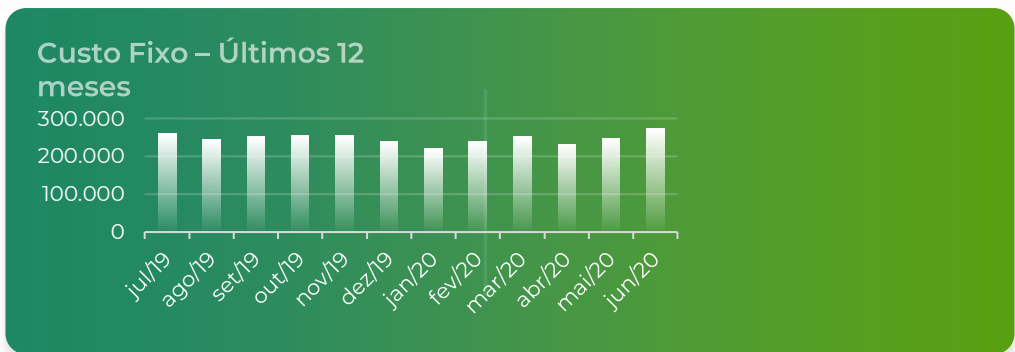
# Custos de Operação



Os custos de operação correspondem a todos os custos incorridos para a manutenção da empresa ou das unidades de negócio, mesmo que não haja nenhuma atividade comercial (compras ou vendas).

Custo fixo	Milhares BRL\$	Média	Var. (%)
2017	1.843.740	153.645	-
2018	2.653.205	221.100	43,90%
2019	3.120.101	260.008	17,60%
2020 até 7 de julho	1.537.465	246.950	-5,02%

**% médio de variação 17,14%**



No período analisado observa-se que entre 2017 a 2019, a requerente apresentou aumento considerável em seus custos de operação, variando em 43,90%, entre 2017 e 2018, e 17,60% entre 2018 e 2019. Em 2020, houve pequena redução na média dos custos de operação, de -5,02%.

Nos últimos 12 meses, o mês de junho apresentou o maior custo de operação do período, com R\$ 273.329, variando 11% em relação ao mês de maio, em virtude de aumento de gastos com pessoal, em 87,89%.

