

SANTANA HADDAD

ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E
CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DA COMARCA DE CAMPO GRANDE - TJMS

Processo nº 0805469-10.2025.8.12.0001

SANTANA E HADDAD ADVOGADOS ASSOCIADOS, sociedade simples de advogados, com registro na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de Mato Grosso do Sul – OAB/MS, sob o n.º de ordem 390/2008, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.365.805/0001-92, representada por seu sócio administrador, Carlos Henrique Santana, inscrito no CPF sob o nº 994.049.771-00, com registro profissional na Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional do Mato Grosso do Sul, sob o nº 11.705, com endereço na Rua Dr. Michel Scaff, 785 - Chácara Cachoeira, Campo Grande - MS, 79040-860, na cidade de Campo Grande/MS, nomeada Administradora Judicial nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o presente **LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA** do **Grupo Groen**, com fulcro no art. 51-A da Lei 11.101/2005, conforme os termos do relatório anexo.

Termos em que pede e espera deferimento
Campo Grande, MS, 30 de abril de 2025.

Carlos Henrique Santana
Advogado (OAB/MS 11.705)

Gabriel Paes de Almeida Haddad
Advogado (OAB/MS 18.286-A)

Tamara Rodrigues Ganassin
Advogada (OAB/MS 15.923)

Kayo Xavier Silva
Advogado (OAB/MS 24.546)

► CAMPO GRANDE | MS
R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP
Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004



SUMÁRIO

1. Do Relatório	03
1.1. Critérios para elaboração do trabalho	03
2. Dos Proponentes da Recuperação Judicial	05
2.1. Histórico das Constituições das Empresas e Empresários	05
2.1.1. Do início das atividades do "GRUPO GROEN"	05
2.1.2. Do proponente GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA (CNPJ 17.444.459/0001-87)	06
2.1.3. Do proponente CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA (CNPJ 40.769.016/0001-88)	08
2.2. Razões da Crise Econômico-financeira	10
2.3. Das atividades econômicas do Grupo Groen	11
2.4. Das Documentações Elencadas no Art. 48 e 51 da Lei 11.101/05	12
2.4.1. Das Documentações Elencadas no Art. 48 da Lei 11.101/05	13
2.4.2. Das Documentações Elencadas no Art. 51 da Lei 11.101/05	14
2.5. Da visita <i>in loco</i>	16
2.5.1. Da Sede Administrativa	16
2.5.2. Dos canteiros de obra	17
2.5.2.1. Residencial Vale dos Sinos – Canoas/RS	18
2.5.2.2. Residencial Veredas do Capão – Capão da Canoa/RS	29
2.5.2.3. Loteamento Campo Vieira – Rio Grande/RS	38
2.5.3. Da Conclusão	47
3. Da Análise Documental	48
3.1. Relação de Empregados	48
3.2. Composição da dívida	48
3.3. Análise dos dados contábeis e financeiros	49
3.3.1. Dos Demonstrativos Base utilizados	51
3.3.2. Quadros Resumo	52
3.3.3. Análises Contábeis. Indicadores Financeiros. Tripé econômico	56
3.3.3.1. Liquidez	56
3.3.3.2. Rentabilidade e Lucratividade	57
3.3.3.3. Endividamento	61
3.3.3.4. Do resultado das análises	62
3.3.3.5. Observações importantes	63
4. Da Competência do Presente Juízo para Julgar a Presente Recuperação Judicial	65
5. Conclusão	68

1. DO RELATÓRIO

1. Trata-se de pedido de Recuperação Judicial embasado na Lei nº 11.101/2005, formulado duas sociedades empresárias: **(i) Groen Engenharia e Meio Ambiente Ltda.** e **(ii) Construtora SPE Vale Verde Ltda.**, todos atuantes no ramo de construção civil, denominado por ("**GRUPO GROEN**").

2. Em 31 de janeiro de 2025, foi protocolada a petição inicial (fls. 01 a 73), narrando a trajetória da família. Em seguida, 03 de março de 2025, foi realizada emenda à inicial, às folhas 276-277, e adicionalmente, em 26 de março 2025, protocolizada nova emenda em resposta a intimação realizada pelo douto magistrado (fls. 329) da vara de Falências Recuperações Judiciais e Cartas Precatórias Cíveis.

3. Por sua vez, às fls. 1860-1863, esta empresa foi nomeada como perita, sendo determinada a realização de constatação prévia das reais condições de funcionamento das sociedades empresárias, ora proponentes, bem como análise do rol de documentações apresentadas com a exordial, a fim de realizar o estudo e considerações do preenchimento dos requisitos para o ingresso e deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial, conforme estabelece o artigo 51-A da Lei 11.101/2005, vejamos:

Nomeio para realização desse trabalho técnico preliminar a empresa SANTANA E HADDAD ADVOGADOS ASSOCIADOS, sociedade simples de advogados, com sede na Rua Doutor Mario Gonçalves, nº 94, bairro Chácara Cachoeira, CEP 79.040-861, Campo Grande/MS, com registro na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de Mato Grosso do Sul – OAB/MS, sob o n.º de ordem 390/2008, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.365.805/0001-92, representada por seu sócio administrador, Carlos Henrique Santana, inscrito no CPF sob o nº 994.049.771-00, com registro profissional na Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional do Mato Grosso do Sul, sob o nº 11.705, e-mail: adm.judicial@csh.adv.br, que detém equipe multidisciplinar, conforme exigência da Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça, em decorrência do Programa Nacional de Modernização das Varas Especializadas de Falência e Recuperação Judicial. O laudo de constatação preliminar deverá ser apresentado em juízo no prazo máximo de 5 (cinco) dias, conforme determina o art. 51-A, §2º da Lei n.º 11.101/05, com a nova redação dada pela Lei n.º 14.112/2020.

4. Em atenção à honrosa nomeação, esta empresa auxiliar do Juízo elaborou o presente parecer técnico, analisando a regularidade material e da documentação apresentada pelas empresas devedoras, nos termos do artigo 51 e 51-A da Lei 11.101/2005, alterados pela Lei 14.112/2020.

5. Cumpre esclarecer que a presente perícia foi realizada com base nos:

- Documentos juntados no processo;
- Documentos solicitados aos Proponentes;
- Reuniões *in loco* com advogados, equipe técnica e representantes das Proponentes.

1.1 Critérios para elaboração do trabalho

6. No âmbito deste processo de recuperação judicial, é prática estabelecida conduzir uma análise preliminar das documentações disponibilizadas. Esta etapa tem como propósito elucidar os pontos controvertidos definidos pelo ilustre juízo e verificar se as documentações apresentadas atendem às exigências delineadas nos artigos 48, 51 e 51-A da Lei 11.101/2005, conforme alterada pela Lei 14.112/2020.

7. O trabalho é composto por três etapas distintas:

- i) Vistoria e verificação do funcionamento das unidades mencionadas nos autos;

- ii) Cotejamento das documentações disponibilizadas, com o intuito de avaliar sua conformidade com os dispositivos legais supracitados;
- iii) Análise concisa entre os dados apresentados pela devedora e sua realidade fática, conforme determinado pelo duto juízo nos autos do processo em epígrafe.

8. Conforme estabelecido pelo parágrafo 5º¹ do artigo 48 da Lei 11.101/2005, incluído pela Lei nº 14.112/2020, a constatação prévia objetiva verificar as reais condições de funcionamento da empresa e a regularidade documental, sendo vedado o indeferimento do processamento da recuperação judicial com base na análise de viabilidade econômica do devedor.

9. O artigo 51² da Lei 11.101/2005, alterado pela Lei 14.112/2020, por sua vez, lista os documentos necessários para a instrução do pedido de Recuperação Judicial. Destacam-se, entre outros:

- i) a exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor;
- ii) as demonstrações contábeis;
- iii) a relação nominal completa dos credores;
- iv) a relação de empregados; e
- v) a certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas.

10. Para a análise da alínea "c" do artigo 51, II, adotamos o entendimento de renomados juristas, como Fábio Ulhoa Coelho e Gladson Mamede, considerando um prazo razoável de até 30 dias anteriores à petição inicial para a apresentação da demonstração do resultado desde o último exercício social.

¹ §5º A constatação prévia consistirá, objetivamente, na verificação das reais condições de funcionamento da empresa e da regularidade documental, vedado o indeferimento do processamento da recuperação judicial baseado na análise de viabilidade econômica do devedor. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020).

² Art. 51. A petição inicial de recuperação judicial será instruída com:

- I – a exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira;
- II – as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de:
 - a) balanço patrimonial;
 - b) demonstração de resultados acumulados;
 - c) demonstração do resultado desde o último exercício social;
 - d) relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção;
 - e) descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito;
- III – a relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos;
- 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;
- V – certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores;
- VI – a relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor;
- 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;
- VIII – certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;
- IX – a relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados;
- X – o relatório detalhado do passivo fiscal; e
- XI – a relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 desta Lei.

2. DOS PROPONENTES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

11. Inicialmente, cumpre destacar que as Recuperandas exercem atividades empresárias no setor da construção civil e incorporação imobiliária, segmento este que demanda significativa estrutura de capital e apresenta alto grau de exposição a riscos de mercado, como inadimplência dos compradores, oscilações na cadeia de suprimentos e variações no crédito habitacional.

12. O Grupo GROEN é composto formalmente pelas empresas **GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA** e **CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA**, tendo como sócio administrador o Sr. Kalil Graeff Salim, conforme informações constantes na petição inicial e documentos colacionados aos autos. Além dessas, outras pessoas jurídicas vinculadas economicamente ao grupo também foram identificadas no curso da constatação prévia, sendo posteriormente incluídas para consolidação da análise.

13. Assim, a estrutura societária considerada para fins deste relatório engloba as seguintes pessoas jurídicas, atuantes na cadeia da incorporação e construção:

- i) GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA – CNPJ: 17.444.459/0001-87;
- ii) CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA – CNPJ: 40.769.016/0001-88;

14. De acordo com os dados extraídos da Receita Federal e demonstrativos contábeis disponibilizados, todas essas empresas estão interligadas por sócios em comum, notadamente o Sr. Kalil Graeff Salim e a “empresa mãe” GROEN ENGENHARIA. Observa-se, portanto, a existência de um grupo econômico de fato e de direito, o qual atua de forma coordenada na execução de projetos imobiliários, tanto em aspectos operacionais quanto na gestão administrativa e financeira.

2.1 Histórico das Constituições das Empresas e Empresários

2.1.1 - Do início das atividades do “GRUPO GROEN”

15. A Groen Engenharia e Meio Ambiente Ltda. foi fundada em dezembro de 2011 e inicialmente atuava na elaboração de projetos ambientais, tanto para o setor público quanto privado, área de formação de seus sócios fundadores, Kalil Graeff Salim e Murilo F. A. de Oliveira. Em 2017, a empresa ingressou no setor da construção civil após vencer licitação do Ministério da Defesa, executando obras de reforma e manutenção em unidades do Exército em diversas cidades do Mato Grosso do Sul, com destaque para Três Lagoas.

16. A partir dessa experiência, a GROEN passou a investir tecnicamente nesse novo setor, obtendo certificações como o PBQP-H e a melhor classificação no GERIC da Caixa Econômica Federal, credenciando-a para atuar em programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida. Iniciou então empreendimentos no Rio Grande do Sul, sendo os principais em Rio Grande (125 casas) e Canoas (duas torres com 80 apartamentos cada), ambos iniciados em 2022. Apesar de avanços significativos, enfrentou atrasos decorrentes de calamidades naturais entre 2023 e 2024, especialmente ciclones e enchentes que afetaram diretamente os empreendimentos.

17. A SPE Vale Verde Ltda., por sua vez, foi criada como Sociedade de Propósito Específico justamente para execução de um desses empreendimentos: um conjunto habitacional de 125 casas no município de Rio Grande/RS, vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida. A obra teve início em abril de 2022, com prazo de execução de 36 meses, atingindo 98,5% de conclusão física até novembro de 2024, apesar dos severos prejuízos causados pelos eventos climáticos extremos (chuvas, vendavais e enchentes), que afetaram cronograma e finanças.

18. Ambas as empresas compõem um mesmo grupo econômico de fato, com gestão centralizada, compartilhamento de recursos e atividades interligadas.

19. A crise enfrentada pela GROEN e pela SPE Vale Verde tem origem em uma série de fatores externos e estruturais que, somados, comprometeram significativamente a saúde financeira do grupo. O primeiro fator relevante foram os eventos climáticos extremos ocorridos no Rio Grande do Sul entre 2023 e 2024, que atingiram diretamente os principais empreendimentos habitacionais da empresa, como o de Rio Grande/RS e o de Canoas/RS. Ciclones e enchentes provocaram danos estruturais, paralisações e retrabalhos, gerando atrasos nos cronogramas e despesas extraordinárias. Embora a seguradora tenha sido acionada, os longos prazos de liberação dos recursos agravaram o desequilíbrio financeiro.

20. Além disso, a empresa enfrentou dificuldades relacionadas à morosidade nos repasses financeiros da Caixa Econômica Federal, contratante dos empreendimentos via Programa Minha Casa Minha Vida. Tais atrasos obrigaram a GROEN a antecipar recursos com capital próprio e financiamentos, justamente no momento em que sua capacidade de caixa já estava comprometida pelas consequências das calamidades naturais.

21. O quadro se agravou drasticamente a partir de maio de 2024, quando a GROEN passou a ser alvo de uma nova ação judicial relacionada a um contrato executado em Três Lagoas/MS, mesmo após esse caso já ter sido arquivado pelo Ministério Público Estadual. A simples reabertura da discussão, ainda que infundada, comprometeu a reputação da empresa perante o sistema financeiro, impedindo a renegociação de dívidas, a obtenção de novos créditos e, sobretudo, a renovação de sua qualificação técnica junto à CEF, o que inviabilizou a assinatura de novos contratos já conquistados.

22. Esses três fatores — eventos climáticos extremos, atraso nos repasses institucionais e os efeitos colaterais de ação judicial arquivada — formaram um ciclo de colapso operacional e financeiro, tornando imprescindível o pedido de recuperação judicial como única via viável para preservação da atividade empresarial.

2.1.2 – Do proponente GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA (CNPJ 17.444.459/0001-87):

23. O proponente **GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA**, é uma sociedade empresária atuante no setor de construção civil, o qual tem por objetos sociais as seguintes atividades:

A sociedade também terá por objeto social: *(i)* serviços de engenharia, como engenharia ambiental, elaboração e execução de projetos, consultoria, inspeção técnica, supervisão, gerenciamento e fiscalização de obras e projetos de infraestrutura; *(ii)* serviços de avaliação não imobiliária, consultoria e assessoria em sustentabilidade ambiental; *(iii)* atividades de apoio às empresas; *(iv)* obras de urbanização em ruas, praças, calçadas, tapa-buraco e afins; *(v)* serviços de administração de obras, direção e responsabilidade técnica; *(vi)* gestão de redes técnicas para drenagem de águas pluviais, esgoto doméstico ou industrial, redes de coleta e esgoto condominial; *(vii)* atividades técnicas e agrícolas com serviços de perícia relacionados à engenharia; *(viii)* atividades de consultoria em gestão empresarial nas áreas de planejamento, organização, reengenharia e controle; *(ix)* execução de redes de abastecimento de água, coleta e esgoto e construção de estações de tratamento, redes de drenagem de águas pluviais, redes de esgoto sanitário, estações elevatórias e interceptores de esgoto; *(x)* serviços de terraplanagem e limpeza urbana; *(xi)* serviços de coleta de entulho após término de obras; *(xii)* gestão de obras em geral, inclusive obras públicas; *(xiii)* construção de redes para transporte por dutos; *(xiv)* execução de obras de captação de água e estações de bombeamento e drenagem; *(xv)* consultoria em publicidade e propaganda; *(xvi)* testes e análises técnicas, incluindo análises bacteriológicas da água, medições de poluição, testes físicos e químicos; *(xvii)* pesquisa e desenvolvimento de ciências físicas e naturais; *(xviii)* serviços de gestão de resíduos, com limpeza de solo por combustão, pirólise, biolavagem, entre outros métodos; *(xix)* serviços de cartografia e topografia, geodésia, estudos e levantamentos topográficos, geoprocessamento e mapeamentos hidrogeológicos; *(xx)* perfurações e sondagens para investigação geológica, solos e aquíferos; *(xxi)* perfuração e construção de poços, ensaios de bombeamento e testes de vazão; *(xxii)* construção de edificações em geral, como casas, prédios, hospitais, escolas, hotéis, galpões e centros

SANTANA HADDAD

ADVOCADOS

comerciais; (xxiii) execução de obras complementares como colocação de pisos, esquadrias, divisórias, revestimentos, telhados e afins; (xxiv) execução de alvenarias e estruturas de concreto, como fundações e paredes; (xxv) execução de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; (xxvi) execução de instalações de prevenção contra incêndio, para-raios, gás e vapor; (xxvii) execução de obras de infraestrutura e acabamento, incluindo revestimentos, divisórias, telhados, forros, paredes, pisos e caixilhos; (xxviii) construção de contenções, cortinas de contenção, muros de arrimo e similares; (xxix) demolições e retirada de estruturas preexistentes; (xxx) serviços de preparo de canteiros, drenagem profunda, corte e aterro; (xxxi) atividades paisagísticas, como plantio, tratamento e manutenção de jardins em áreas públicas e privadas, inclusive industriais e comerciais; (xxxii) obras de terraplenagem, escavações, transporte, compactação e nivelamento para construção civil e aeroportuária; (xxxiii) instalação de esquadrias de metal, madeira e outros materiais, inclusive portas, janelas, portões e fachadas; (xxxiv) construção, recuperação e manutenção de rodovias, ferrovias, pistas e vias de acesso; (xxxv) incorporação de empreendimentos imobiliários.

24. Tudo conforme previsto na cláusula segunda do último contrato social (sétima alteração contratual) colacionado à fls. 85-94 dos presentes autos.

25. Cabe discorrer ainda que, conforme denota-se no cartão CNPJ, bem como, toda a documentação acostada a empresa requerente possui mais de dois anos de atividade, e ainda, não possui qualquer concessão de Recuperação Judicial nos últimos 05 (cinco) anos ou convolação de falência, conforme preceitua o art. 48, incisos, I, II, III, IV, da Lei 11.101/05³, conforme denota-se nas imagens abaixo colacionadas, vejamos:

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****	
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 11/01/2013
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

³ Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente: I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes; II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial; III – não ter, há menos de 8 (oito) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo; IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.



26. De igual modo, a administração da sociedade empresária está sob a responsabilidade do Sr. Kalil Graeff Salim, por ser o único sócio, conforme demonstrado no contrato social, cláusula quarta, vejamos:

Cláusula Quarta: A administração ficará sob responsabilidade do sócio **KALIL GRAEFF SALIM**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão total de bens, engenheiro sanitaria e ambiental, residente e domiciliado na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, sito a Avenida Afonso Pena, nº 7554, Bloco 8, Apartamento 24, Bairro Chácara Cachoeira, CEP 79.040-010, portador da Cédula de Identidade CREA/SC nº 084100-4/D Visto MS nº 22590 e CPF nº 956.958.421-15, nascido aos 20/01/1982, e da não sócia **MARIA AUGUSTA GRAEFF**, brasileira, divorciada, administradora, residente e domiciliada na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, sito na Rua Jintoku Minei, nº 45, APTO 2001, Bairro Royal Park, CEP: 79021-450, portadora da cédula de identidade nº 636730 SSP / MS e CPF nº 392.281.690-87, nascida aos 05/10/1961, ficam investidos no cargo de administradores da sociedade com todos os poderes para executar os atos da administração e decidirem sobre todos os negócios e questões de interesse da sociedade, podendo representá-la, ativa, passiva, judicial e extrajudicialmente.

27. Por se tratar de Sociedade Unipessoal, está dispensada de apresentar Ata de Reunião de Sócios e Administradores deliberando e aprovando a realização de pedido de recuperação judicial da sociedade, sobretudo no caso em que o único sócio é também seu único administrador.