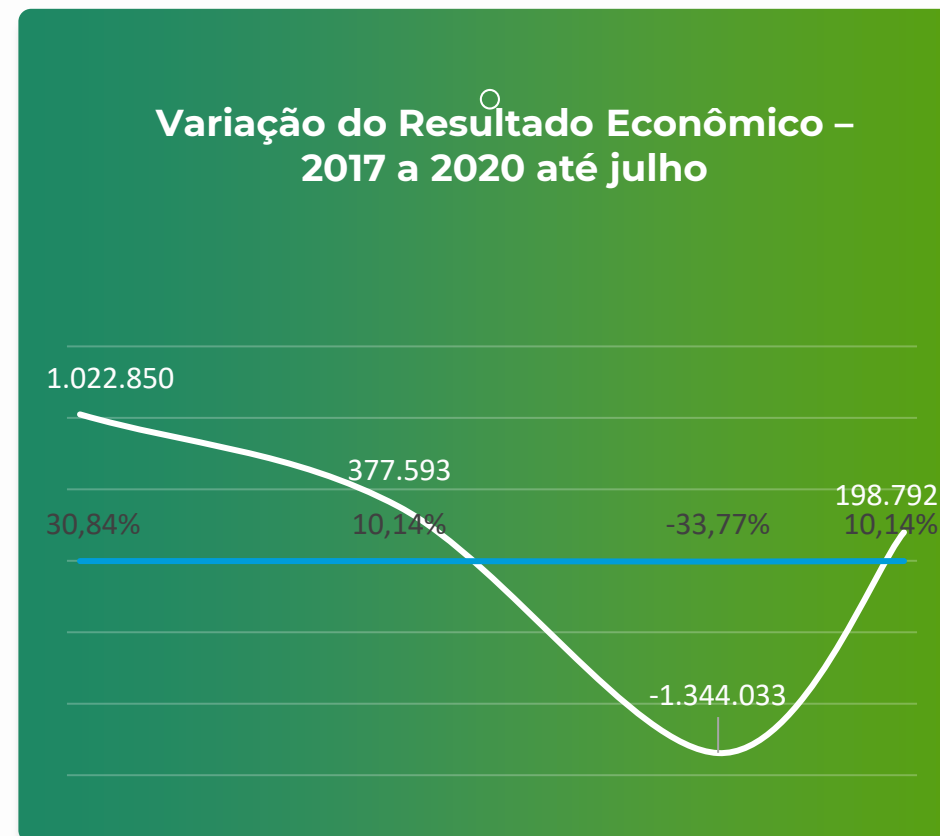
# Resultado Econômico



Além do resultado operacional, exibimos abaixo o resultado econômico do exercício após o desconto das receitas e despesas financeiras, do imposto de renda e das contribuições sociais.

Resultado Econômico	Milhares BRL\$	Média	Var. (%)	Part. (%) s/ receita líquida
2017	1.022.850	85.238	-	30,84%
2018	377.593	31.466	-63,08%	10,14%
2019	- 1.344.033	-112.003	-455,95%	-33,77%
2020 até 7 de julho	198.792	31.930	-128,51%	10,14%

**% médio de variação** **-27,91%**



# Extratos Bancários

---



# Extratos Bancários



De acordo com a movimentação da conta corrente nº 05980-9 e Ag. 5602 (Itau), apresentada nos autos principais em fls. 71 – 79, houve entradas no valor total de R\$ 325.213,92 e saídas no montante de R\$ 293.079,01, referente ao mês de Junho/2020. Quanto ao mês de Julho, houve entradas no montante de R\$ 97.577,11 e saídas que perfaz o montante de R\$ 210.492,62.

A Requerente informou que não detém contas ou aplicações financeiras em seu nome e que possui um contrato de administração com a empresa Serie A Administração Participações Ltda. (contrato fls. 80 – 81), pelo qual, a contratada Serie A, administra a conta corrente, cujos recursos e pagamentos são da Requerente.

Movimentação	jun/20	jul/20
Entrada	R\$ 325.213,92	R\$ 97.577,11
Saída	-R\$ 293.079,01	-R\$ 210.492,62
<b>Total</b>	<b>R\$ 32.134,91</b>	<b>-R\$ 112.915,51</b>

# Relação de imóveis apresentados nos autos

---



# Relação de imóveis apresentados nos autos

Foi apresentada pela Ponto Final Participações e Empreendimentos Ltda, a relação de imóveis nas fls. 90, tendo como documentação suporte para esta perita, as matrículas que foram disponibilizadas por e-mail.