2.1.3 – Do proponente CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA (CNPJ 40.769.016/0001-88):

28. O proponente **CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA**, é uma sociedade empresária atuante no setor de construção cível, o qual tem por objetos sociais as seguintes atividades:

“Incorporação, administração e serviços de execução para construção civil da obra “Loteamento Campo Vieira”, loteamento unifamiliar horizontal de casas, com edificação prevista em 125 lotes residenciais.”

29. Tudo conforme previsto na cláusula segunda do último contrato social (terceira alteração contratual) colacionado juntamente à fls. 280-319/545-583, dos presentes autos.

SANTANA HADDAD

ADVOGADOS

30. Cabe discorrer ainda que, conforme denota-se no cartão CNPJ, bem como, toda a documentação acostada a empresa requerente possui mais de dois anos de atividade, e ainda, não possui qualquer concessão de Recuperação Judicial nos últimos 05 (cinco) anos ou convalidação de falência, conforme preceitua o art. 48, incisos, I, II, III, IV, da Lei 11.101/05⁴, conforme denota-se nas imagens abaixo colacionadas, vejamos:

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****	
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 09/02/2021
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL NEGATIVA	
A vista dos registros constantes nos sistemas de Informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul é expedida a presente certidão por não constar distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em tramitação contra a seguinte parte interessada: CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA ***** CNPJ: 40.769.016/0001-88 *****	

31. De igual modo, a administração da sociedade empresária está sob a responsabilidade do Sr. Kalil Graeff Salim e Murilo Feliciano Alexandre de Oliveira, por ser o único sócio, conforme demonstrado no contrato social, na cláusula décima, vejamos:

CLÁUSULA DÉCIMA: A administração da Sociedade e o uso do nome comercial, incluindo as movimentações bancárias/financeira será exercido pelos Administradores Não Sócios KALIL GRAEFF SALIM, brasileiro, casado sob o regime de comunhão total de bens, engenheiro sanitaria e ambiental, residente e domiciliado na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, sito a Avenida Afonso Pena, n° 7554, Bloco 8, Apartamento 24, Bairro Chácara Cachoeira, CEP 79.040-010, portador da Cédula de Identidade CREA/SC n° 084100-4/D Visto MS n° 22590 e CPF n° 956.958.421-15, nascido aos 20/01/1982, e MURILO FELICIANO ALEXANDRE DE OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro sanitaria e ambiental, residente e domiciliado na cidade de Campo Grande, Estado de Mato grosso do Sul, sito na Rua Amazonas, n.º 420, APT 703, Bairro São Francisco, CEP 79.010- 060, portador da Cédula de Identidade CREA/MS n.º 17110/P e CPF n.º 024.921.571-30, nascido aos 03/05/1989

⁴ Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente: I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes; II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial; III – não ter, há menos de 8 (oito) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo; IV – Não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.

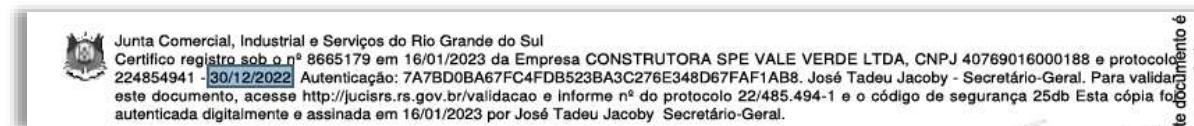
32. Em relação a ata de deliberações de sócios, por se tratar de Sociedade Unipessoal, está dispensada de apresentar Ata de Reunião de Sócios e Administradores deliberando e aprovando a realização de pedido de recuperação judicial da sociedade. Vejamos:

CLÁUSULA TERCEIRA: O capital social é no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), dividido em 100.000 (cem mil) quotas ao valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil real) cada, totalmente integralizadas em moeda corrente do país, como segue:

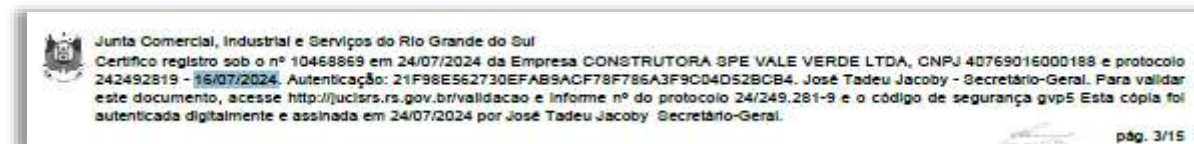
SÓCIO	QUOTAS	VALOR
Groen Engenharia e Meio Ambiente Ltda.....	100.000	R\$ 100.000,00
Totalizando	100.000	R\$ 100.000,00

33. Apenas à título informativo, em que pese que a empresa recuperanda apresente como último contrato social a “terceira alteração”, conforme os documentos acostados nos autos, em contato com a recuperanda, estes informaram que a quarta alteração do contrato social foi erroneamente nomeada como “segunda alteração” do contrato social, sendo protocolada na Junta comercial posteriormente à terceira, conforme extraí-se no documento, imagem abaixo:

34. Documento nomeado como “terceira alteração”, protocolo em 31/12/2022.



35. Documento nomeado como “segunda alteração”, protocolo em 16/07/2024.



36. Portanto, superados estão os imbróglis dos documentos acostados.

2.2. Razões da Crise Econômico-financeira

34. Conforme narrado na exordial, a crise financeira do Grupo Groen pode ser atribuída a uma série de fatores adversos que se manifestaram ao longo de vários anos, culminando em dificuldades financeiras substanciais. Entre os principais fatores estão:

- **Fatores Climáticos:** Em julho de 2023: um ciclone extratropical atingiu o município de Rio Grande/RS com ventos acima de 100 km/h e chuvas superiores a 110 mm em 24 horas. Isso causou danos estruturais na obra da SPE Vale Verde, paralisação dos serviços e necessidade de acionar seguro — cujo processo de liberação de recursos durou cerca de dois meses; Em março de 2024: novo evento climático, com vendavais de até 140 km/h, voltou a causar danos e atrasos na mesma obra. O ressarcimento pela seguradora demorou quatro meses, impactando ainda mais a saúde financeira do empreendimento; em abril de 2024 (Canoas/RS): as duas torres do outro empreendimento da GROEN, praticamente prontas, foram inundadas no 1º pavimento pela maior enchente em 100 anos

no estado do RS. Esses eventos causaram retrabalhos, atrasos e custos inesperados, desestruturando o fluxo financeiro e cronograma das obras.

- Inadimplência e Morosidade de Repasses Institucionais:** Apesar de ser contratada pela Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a petição revela que os repasses da CEF seguiam cronogramas próprios, muitas vezes não condizentes com a urgência das obras, o que obrigava a empresa a antecipar recursos com capital próprio ou financiado. Ocorre que, com os atrasos causados pelas calamidades, a empresa passou a depender ainda mais desses recursos, gerando um desequilíbrio financeiro.
- Ação judicial e seus efeitos colaterais:** Em maio de 2024, a GROEN foi surpreendida com a ajuizamento de uma nova ação judicial relacionada a um contrato antigo (Três Lagoas/MS), que já havia sido analisado e arquivado pelo Ministério Público Estadual. Embora o mérito já estivesse superado, a repercussão negativa da reabertura dessa demanda: Impediu a renegociação de financiamentos que já estavam acordados com instituições como Banco do Brasil, Santander e CEF; Bloqueou a renovação da qualificação da empresa na avaliação da CEF, necessária para assinatura de novos contratos habitacionais que a GROEN havia vencido em chamamentos públicos. Assim, uma ação já arquivada acabou gerando efeitos devastadores, pois abalou a credibilidade da empresa perante o mercado financeiro e instituições públicas, num momento em que já estava fragilizada por eventos climáticos e estagnação de caixa.

25. Essa conjunção de eventos criou um ambiente de crise econômico-financeira insustentável para os REQUERENTES, levando-os a buscar a proteção da recuperação judicial como medida para reestruturar suas dívidas e viabilizar a continuidade das atividades empresariais.

2.3.Das atividades econômicas do Grupo Groen

35. O autodenominado Grupo Groen é composto por 02 (duas) pessoas jurídicas que se dedicam, via de regra, ao desenvolvimento e exploração construção civil, com. Em consulta ao comprovante de inscrição estadual e demais documentos colacionados aos autos, constata-se que o grupo recuperando tem as seguintes atividades:

EMPRESA	INFORMAÇÕES	TIPO	CNPJ	ATIVIDADE
GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA	Constituída em 11/01/2013	PJ	17.444.459/0001-87	Serviço de Engenharia
	Sócio Administrador: KALIL GRAEFF SALIM			Atividades secundários: Incorporação empreendimentos imobiliários e atividades de construção civil.
	CPF: 956.958.421-15			
	MARIA AUGUSTA GRAEFF			
CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA	Constituída em 09/02/2021	PJ	40.769.016/0001-88	Construção de Edifícios
	Sócio: GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA			Atividades secundários: Incorporação empreendimentos imobiliários e Administração de obras.
	Administrador: KALIL GRAEFF SALIM			
	Administrador: MURILO FELICIANO ALEXANDRE DE OLIVEIRA			

36. Em que pese que apenas as duas sociedades empresárias acima requereram a Recuperação judicial, a administradora judicial não se escusou de analisar a contabilidade das empresas abaixo descritas, as quais a empresa **GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA.**, possui participação no QSA, com o fito de verificar a viabilidade financeira destas, vejamos:

EMPRESA	INFORMAÇÕES	TIPO	CNPJ	ATIVIDADE
GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA – SCP	Constituída em 01/11/2018	SCP	33.806.098/0001-28	Serviço de Engenharia
	Sócio Ostensivo - GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA			Sociedade em Conta de Participação – SCP, vinculada ao CNPJ 17.444.459/0001-87
	Administrador: KALIL GRAEFF SALIM			
RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	Constituída em 28/11/2019	PJ	35.645.009/0001-34	Incorporação empreendimentos imobiliários
	GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA			Atividades secundários: Construção de Edifícios.
	CNPJ: 17.444.459/0001-87			
	Administrador: MURILO FELICIANO ALEXANDRE DE OLIVEIRA			
	Sócio: FAMIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - 21.625.237/0001-38			
	Administrador: CLADIMIR ABRAO TIRONI JUNIOR e representante Legal			
SPE VEREDAS DO CAPAO LTDA	Constituída em 06/04/2022	PJ	45.937.094/0001-68	Administração de obras
	Sócio - GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA - CNPJ: 17.444.459/0001-87			Atividades secundários: Incorporação empreendimentos imobiliários e
	Administrador: MURILO FELICIANO ALEXANDRE DE OLIVEIRA			

37. Conclui-se que o Grupo Recuperando possui como atividade principal a execução de empreendimentos vinculados à construção civil e à incorporação imobiliária, desenvolvendo projetos com foco residencial e urbano.

38. A atuação conjunta das empresas GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA e CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA, ambas sob administração comum, demonstra a existência de estrutura operacional integrada, com divisão funcional de tarefas e utilização compartilhada de recursos. Tais características confirmam a existência de grupo econômico de fato e de direito, cuja atividade central está voltada à construção civil, conforme já apontado em momentos anteriores.

2.4. Das Documentações Elencadas no Art. 48 e 51 da Lei 11.101/05

39. A Lei nº 11.101/2005 estabelece, em seu art. 48, os requisitos legais para que o devedor possa requerer a recuperação judicial, exigindo que ele exerça regularmente suas atividades há mais de dois anos, não tenha sido

condenado por crimes falimentares e não tenha obtido recuperação judicial nos últimos cinco anos, entre outros critérios.

40. Já o art. 51 da mesma lei dispõe sobre os documentos obrigatórios que devem instruir a petição inicial. Dentre eles, destacam-se: a exposição das causas da crise, as demonstrações contábeis dos últimos três exercícios, a relação completa de credores, empregados, bens dos sócios, extratos bancários e o relatório do passivo fiscal, além das ações judiciais em curso e a descrição do grupo societário.

41. Essas exigências documentais não possuem caráter meramente formal. Elas são essenciais para que o juízo e a Administração Judicial verifiquem a regularidade do pedido, avaliem a capacidade de soerguimento da empresa e assegurem transparência e boa-fé no processo. A ausência ou inconsistência desses elementos pode levar ao indeferimento liminar da recuperação judicial, nos termos do art. 52 da LRF.

42. Ao passo que, passamos para análise das documentações apresentados pela Recuperanda, são eles:

2.4.1 – Das Documentações Elencadas no Art. 48 da Lei 11.101/05

43. Consta-se que a Recuperanda apresentou, no momento do ajuizamento da presente recuperação judicial, os documentos exigidos pelos arts. 48 da Lei nº 11.101/2005, conforme detalhado na tabela de análise documental constante neste relatório. Os itens foram verificados individualmente e, quando identificadas ausências ou inconsistências, foram solicitados complementos à assessoria do grupo, que os encaminhou por meio de repositório eletrônico, permitindo, assim, a continuidade da análise preliminar, garantindo a celeridade na análise por este administrador judicial, conforme extrai-se na tabela abaixo:

EXIGÊNCIA LEGAL	DOCUMENTO CORRESPONDENTE	GROEN ENGENHARIA	CONSTRUTORA SPE VALE VERDE	KALIL GRAEFF SALIM	SITUAÇÃO
		FLS.	FLS.	FLS.	
Art. 48, <i>caput</i>	Exercício da atividade empresarial por mais de dois anos	76-94	278-319	Não se aplica	entregue
Art. 48, inciso I	Certidão comprovando não ser falida	270	272/ 586-587	271	entregue
Art. 48, inciso II	Certidão comprovando não ter obtido concessão de Recuperação Judicial	270	272/ 586-587	271	entregue
Art. 48, inciso III	Certidão comprovando não ter obtido concessão de Recuperação Judicial anteriormente, com base em plano especial	270	272/586-587	271	entregue

Art. 48, inciso IV	Certidão de antecedentes criminais em nome do administrador/sócio controlador	593/594-595	589-590/591	320/596	entregue
--------------------	---	-------------	-------------	---------	----------

2.4.2 – Das Documentações Elencadas no Art. 51 da Lei 11.101/05

44. De igual modo, a Recuperanda apresentou a documentação exigida pelo art. 51 da Lei n. 11.101/2005, conforme discriminado na tabela de análise constante deste relatório. Os documentos foram analisados de forma individualizada e, sempre que identificadas eventuais lacunas ou irregularidades, foram solicitadas providências à assessoria do grupo, que procedeu ao envio dos complementos necessários por meio de plataforma digital. Esse fluxo permitiu o andamento regular da análise inicial, conferindo agilidade à atuação deste Administrador Judicial, como demonstrado na tabela abaixo.

EXIGÊNCIA LEGAL	DOCUMENTO CORRESPONDENTE	GROEN ENGENHARIA	CONSTRUTORA SPE VALE VERDE	KALIL GRAEFF SALIM
		FLS.	FLS.	FLS.
Art. 51, inciso I	Exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira	01-73	95-100	não se aplica
Art. 51, inciso II c/c Art. 48, §3º	Balanço Patrimonial 2021	104-109	600	não se aplica
	Balanço Patrimonial 2022	120-121/128-129	601	não se aplica
	Balanço Patrimonial 2023	136-140	602	não se aplica
	Balanço Patrimonial 2024 (ou Balancete)	148-149	603	não se aplica
	DRE / DLPA 2021	112-115	605	não se aplica
	DRE / DLPA 2022	122-123/ 132-133	606	não se aplica
	DRE / DLPA 2023	143-145	607	não se aplica
	DRE / DLPA 2024	150	encaminhado eletronicamente a AJ	não se aplica
	Relatório de Fluxo de Caixa 2021	760	646-726	não se aplica
	Relatório de Fluxo de Caixa 2022	1086/1243	646-726	não se aplica
	Relatório de Fluxo de Caixa 2023	1244-1426	646-726	não se aplica
	Relatório de Fluxo de Caixa 2024	727-759	608-644/1427-1463	não se aplica
	Projeção de Fluxo de Caixa dos próximos 03 anos	159-160	1465-1492	não se aplica
	Descrição das sociedades de grupo	01-73	01-73	não se aplica

	societário, de fato ou de direito			
Art. 51, inciso III	Relação de credores, sujeitos ou não à recuperação judicial	161-162/1825-1826	163	não se aplica
Art. 51, inciso IV	Relação de empregados	164/1828-1840	164/1841-1853	não se aplica
Art. 51, inciso V	Certidão de regularidade do devedor, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores	76-94	278-319/545-484	não se aplica
Art. 51, inciso VI	Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor	169-186	1800-1810	169-180
Art. 51, inciso VII	Extratos bancários	187-195	1812-1815	não se aplica
Art. 51, inciso VIII	Certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial	196-213	1855-1856	não se aplica
Art. 51, inciso IX	Relação das ações judiciais e procedimentos arbitrais	165-168/1817-1820	encaminhado eletronicamente a AJ	não se aplica
Art. 51, inciso X	Relatório detalhado do passivo fiscal	101-103/214-216	598	não se aplica
Art. 51, inciso XI	Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49	1800-1810	encaminhado eletronicamente a AJ	não se aplica
Instrumento da procuração outorgada aos advogados	Procuração	74	75	não se aplica
Comprovação do pagamento da taxa judiciária e custas	Guia e Comprovante de Pagamento	não se aplica	não se aplica	não se aplica
documentos complementares	Imposto de Renda 2022/2023	não se aplica	não se aplica	encaminhado eletronicamente a AJ
documentos complementares	Imposto de Renda 2023/2024	não se aplica	não se aplica	169-180

2.5. Da visita *in loco*

45. Visitas ocorreram nos dias 02, 03 e 04/04/2025, tanto na sede administrativa dos recuperandos, localizada em Campo Grande/MS, quanto nas obras atualmente ativas, localizadas nas cidades de Canoas, Capão da Canoa e Rio Grande, todas no Estado de Rio Grande do Sul.

46. Em todas as visitas foram percorridos todos os canteiros, os quais foram detalhadamente analisados nos laudos técnicos anexados a este Laudo, elaborados pela Engenheira Civil Priscila Garcia, CREA/RS 146543, Especialista em Gerenciamento de Obras e Qualidade da Construção, bem como em Avaliações de Imóveis, Perícias e Eng. Diagnóstica das Construções, integrante da equipe técnica desta Administração Judicial.

2.5.1 Da Sede Administrativa

47. A sede administrativa do grupo GROEN está na Avenida Afonso Pena, nº 5723, sala 1504, Edifício Evolution Business Center, bairro Royal Park, em Campo Grande/MS, CEP 79.031-010.

48. No local funciona a empresa Park Office, que se trata de um *co-working* no qual os recuperandos alugam um espaço, conforme contrato anexado a este Laudo.

49. No local não haviam funcionários ou prestadores de serviço dos recuperandos, os quais trabalham predominantemente em regime remoto/*home office*, segundo esclarecimentos prestados pela Sra. Maria Augusta Graeff, que acompanhou a visita juntamente com o Sr. Kalil, que participou via teleconferência.

50. O ambiente conta com recepção, salas de reunião, estações de trabalho e copa, conforme imagens abaixo:



▶ CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOCADOS



2.5.2 Dos canteiros de obra

51. Todas as visitas técnicas aos canteiros de obra localizados em RS foram realizadas por esta administração judicial, acompanhada da Engenheira Civil Priscila Garcia, CREA/RS 146543, Especialista em Gerenciamento de Obras e Qualidade da Construção, bem como em Avaliações de Imóveis, Perícias e Eng. Diagnóstica das Construções, integrante da equipe técnica desta Administração Judicial.

52. Conforme informado acima, foram elaborados Pareceres Técnicos de Engenharia em conformidade com as metodologias e requisitos constantes na legislação técnica vigente e nas Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – (NBR/ABNT), em especial na NBR 13752:1996 – Perícias de engenharia na construção civil.

53. Todos os trabalhos foram realizados com o objetivo de apresentar o status das obras, analisando sua documentação relativa a alvarás, licenças, projetos e avanço físico-financeiro, observando também suas características e região onde está inserido, tudo por meio da observação visual de elementos, componentes e sistemas aparentes, objetivando retratar a situação construtiva dos locais vistoriados.