Quant.	Proprietário	Matricula	Cidade	Endereço	Quant.	Proprietário	Matricula	Cidade	Endereço
1	Ponto Final	74.419-1ºRI	São Paulo	R. Teixeira Leite, 377	18	Ponto Final	156.757 - 4º RI	São Paulo	AV. Ibirapuera, 2927 - Apto 1508 - Plaza I
2	Ponto Final	79.483 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena - vaga garagem - 24 - Apto 91	19	Ponto Final	156.775 - 14º RI	São Paulo	AV. Ibirapuera, 2927 - Apto 1605 - Plaza I
3	Ponto Final	79.484 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena - vaga garagem - 25 - Apto 121	20	Ponto Final	156.777 - 14º RI	São Paulo	AV. Ibirapuera, 2927 - Apto 1608 - Plaza I
4	Ponto Final	79.486 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena - vaga garagem - 27 - Apto 124	21	Ponto Final	148.857 - 4º RI	São Paulo	R. Domingos Fernandes, 251 - Apto. 191 e 8 vagas
5	Ponto Final	79.487 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena - vaga garagem - 28 - Apto 131	22	Ponto Final	438- 1º RI	Diadema	Av. Prestes Maia, 829
6	Ponto Final	79.489 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena - vaga garagem - 30 - Apto 141	23	Ponto Final	65.780 e 65.781 - 1º	Guaruja	Av. Romão F. Salgado Neto Jd. Acapulco - 18 /19
7	Ponto Final	79.491 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena - vaga garagem - 32 - Apto 144	24	Ponto Final	13852 - 1º RI	Angra Reis - RJ	Ilha Porcos Do 2 Distrito Baia Da Ribeira
8	Ponto Final	79.391 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena Apto 91	25	Ponto Final	Matrícula nº: 28.927	Paulinea - SP	RUA JOSE VIEIRA DOS SANTOS, 6945
9	Ponto Final	79.402 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena Apto 121	26	Ponto Final	38815-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 07 ( BARUERI )
10	Ponto Final	79.405 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena Apto 124	27	Ponto Final	38817-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 09 ( BARUERI )
11	Ponto Final	79.406 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena Apto 131	28	Ponto Final	38818-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 10 ( BARUERI )
12	Ponto Final	79.410 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena Apto 141	29	Ponto Final	38819-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 11 ( BARUERI )
13	Ponto Final	79.413 - 4º RI	São Paulo	Al. Lorena Apto 144	30	Ponto Final	38820-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 12 ( BARUERI )
14	Ponto Final	77676 -13º RI	São Paulo	R. Bela Cintra, 521 - Apto. 1807 e vaga	31	Ponto Final	38821-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 13 ( BARUERI )
15	Ponto Final	77.704 13º RI	São Paulo	R. Bela Cintra, 521 - Apto. 2007 e vaga	32	Ponto Final	38822-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 14 ( BARUERI )
16	Ponto Final	217.488 - 9º RI	São Paulo	R. Euclides pacheco Apto 131	33	Ponto Final	38823-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 15 ( BARUERI )
17	Ponto Final	157864 - 4º RI	São Paulo	Av. Quarto Centenário, 1500 Ap. 131 e Vagas	34	Ponto Final	38824-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 16 ( BARUERI )
					35	Ponto Final	48238-RI de Barueri	Barueri	AV. OURINHO LOTES. 17 ( BARUERI )

No momento da apresentação do laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, que trata o Art. 53 da Lei Falimentar, deverão ser apresentadas matrículas atualizadas dos imóveis de propriedade da Ponto Final Participações e Empreendimentos Ltda.

# Relação de bens

.....

Conforme anexado na fl. 70 do processo, segue abaixo relação de bens do Administrador Adriano Tironi:

## Relação de Propriedades do sócio

Quant.	Proprietário	Ítem	Especificações	R\$	
1	Adriano Tironi	01 Apartamento	Rua Anhanguera, 587 - Apto. 63B - Barra Funda - SP	R\$	110.919,87
2		01 Automóvel	Creta 2.0, AT Agile, FLEX, Cor branca - 2019	R\$	79.949,20
				Total R\$	190.869,07



# Quadro de Funcionários

---



# Quadro de Funcionários



Segue abaixo relação de funcionários e seus respectivos salários conforme apresentada na fl. 48 nos autos:

Quant.	Funcionários	Cargo	Salário	
1	Adriano Tironi	Gerente Administrativo	R\$	8.370,00
2	Francisco Guedes	Encarregado De Manutenção	R\$	6.755,00
3	Maria Braudecyra Bezerra Dos Santos	Assist. Adm Financeiro	R\$	4.189,00
4	Nilton Da Conceição	Mecânico De Embarcação	R\$	5.648,00
5	Roberto Mendonça De Aguiar	Encarregado De Contas A Pagar	R\$	6.755,00
Total			R\$	31.717,00

# Relatório Gerencial de Fluxo de Caixa Projetado



# Relatório Gerencial de Fluxo de Caixa Realizado

Abaixo Relatório de Fluxo de Caixa da empresa Ponto Final, com projeção dos valores consolidados entre Julho à Dezembro de 2020, conforme documentação apresentada nos autos, nas fls. 31-35.

O Relatório Gerencial de Fluxo de Caixa Projetado da empresa Ponto Final é composto por valores oriundos de Gastos com Pessoal, Impostos, Despesas Gerais, Fornecedores, Despesas bancárias, Imóveis e Receitas.