▶ CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

54. Foram observados e caracterizados todos os elementos passíveis de visualização e que foram acessíveis, considerando no Parecer as análises das constatações e observações feitas *in loco* e nas informações disponibilizadas.

55. Para que as análises fossem efetivas, completas e claras, seguiu-se a seguinte metodologia:

- Análise dos projetos e documentações disponibilizadas;
- Planejamento da diligência nas obras;
- Vistoria as áreas privativas e comuns dos empreendimentos;
- Consolidação das informações obtida na vistoria, nos projetos e documentos solicitados;
- Consulta as Normas Técnicas e estudos vigentes que forneçam insumos a matéria do objeto;
- Elaboração do Parecer Técnico e esclarecimento dos quesitos.

56. Para que o presente Laudo de Constatação Prévia não fique demasiadamente longo, esta administração optou por trazer em seu bojo apenas a resposta a quesitos com imagens, conclusão das análises de cada empreendimento, mantendo em anexo a integralidade das perícias realizadas.

2.5.2.1 – Residencial Vale dos Sinos – Canoas/RS

57. O Residencial Vale dos Sinos está localizado na Rua Treze de Maio nº 600, Bairro Rio Branco, Município de Canoas/RS.



Foto 01: Localização do Residencial Vale dos Sinos – Fonte: Google Earth Pro.

SANTANA HADDAD

ADVOGADOS



Foto 02: Acesso a obra pela Rua Treze de Maio.



Foto 03: Vista da entrada da obra.

58. De acordo com Plano Diretor Urbano Ambiental de Canoas, a área do Empreendimento está localizada na Zona ZUR3 (Zona de Uso 3), que são zonas da cidade onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais compatíveis

59. As ruas do entorno do Residencial Vale dos Sinos possuem topografia plana, são pavimentadas e revestidas com asfalto, abastecidas pelos serviços de iluminação pública, rede elétrica individual, rede de abastecimento de água potável, rede de drenagem urbana, rede de esgoto, coleta de lixo e transporte público próximo.

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004



Foto 04: Rua Treze de Maio, Canoas/RS.

60. O Empreendimento possui Projeto Arquitetônico Aprovado pela Prefeitura Municipal de Canoas, através do processo nº 066/472(17), licenciado em 29/06/2020 pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Município.

61. De acordo com o Projeto Aprovado, o terreno possui área total de 7.720,21 m², onde está prevista a edificação de quatro torres com 40 apartamentos cada, totalizando 154 apartamentos de dois dormitórios e 6 apartamentos de dois dormitórios PNE, onde cada torre é composta por pavimento térreo e quatro pavimentos tipos. A área total construída é de 9.968,34 m² e atualmente estão em execução as torres A e B, sendo as torres C e D com execução prevista para uma próxima etapa.

62. Os apartamentos possuem os ambientes de sala/cozinha, dois dormitórios, banheiro e circulação, com área total dos apartamentos variando de 42m², 43m² e 45m².

63. A área comum do Empreendimento contempla 160 vagas de estacionamento descobertas, pórtico de entrada com vestiário, guarita, sala de administração, salão de festas com banheiros e quiosque.

64. De acordo com o Memorial Descritivo do Empreendimento, as áreas internas de uso privativo serão entregues pisos cimentados nos ambientes da sala de estar, jantar, circulação e dormitórios, e nos ambientes de cozinha, área de serviço e banheiro o piso será revestido com cerâmica esmaltada rejuntada. As paredes dos ambientes da sala de estar, jantar, circulação e dormitórios serão rebocados com gesso calcinado de espessura de 5 mm e acabamento com tinta PVA fosca branca. As paredes da cozinha, área de serviço e banheiro serão revestidas com azulejos cerâmicos nas faixas de áreas úmidas. As portas internas dos apartamentos serão de estrutura semioca laminada e a porta externa será com estrutura maciça laminada. As janelas serão em alumínio anodizado sem persianas.

65. O Alvará de Construção do Residencial foi emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Prefeitura de Canoas através do processo nº 66472/2017, emitido em 06/07/2020, com área licenciada de 9.968,34 m² e finalidade de obra residencial, tendo como responsável técnico o Eng. Geraldo Trevisan.

66. O Empreendimento possui Licença Prévia (LP) nº 1/2018, emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Canoas, autorizando a atividade de condomínios por unidade autônoma/fração ideal, vertical, para prédio de apartamentos, emitida em 04/01/2018.

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

67. O Residencial também possui Licença de Instalação (LI) nº 19/2021 emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município de Canoas em 28/01/2021, para a atividade de parcelamento do solo para fins residenciais e mistos, incluindo equipamentos, infraestrutura e tratamento de esgoto, com validade de cinco anos a contar da data de emissão da licença.

68. A vistoria a obra foi acompanhada pelo Eng. Lucas Binotto, contemplou as áreas comuns e áreas privativas do Empreendimento. Nesta data estavam atuando no Empreendimento uma equipe de 14 pessoas, que segue listada a seguir:

NOME	EMPRESA	FUNÇÃO
Lucas Binotto	Groen	Engenheiro Civil
Henrique	Groen	Estagiário
Nilson	Groen	Porteiro
Bruno Espíndola	LP	Eletricista
Jeferson Pinheiro	LP	Eletricista
Gabriel Figueiredo	LP	Pedreiro
Rodrigo Fraga	LP	Pedreiro
Paolo Santos	Malai	Hidráulico
Don Alesandro	Malai	Hidráulico
Wesley Makoski	Malai	Limpeza
Gabriel Makoski	Malai	Encarregado
Sílvio Oliveira	Malai	Pintor
Jobert Souza	Malai	Pintor
Weylley Rocha	Malai	Pintor
Edgar Souza	Malai	Eletricista

Tabela 01: Equipe de obra no dia da visita.

69. As atividades que estavam em desenvolvimento no dia da vistoria eram das de emassamento e pintura das áreas privativas, instalações elétricas e hidrossanitárias da área comum (passeio e área de estacionamento), assentamento de revestimento cerâmico de piso no quiosque e assentamento de bloco intertravado de concreto no passeio.

70. O Cronograma físico-financeiro global da Caixa Econômica Federal, apresentado pela Empresa Groen para o Empreendimento, indica que o custo da edificação é de R\$ 9.138.558,11, o custo para infraestrutura e urbanização é de R\$ 1.105.141,82 e prazo de execução de 36 meses.

71. Realizada a síntese acima, passa-se à resposta aos quesitos técnicos elaborados e respondidos por esta AJ:

A) IDENTIFICAÇÃO:

- **Data da visita:** 03/04/2025, quinta-feira, às 8:30.
- **Nome e localização exata da obra:** Residencial Vale dos Sinos, localizado na Rua Treze de Maio nº 600, Bairro Rio Branco, Município de Canoas/RS
- **SPE responsável pela obra:** SPE Rio Branco Ltda.
- **Nome e contato do responsável local pela obra:** Eng. Lucas Binotto F: (51) 99910-8836.

B) EXISTÊNCIA FÍSICA DA OBRA E ATIVIDADE:**➤ A obra está efetivamente em andamento? (Sim/Não) Se não, qual o motivo?**

Sim, na data da vistoria a obra estava em andamento.

➤ Há pessoas trabalhando no local? Quantos funcionários foram identificados?

Na data da vistoria encontravam-se na obra a equipe abaixo listada, composta por 15 pessoas, que atuam deste agosto/2024, conforme quadro trazido acima.

➤ Existem equipamentos e máquinas no canteiro de obras?

Os equipamentos identificados no canteiro de obras foram lixadeira, placa vibratória, furadeira, parafusadeira, serra circular e serra mármore, todas de propriedade das empresas terceirizadas.

➤ O local aparenta estar abandonado ou sem atividades recentes?

O local aparenta estar em atividades.

➤ Há materiais de construção armazenados no local?

Sim, os materiais identificados foram lavatório e coluna para banheiro, tintas, selador, textura, kit de portas, kit de janela, blocos intertravado de concreto para pavimento, revestimento cerâmico, fio elétrico, barra de ferro, vaso sanitário, tanque, tubos e conexões em PVC, tela para amarração de alvenaria, entre outros, distribuídos no canteiro de obras e almoxarifado.



Foto 05: Material de pintura – selador.

▶ CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOCADOS



Foto 06: Vasos sanitários e tanques.



Foto 07: Telas de amarração para alvenaria.



Foto 08: Bloco intertravado de concreto para pavimento.

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOGADOS



Foto 09: Revestimento cerâmico de piso.



Foto 10: Almoxarifado externo.

► CAMPO GRANDE | MS
R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP
Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOGADOS



Foto 11: Almoxarifado interno.



Foto 12: Almoxarifado interno.

► CAMPO GRANDE | MS
R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP
Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004



Foto 13: Almoxarifado interno.



Foto 14: Máquinas e equipamentos.

➤ **Existe placa de identificação da obra com informações sobre responsável técnico e alvará?**

No local existem duas placas: uma com informações sobre a Licença de Instalação e outra com nome do Empreendimento e informações do órgão financiador, onde as demais informações nesta placa encontravam-se apagadas.

Não foi localizado informação nas placas sobre o responsável técnico e alvará da obra.

► **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004



Foto 15: Placa com informações da Licença de Instalação da obra.



Foto 16: Placa de obra.

C) INFRAESTRUTURA E ANDAMENTO DA OBRA

➤ Qual o percentual concluído da obra?

De acordo com a planilha de Medição nº 30 da PLS da Caixa, as obras de Habitação apresentam um avanço de 89,82%, as obras de Infraestrutura 85,81%, e as obras de Equipamentos Comunitários 85,84%, equivalentes a 89,20% de execução total do Empreendimento concluída.

➤ A construção está dentro do cronograma planejado? Se não, quais os motivos do atraso?

Considerando o Cronograma Físico-Financeiro da Caixa, na 30ª Etapa a obra teria de apresentar um avanço físico de 87,00% e atualmente apresenta um avanço de 89,20%, desta forma não está atrasada.

Entretanto, cabe elucidar que o Engº Lucas informou na visita que a obra ficou paralisada durante 5 meses devido as enchentes que ocorrerão no Rio Grande do Sul em Maio/2024.

➤ Há atividades em andamento no momento da visita? Quais?

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

Sim, no dia da visita estão sendo desenvolvidas as atividades de instalações elétrica na área comum, serviços de pintura na área interna da Torre B e quiosque, pavimentação em bloco de concreto intertravado na área externa e assentamento de revestimento cerâmico no quiosque.

➤ **Existe um cronograma atualizado de execução da obra? Caso afirmativo, anexar cópia.**

O Cronograma Executivo para conclusão das obras apresentado pela Empresa Groen está demonstrado na **Tabela 04** do Parecer Técnico em anexo, indicando a conclusão das obras para Junho/2025

➤ **Quais os principais materiais disponíveis no canteiro de obras?**

Os materiais identificados foram lavatório e coluna para banheiro, tintas, selador, textura, vistas de portas, kit janela, bloco intertravado de concreto para pavimento, revestimento cerâmico, fio elétrico, barra de ferro, vaso sanitário, tanque, tubos e conexões em PVC, tela para amarração de alvenaria, entre outros, distribuídos no canteiro de obras e almoxarifado, conforme ilustrado nas **Foto 05 a Foto 13**.

D) CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

➤ **A obra é um loteamento de terrenos ou um condomínio de casas/apartamentos?**

A obra é um condomínio de apartamentos.

➤ **Quantas unidades estão projetadas no empreendimento?**

De acordo com o Projeto Arquitetônico Aprovado pelo Município, estão projetados 160 apartamentos distribuídos em quatro torres, sendo que somente duas torres com 80 apartamentos estão em execução.

➤ **Qual o tamanho médio das unidades? (m²)**

Os apartamentos possuem 42m², 43m² e 45m².

➤ **Existe um decorado ou unidade modelo no local?**

Não existe decorado ou unidade modelo no local.

E) STATUS COMERCIAL E VGV

➤ **Qual o Valor Geral de Vendas (VGV) projetado para o empreendimento?**

O VGV projetado para o Empreendimento é de R\$ 12.579.427,50.

➤ **Qual o valor médio de venda das unidades?**

O valor médio de venda das unidades é de R\$ 157.242,84.

➤ **Qual o percentual das unidades já vendidas?**

Estão vendidas 100% das unidades.

➤ **Há identificação de corretores ou estande de vendas no local?**

Não há indicação de corretores ou estande de venda no local do Empreendimento.

F) LICENÇAS E REGULARIDADE JURÍDICA

➤ **A obra possui todas as licenças necessárias para prosseguimento? (Anexar cópias)**

Sim, a obra possui Licença Previa, Licença de Instalação e Alvará de Construção.

➤ **Existem autos de infração ou embargos por parte de órgãos reguladores?**

▶ **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

Não.

➤ O terreno e a obra possuem alguma pendência judicial ou bloqueio?

Não.

G) APTIDÃO DA OBRA

➤ A obra está em local compatível com a destinação do projeto?

Sim.

➤ A infraestrutura do entorno é adequada? (Vias de acesso, energia, água, esgoto)

Sim a infraestrutura do entorno do Empreendimento é adequada, pois possui ruas pavimentadas e revestidas, são abastecidas pelos serviços de iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, coleta de lixo, escola, comércio e transporte público próximos.

➤ Existe alguma estrutura comum já construída? (Portaria, áreas de lazer, muros, etc.)

Sim, estão construídos a portaria, salão de festas, quiosque, área de estacionamento e muros externos.

H) CONSIDERAÇÕES FINAIS

72. Foi relatado pelo Eng. Lucas, que existe uma dificuldade para ligação da rede de esgoto pluvial do Empreendimento na rede de esgoto da Rua Treze de Maio, pois a rede do Empreendimento está acima da cota da rede da Rua, bem como que a tubulação da rede elétrica do Empreendimento, que passa abaixo das Torres e na área de estacionamento, está obstruída devido as enchentes.

73. Foram observadas infiltrações nas paredes e teto dos apartamentos do último pavimento da torre B, pela falha na estanqueidade do telhado.

74. Foram identificadas infiltrações nas paredes de divisas dos quartos com o duto de ventilação, nos apartamentos com numeração final 03, 04, 05 e 06, devido à ausência de revestimento argamassado e pintura da alvenaria do poço de ventilação.

75. Entende-se que o prazo viável para conclusão das obras do Empreendimento é de 4 meses.

2.5.2.2 – Residencial Veredas do Capão – Capão da Canoa/RS

76. O Residencial Veredas do Capão está localizado na Rua das Sempre Vivas nº 3006, bairro Capão Novo, Município de Capão da Canoa/RS.

▶ **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOGADOS

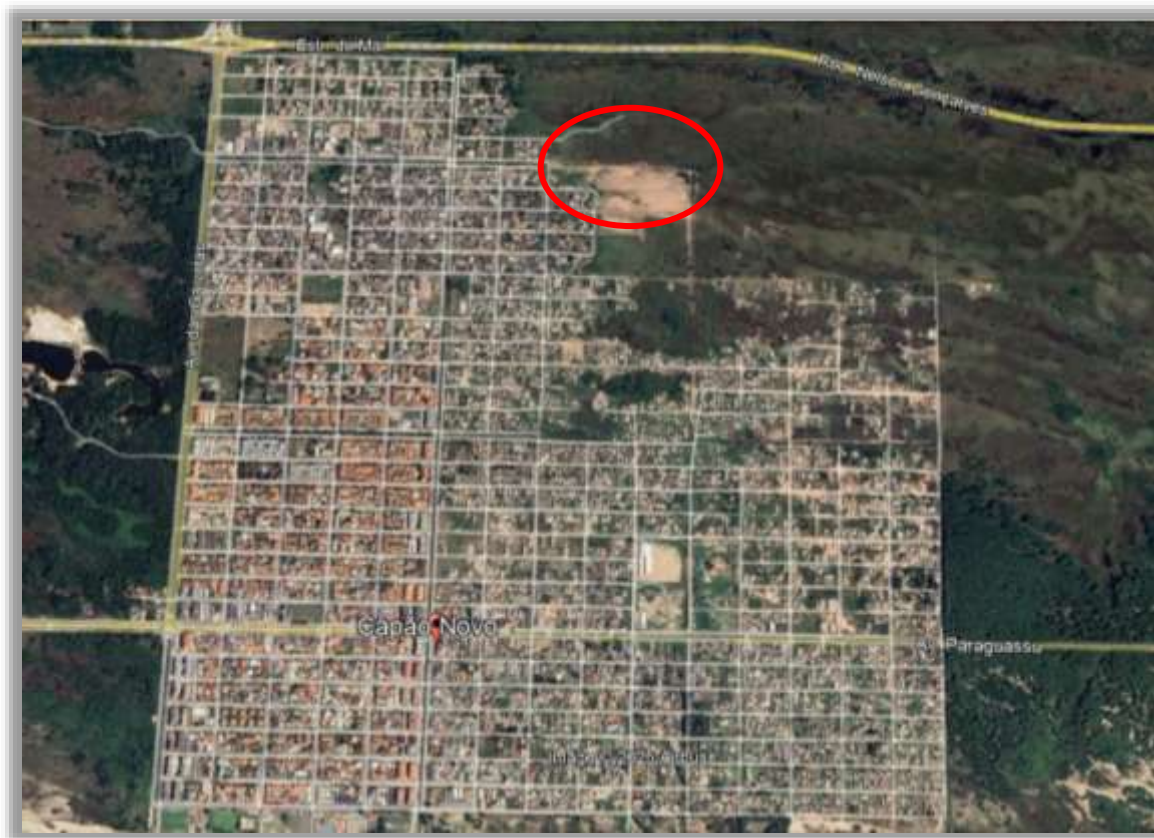


Foto 01: Localização do Residencial Veredas do Capão – Fonte: Google Earth Pro.



Foto 02: Imagem aérea do Empreendimento – Fonte: Groen Engenharia.

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004



Foto 03: A esquerda escritório da obra, a direita acesso a obra pela Rua das Sempre Vivas.

77. De acordo com Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Capão da Canoa a área do Empreendimento está localizada na Zona 06 (Z6) em Área de Urbanização Intensiva Um (AUI 1), com uso permitido para habitação, hospedagem, comércio, serviços, estabelecimentos e indústria caseira e artesanato.

78. As ruas do entorno do Residencial Veredas do Capão possuem topografia plana, são pavimentadas e revestidas com asfalto e paralelepípedo, são abastecidas pelos serviços de iluminação pública, rede elétrica individual, rede de abastecimento de água potável, sistema de fossa-filtro-sumidouro para coleta de resíduos e coleta de lixo.

79. As ruas do entorno do Residencial Vale dos Sinos possuem topografia plana, são pavimentadas e revestidas com asfalto, abastecidas pelos serviços de iluminação pública, rede elétrica individual, rede de abastecimento de água potável, rede de drenagem urbana, rede de esgoto, coleta de lixo e transporte público próximo.



Foto 04: Rua das Sempre Vivas pavimentada, revestida com paralelepípedo e iluminação pública.