Jul - Dez/ 2020	
<b>Despesas</b>	
( - ) Folha de Pagamento	-R\$ 154.243,34
( - ) Benefícios à funcionários	-R\$ 88.492,56
( - ) Impostos/ Tributos	-R\$ 2.302.222,39
( - ) Fornecedores	-R\$ 8.779,04
( - ) Empresas prestadoras	-R\$ 63.436,06
( - ) Despesas gerais	-R\$ 36.972,40
( - ) Despesas bancárias	-R\$ 1.620,00
( - ) Imóveis	-R\$ 393.596,05
( - ) Imóveis locados	-R\$ 213.628,94
<b>Subtotal</b>	<b>-R\$ 3.262.990,78</b>
<b>Receitas</b>	
<b>Receitas</b>	R\$ 2.129.821,10
<b>Receita não operacional</b>	R\$ 207.733,57
<b>Subtotal</b>	<b>R\$ 2.337.554,67</b>
<b>Total</b>	<b>-R\$ 925.436,11</b>

# Créditos Extraconcursais

---



# Créditos Extraconcurais

## Parcelamento de Débitos Tributários

Foi apresentado a esta perita judicial a relação do parcelamento dos débitos tributários da requerente, o qual observa-se abaixo:

Relações De Débitos Fiscais E Previdenciários (Parcelados)					
Parcelamentos	Início	Qtd. Parcelas	Valor	Saldo Devedor	Part. %
RF - (IRPJ/Cont Social/Pis/Cofins)	10/11/2017	150	398.335,47	339.822,01	17,21%
Dívida Ativa (IRPJ/Cont Social/Pis/Cofins, SPU)	10/11/2017	147	1.458.219,66	1.052.481,06	53,29%
Dívida Ativa (Previdência Social - INSS)	30/10/2017	109	115.956,75	75.687,74	3,83%
Prefeitura SP - IPTU	18/10/2017	120	605.214,09	506.859,01	25,67%
<b>Total</b>			<b>2.577.725,97</b>	<b>1.974.849,82</b>	<b>100%</b>

Os débitos tributários com parcelamento obtidos juntamente aos órgãos fiscais, somam o saldo devedor de R\$ 1.974.849,82.

Relações De Débitos Com IPTU e Taxa De Ocupação - Sem Parcelamento			
Débitos	Periodo	Valor	Part. %
IPTU	2014 / 2015 / 2016 / 2017/ 2018 e 2019	279.203,77	43,89%
Taxa de Ocupação - Ilha dos Porcos	2016 / 2017 / 2018	356.895,67	56,11%
<b>Total</b>		<b>636.099,44</b>	<b>100%</b>

Os débitos com IPTU e taxa de ocupação não possuem parcelamento.

## Crédito Extraconcursal

A requerente apresentou um único crédito extraconcursal com garantia fiduciária, a qual detém o crédito de R\$ 6.448.435,08.

Credores Titular de Posição Fiduciária (Não Sujeito á RJ)		
Credor		Valor
Faceb - Fundação de previdência dos empregados da CEB	R\$	6.448.435,08