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

80. O Empreendimento possui Projeto Arquitetônico Aprovado pelo Município de Capão da Canoa em 10/11/2022, indicando como área de intervenção as quadras 124, 129, 130, 133, 134 e 135, ocupando uma área total do terreno de 26.400,00 m², com 88 lotes de 300 m² cada.
81. O Projeto Arquitetônico Aprovado prevê que em cada lote será edificada uma casa com dois dormitórios, banheiro, sala de estar e cozinha, com área total de 47,12 m².
82. Conforme Memorial Descritivo do Empreendimento as casas terão fundação com radier de concreto armado com 10 cm de espessura, paredes de concreto armado moldado no local com espessura de 10 cm, cobertura com estrutura de madeira e telha de fibrocimento de 6mm de espessura, revestimento de piso com cerâmica PEI 4 e dimensões de 45x45cm, revestimento de parede no banheiro e cozinha com azulejo de 30x30cm até altura de 1,50m, revestimento das demais parede com pintura látex PVA, portas de alumínio na sala e cozinha, portas de madeira laminada nos dormitórios e banheiro.
83. O Empreendimento possui Licença de Instalação (LI) de nº 027/2020, emitida pela Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento da Prefeitura Municipal de Capão da Canoa, para atividade de parcelamento do solo para fins residenciais e mistos das quadras 114, 115, 119, 120, 124, 129, 130, 133, 134 e 135, do Posto 05 em Capão Novo, com validade para o período de 22/10/2020 à 22/10/2025.
84. Segundo a Licença de Instalação o empreendimento possui área total de 8,44 hectares, 220 lotes de uso privativo com área de 66.000,00 m², área construída total de 7.068,00 m² distribuída em 150 casas com 47,12 m² cada, e área total de sistema viário ne passeio de 18.400,00 m².
85. De acordo com a LI deverá ser implantada no Empreendimento rede de distribuição de água potável, sistema de fossa-filtro-sumidouro para tratamento de efluentes domésticos, sistema de drenagem pluvial e rede de distribuição de energia elétrica.
86. A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Empreendimento foi emitida pelo CREARS, com número 12033783, para as atividades técnicas de projeto e execução da infraestrutura e habitação, tendo como Responsável Técnico o Engenheiro Civil Edison Neves de Oliveira, CREARS 201482.
87. Na data da vistoria a obra estava sem equipes ou equipamentos atuando no local devido ao Termo de Suspensão de Atividades nº 6941, emitido pelo Comando Ambiental da Brigada Militar em 19/08/2024, que solicitou a suspensão total das atividades devido ao descumprimento da legislação vigente, indicando como motivo o aterramento irregular em área de banhado (APP) e a supressão irregular de vegetação nativa ameaçada de extinção.
88. O Cronograma Executivo apresentado pela Groen Engenharia, com data de 20/05/2024, indica o avanço físico de 3,17% da execução das obras de infraestrutura e habitação até maio/2024, e o prazo de 11 meses para conclusão total das obras após a liberação do embargo.
89. De acordo com o Cronograma Executivo e com a Planilha de Levantamento de Serviços (PLS) da Caixa, as obras de habitação estão orçadas em R\$ 8.326.262,21 e as obras de infraestrutura estão orçadas em R\$ 1.514.141,87, totalizando R\$ 9.840.404,08 de orçamento total para o Empreendimento.
90. O Cronograma físico-financeiro global da Caixa apresentado pela Empresa, indica o prazo inicial de 36 meses para execução das obras de infraestrutura e edificações.
91. A última medição realizada pela Caixa foi a Medição 6 no mês de junho/2024, que apresenta um percentual executado de obra de habitação de 1,40% e de infraestrutura de 12,95%, totalizando um avanço físico de 3,18%.

92. Realizada a síntese acima, passa-se à resposta aos quesitos técnicos elaborados e respondidos por esta AJ:

I) IDENTIFICAÇÃO:

- **Data da visita:** 02/04/2025, quarta-feira, às 9h.
- **Nome e localização exata da obra:** Residencial Veredas do Capão, localizado na Rua da Sempre Vivas nº 3006, bairro Capão Novo, Município de Capão da Canoa/RS (localização do escritório, próximo ao início da obra).
- **SPE responsável pela obra:** SPE Veredas do Capão Ltda.
- **Nome e contato do responsável local pela obra:** Marajane (51) 99949-0904.

J) EXISTÊNCIA FÍSICA DA OBRA E ATIVIDADE:

- **A obra está efetivamente em andamento? (Sim/Não) Se não, qual o motivo?**

Na data da vistoria a obra encontrava-se paralisada devido ao Termo de Suspensão de Atividades nº 6941, emitido pelo Comando Ambiental da Brigada Militar em 19/08/2024, alegando que o empreendimento foi objeto de aterro irregular em área da banhado (APP) e de supressão vegetal nativa sem autorização.

- **Há pessoas trabalhando no local? Quantos funcionários foram identificados?**

Na data da vistoria encontrava-se no escritório de obra a Sra. Marajane Pereira da Rosa, Porteira, que iniciou suas atividades em 01/11/2024.

- **Existem equipamentos e máquinas no canteiro de obras?**

Não foram identificados máquinas e/ou equipamentos na área do Empreendimento no dia da vistoria.

- **O local aparenta estar abandonado ou sem atividades recentes?**

O local aparenta estar abandonada em função do crescimento de vegetação, principalmente nas Ruas, e ao volume de entulhos e lixos que estão sendo descartados em dois locais na quadra 133.



Foto 05: Entulho descartado na quadra 133.

▶ **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004



Foto 06: Entulho descartado na quadra 133.



Foto 07: Vegetação crescendo na Rua das Sempre Vivas.



Foto 08: Vegetação crescendo na Rua das Cravíneas.

➤ **Há materiais de construção armazenados no local?**

Sim, foram identificadas malha pop armazenada e coberta com lona plástica na quadra 129, tubos e conexões de PVC em almoxarifado dentro do escritório.



Foto 09: Malha pop armazenada na quadra 129.



Foto 10: Tubos e conexões no almoxarifado.

➤ **Existe placa de identificação da obra com informações sobre responsável técnico e alvará?**

No local existem três placas: duas de obra com informações sobre a Licença de Instalação do Empreendimento, valor da obra, data de início e término, e uma placa com informações de comerciais.

Não foi localizado informação nas placas sobre o responsável técnico e alvará da obra.



Foto 11: Placas de obra instaladas na quadra 124.

K) INFRAESTRUTURA E ANDAMENTO DA OBRA

➤ **Qual o percentual concluído da obra?**

De acordo com a planilha de Medição nº 6, de junho/2024, da PLS da Caixa, as obras de Habitação apresentam um avanço de 1,40% e as obras de Infraestrutura 12,95%, equivalentes a 3,18% de execução total do Empreendimento concluída.

➤ **A construção está dentro do cronograma planejado? Se não, quais os motivos do atraso?**

Considerando o Cronograma Físico-Financeiro da Caixa, na 16ª etapa, equivalente ao mês de abril/2025, a obra teria de apresentar um avanço físico de 32,10% e atualmente apresenta um avanço de 3,18%, desta forma a obra está atrasada.

Os motivos do atraso na obra são as enchentes no estado do Rio Grande do Sul no mês de maio/2024 e o Termo de Suspensão de Atividades, emitido 19/08/2024.

➤ **Há atividades em andamento no momento da visita? Quais?**

No dia da visita a obra estava sem atividades em andamento.

➤ **Existe um cronograma atualizado de execução da obra? Caso afirmativo, anexar cópia.**

Não existe um cronograma atualizado da obra, apenas os cronogramas demonstrados nas Tabelas 01 e 02 do Parecer Técnico em anexo.

➤ **Quais os principais materiais disponíveis no canteiro de obras?**

Malha pop, tubos e conexões de PVC, conforme ilustrados nas Fotos 09 e 10.

L) CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

➤ **A obra é um loteamento de terrenos ou um condomínio de casas/apartamentos?**

A obra trata-se de um parcelamento do solo para fins residenciais e mistos, loteamento de terrenos, acrescida da construção de uma habitação por lote.

➤ **Quantas unidades estão projetadas no empreendimento?**

A Licença de Instalação prevê a execução de 220 lotes de 300 m², com a construção de 150 casas com 47,12 m². O Projeto Arquitetônico Aprovado autoriza a execução de 88 casas.

➤ **Qual o tamanho médio das unidades? (m²)**

Lotes de 300 m² e Casas de 47,12 m².

➤ **Existe um decorado ou unidade modelo no local?**

Não existe decorado ou unidade modelo no local.

M) STATUS COMERCIAL E VGV

➤ **Qual o Valor Geral de Vendas (VGV) projetado para o empreendimento?**

O VGV projetado para o Empreendimento é de R\$ R\$ 18.140.300,00.

➤ **Qual o valor médio de venda das unidades?**

O valor médio de venda das unidades é de R\$ 206.139,77.

➤ **Qual o percentual das unidades já vendidas?**

Até abril/2025 o percentual de unidades vendidas é de 18,18%.

➤ **Há identificação de corretores ou estande de vendas no local?**

Não há indicação de corretores ou estande de venda no local do Empreendimento.

N) LICENÇAS E REGULARIDADE JURÍDICA

➤ **A obra possui todas as licenças necessárias para prosseguimento? (Anexar cópias)**

Não, a obra possui um embargo junto ao Comando Ambiental da Brigada Militar (ANEXO 01 do Laudo Técnico), que impede totalmente o prosseguimento das atividades.

▶ **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

➤ **Existem autos de infração ou embargos por parte de órgãos reguladores?**

Sim, o Termo de Suspensão de Atividades nº 6941, emitido pelo Comando Ambiental da Brigada Militar em 19/08/2024 (ANEXO 01), que solicitou a suspensão total das atividades devido ao descumprimento da legislação vigente, indicando como motivo o aterramento irregular em área de banhado (APP) e a supressão irregular de vegetação nativa ameaçada de extinção.

➤ **O terreno e a obra possuem alguma pendência judicial ou bloqueio?**

Sim, a obra possui um embargo junto ao Comando Ambiental da Brigada Militar (ANEXO 01 do Laudo Técnico).

O) APTIDÃO DA OBRA

➤ **A obra está em local compatível com a destinação do projeto?**

Sim, o entorno do Empreendimento possui loteamentos semelhantes.

➤ **A infraestrutura do entorno é adequada? (Vias de acesso, energia, água, esgoto)**

Sim a infraestrutura do entorno do Empreendimento é adequada, possui ruas pavimentadas e revestidas, são abastecidas pelos serviços de iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, sistema de fossa-filtro-sumidouro e coleta de lixo.

➤ **Existe alguma estrutura comum já construída? (Portaria, áreas de lazer, muros, etc.)**

Não existe nenhuma estrutura comum construído na área do Empreendimento.

P) CONSIDERAÇÕES FINAIS

93. Tendo em vista que a obra apresenta um percentual executado de 3,18% atualmente, está paralisada há 11 meses e consequentemente com atraso, sugere-se que seja revisado o prazo de execução de 11 meses para sua conclusão apresentado no Cronograma Executivo da Empresa Groen, por ser inviável este período para execução do saldo de obra e os retrabalhos que certamente ocorrerão pelo longo prazo de paralisação.

94. Em função da paralisação das obras e por se tratar de um ambiente em área litorânea, foi identificado que algumas ruas não apresentam mais a cota final de terraplanagem, pois estão cobertas de areia carregada pelo vento e vegetação em crescimento.