# Ativo Imobilizado

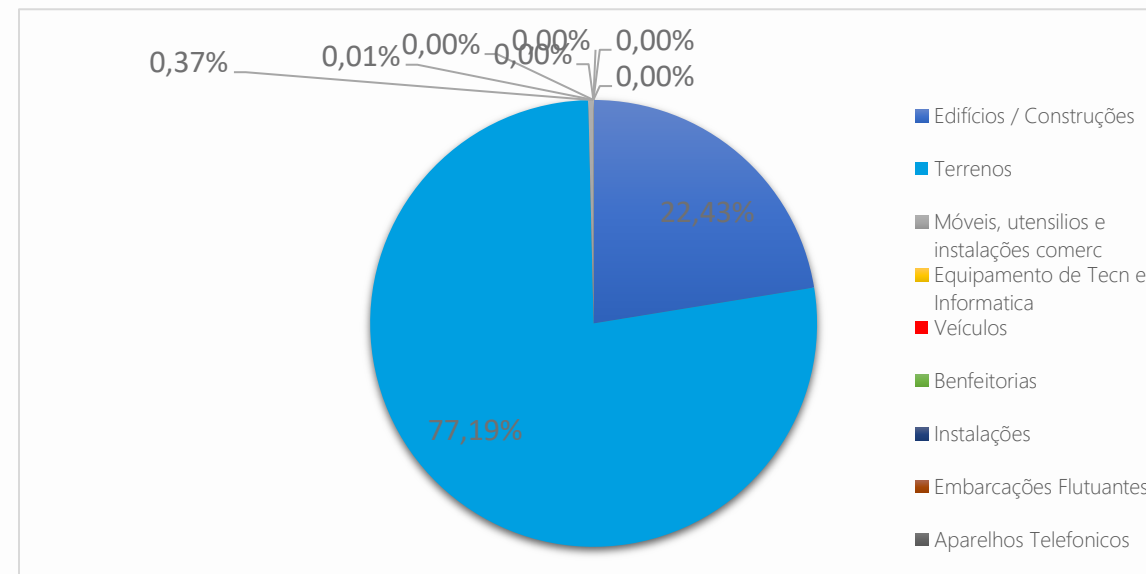
---



# Ativo Imobilizado

O relatório disponibilizado com detalhamento dos bens do Ativo Imobilizado considera o saldos apurados na contabilidade da **Ponto Final**, com posição de Junho de 2020. Dentre os saldos dos bens o lançamento de Terrenos, apresentou o maior saldo depreciado, com **BRL\$ 3.189.279**, representando um percentual de **77,19%**.

A empresa Ponto Final apresenta em seu ativo imobilizado o saldo depreciado **BRL\$ 4.131.934** em Junho de 2020.



Tipo	Grupo Contábil	Saldo Imobilizado	Depreciação Acum.	Saldo Depreciado	Part. (%)
Edifícios / Construções	Imobilizado	14.590.982	13.664.116	926.866	22,43%
Terrenos	Imobilizado	3.189.279	0	3.189.279	77,19%
Móveis, utensílios e instalações comerc	Imobilizado	182.331	166.975	15.356	0,37%
Equipamento de Tecn e Informatica	Imobilizado	4.153	3.720	433	0,01%
Veículos	Imobilizado	76.309	76.309	0	0,00%
Benfeitorias	Imobilizado	4.450	4.450	0	0,00%
Instalações	Imobilizado	2.958	2.958	0	0,00%
Embarcações Flutuantes	Imobilizado	288.322	288.322	0	0,00%
Aparelhos Telefonicos	Imobilizado	4.979	4.979	0	0,00%
<b>Total Geral</b>		<b>18.343.763</b>	<b>14.211.829</b>	<b>4.131.934</b>	<b>100,00%</b>



# Documentação adicional disponibilizada para perita



# Documentação disponibilizada a esta perita

.....

Adicionalmente esta perita solicitou documentação complementar ao advogado pela empresa, para conclusão desta Análise Técnica Preliminar.

Assuntos Gerais
Cópia da matrícula atualizada dos imóveis próprios da Recuperanda;
Cópia dos contratos de locação e sublocação de imóveis;
Posição do endividamento fiscal com descrição do tributo, natureza e período de apuração;
Contrato social e todas as alterações contratuais e estatutos sociais; (já juntado nos autos)
Cópia de todos os contratos de prestação de serviços ou fornecimento de bens em que a Recuperanda figure como tomador e que estejam em vigor;
A disponibilidade de caixa aos 01.12.2019, 22.04.2020;
Relação dos créditos extraconcursais (pós pedido da Recuperação Judicial); se aplicável
Balanços e DRE's dos últimos 3 exercícios; em Excel;
Extrato bancários de todas as contas correntes inclusive garantidas; janeiro/20 até junho/20
1 Extrato das contas de investimento/aplicações
Cópia dos balancetes de verificação anuais 2017, 2018, 2019 e mensais do ano de 2019 e 2020 (antes do encerramento das contas de resultado) em Excel;
Posição de fluxo de caixa em Excel; Realizado (ultimos 12 meses)
Relação detalhada dos encargos trabalhistas e fiscal em atraso;
Informar se há parcelamento fiscal e a movimentação com saldos e parcelas em aberto
Certidão atestando não ter sido falido, não ter obtido concessão de recuperação judicial (comum ou com base em plano especial) nos 5 últimos anos-art. 48, I, II e III da LRE
Certidão criminal dos sócios e administradores, atestando ausência de condenação criminal por crime falimentar- art. 48, IV da LRE



# Obrigado!

Contatos

[contato@onbehalf.com.br](mailto:contato@onbehalf.com.br)

11 2680 6745