95. Entende-se que o prazo viável para conclusão das obras de infraestrutura e habitação do Empreendimento é de 24 meses após o desembargo.

96. Sugere-se que, após o desembargo da obra, seja ajustado o período de término da obra na ART de projeto e execução, que atualmente é de 17/06/2025.

97. Cabe ressaltar que a Licença de Instalação do Empreendimento vence em 22/10/2025.

2.5.2.3 – Loteamento Campo Vieira – Rio Grande/RS

98. O Loteamento Campo Vieira está localizado na Avenida Osvaldo Martense, s/n (final da rua), no Bairro Parque Residencial São Pedro I, Município de Rio Grande/RS.

▶ **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOGADOS



Foto 01: Localização do Loteamento Campo Vieira – Fonte: Google Earth Pro.



Foto 02: Acesso ao Loteamento pela Avenida Osvaldo Martense, a direita casa modelo.

99. As ruas do entorno do Loteamento possuem topografia plana, são pavimentadas e revestidas com bloco de concreto intertravado, abastecidas pelos serviços de iluminação pública, rede elétrica individual, rede de abastecimento de água potável, rede de drenagem urbana, coleta de lixo e comércio próximo.

► CAMPO GRANDE | MS
R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP
Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004



Foto 03: Avenida Osvaldo Martense



Foto 04: Edificações da Avenida Osvaldo Martense, próximo ao acesso ao Loteamento Campo Vieira.

100. O Loteamento Campos Vieira possui Renovação de Licença de Instalação de nº 065/2022, emitida pela Secretaria de Município do Meio Ambiente da Prefeitura de Rio Grande em 14/07/2022, para a atividade de parcelamento do solo para fins residenciais e mistos, de empreendimento com 1.262,17 m² de área verde, 1.666,48 m² de área de arborização, 7.034,90 m² de área institucional. 13.553,46 m² de área viária, 121 lotes privativos com área total de 22.672,31 m², sendo a área total licenciada de 46.189,32 m².

101. O Empreendimento possui Alvará de Construção nº 266/2023, emitido pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento de Rio Grande em 16/03/2021, tendo como Responsável Técnico e da Execução a empresa Groen Engenharia. Este Alvará licenciou a implantação 6.416,48 m² de para destinação de residencial multifamiliar, com execução de 135 residências com laje.

102. Também foi apresentado pela empresa Groen um Alvará de Construção de nº 103/2021 com Responsável Técnico e da Execução diferentes da empresa Groen, emitido em 16/03/2021.

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

103. O Projeto de Implantação do Empreendimento prevê a execução de 141 lotes, com áreas de terrenos entre 150 m² e 182 m², onde em 126 lotes serão edificadas casas com 47,18 m². Contempla ainda 3 áreas institucionais, 2 áreas verdes, 6 ruas pavimentadas e calçadas em concreto armado.

104. De acordo com o Memorial Descritivo da Caixa Econômica Federal, as casas possuem fundação do tipo radier, paredes de concreto armado moldadas no local e telhado com estrutura de madeira e telha cerâmica. Nos 47,18 m² de cada casa estão distribuídos nos ambientes de estar/jantar, cozinha/área de serviço, circulação, banheiro e dois dormitórios.

105. As casas serão entregues com revestimento cerâmico de piso em todas áreas cobertas, paredes do banheiro, cozinha e área de serviço revestidas internamente com azulejo, demais paredes serão revestidas com textura e tinta PVA e as paredes externas serão revestidas de pintura texturizada acrílica. As portas serão em madeira, exceto a da cozinha que será em alumínio. As janelas serão em alumínio com veneziana nos dormitórios, exceto a do banheiro que será em vidro.

106. A vistoria a obra foi acompanhada pela Daniela Ramires e contemplou as áreas internas e externas das casas edificadas, ruas e calçadas, áreas institucionais, áreas verdes, reservatório da Corsan e escritório da obra.

107. Nesta oportunidade haviam 5 pessoas atuando na obra, abaixo relacionadas na Tabela 01 abaixo, cuja equipe de obra estava executando a limpeza do poço do Reservatório e caixas de manobras.

NOME	EMPRESA	FUNÇÃO
Daniela Goulart Ramires	SPE Vale Verde	Estagiária
Rubens Diniz das Neves	SPE Vale Verde	Porteiro
Éderson Maicon dos Santos	Atual	Encarregado
Márcio Muniz dos Santos	Atual	Pedreiro
Giovane da Silva Soares	Atual	Servente

Tabela 01: Equipe presente no dia da visita.

108. O Cronograma físico-financeiro da Caixa Econômica Federal, apresentado pela Empresa Groen para o Empreendimento, indica que o custo da edificação é de R\$ 11.773.386,00 e o custo para infraestrutura e urbanização é de R\$ 2.403.604,66, com prazo de execução de 36 meses.

109. A Planilha de Levantamento de Serviços (PLS) da Caixa, cuja a etapa de referência contempla o período de 06/12/2024 à 20/02/2024, 30ª medição dos serviços, indica que o custo total da obra é de R\$ 11.814.207,64, dos quais R\$ 9.811.203,75 são para as obras de habitação e R\$ 2.003.003,88 são destinadas as obras de infraestrutura.

110. Referida planilha também indica que avanço físico das obras de habitação é de 98,39% e de infraestrutura é de 98,81%, totalizando o avanço de 98,46% de obra concluída.

111. O Cronograma físico-financeiro executivo apresentado pela Groen Engenharia indica que a previsão de término das obras é para 13/06/2025.

112. Realizada a síntese acima, passa-se à resposta aos quesitos técnicos elaborados e respondidos por esta AJ:

A) IDENTIFICAÇÃO:

➤ **Data da visita:** 04/04/2025, sexta-feira, às 10:30.

▶ **CAMPO GRANDE | MS**
R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ **SÃO PAULO | SP**
Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

- **Nome e localização exata da obra:** Loteamento Campos Vieira, Avenida Osvaldo Martense, s/n (final da rua), no Bairro Parque Residencial São Pedro I, Município de Rio Grande/RS.
- **SPE responsável pela obra:** SPE Vale Verde.
- **Nome e contato do responsável local pela obra:** Daniela Ramires F: (53) 98436-1379.

B) EXISTÊNCIA FÍSICA DA OBRA E ATIVIDADE:

- **A obra está efetivamente em andamento? (Sim/Não) Se não, qual o motivo?**

Sim, na data da vistoria a obra estava em andamento.

- **Há pessoas trabalhando no local? Quantos funcionários foram identificados?**

Na data da vistoria encontravam-se na obra a equipe abaixo relacionada, onde todos atuam no Empreendimento desde o ano 2024.

- **Existem equipamentos e máquinas no canteiro de obras?**

Sim, foi identificado uma serra circular, propriedade da empresa terceirizada.

- **O local aparenta estar abandonado ou sem atividades recentes?**

O local aparenta estar sem atividades recentes devido ao crescimento de vegetação nas ruas e entorno das casas, pela ausência de espaço destinado ao armazenamento dos insumos, que se encontram espalhados no canteiro, e finalmente pela falha na remoção e destinação dos resíduos de obra.

- **Há materiais de construção armazenados no local?**

Os materiais identificados foram revestimento cerâmico de piso, azulejos, tubos e conexões, telhas cerâmicas, forro de PVC, transformador de energia, piso podó tátil, texturas e tintas para pintura.



Foto 09: Tubulações no canteiro de obras.

▶ **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOCADOS



Foto 10: Forro de PVC.



Foto 11: Azulejos.

► CAMPO GRANDE | MS
R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP
Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

www.csh.adv.br
contato@csh.adv.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE SANTANA, protocolado em 30/04/2025 às 15:15, sob o número WCGR25072610730. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0805469-10.2025.8.12.0001 e código LZQSxYTo.



Foto 12: Telhas cerâmicas.



Foto 13: Piso podotátil.



Foto 14: Materiais para acabamento e pintura armazenados no escritório.

➤ **Existe placa de identificação da obra com informações sobre responsável técnico e alvará?**

No local existem duas placas: uma com as informações da Licença de Instalação do Empreendimento, outra com nome do Empreendimento, informações do órgão financiador, valor da obra, datas de início e término da obra.

Não foi localizado informação nas placas sobre o responsável técnico e alvará da obra.



Foto 15: Placas instaladas na obra.

C) INFRAESTRUTURA E ANDAMENTO DA OBRA

➤ **Qual o percentual concluído da obra?**

De acordo com a planilha de Medição nº 30 da PLS da Caixa, as obras de Habitação e Infraestrutura apresentaram 98,46% de obra concluída em fevereiro/2024.

➤ **A construção está dentro do cronograma planejado? Se não, quais os motivos do atraso?**

► **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

Considerando o Cronograma Físico-Financeiro da Caixa, a 30ª Etapa a obra teria de apresentar um avanço físico de 83,85% e atualmente apresenta 98,46%. Entretanto, a placa da obra informa que o término da mesma estava previsto para 04/04/2024, desta forma a obra está atrasada.

De acordo com informações da Daniela, os motivos do atraso na entrega das obras estão relacionados a dois sinistros de temporais que destelharam as casas, a exigências da nova Concessionaria de Energia Equatorial que alterou o projeto elétrico original e a dificuldades de aprovação do projeto na Corsan para travessia de esgoto pelo arroio Vieira.

➤ **Há atividades em andamento no momento da visita? Quais?**

Sim, no dia da visita estavam sendo desenvolvidas as atividades de limpeza do poço e caixas de manobras do Reservatório da Corsan.

➤ **Existe um cronograma atualizado de execução da obra? Caso afirmativo, anexar cópia.**

O Cronograma Executivo para conclusão das obras apresentado pela Empresa Groen está demonstrado na **Tabela 04** do Parecer Técnico em anexo, indicando a conclusão das obras para junho/2025.

➤ **Quais os principais materiais disponíveis no canteiro de obras?**

Os materiais identificados foram revestimento cerâmico de piso, azulejos, tubos e conexões, telhas cerâmicas, forro de PVC, transformador de energia, piso podotátil, texturas e tintas para pintura, conforme ilustrado nas **Foto 09** a **Foto 14**.

D) CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

➤ **A obra é um loteamento de terrenos ou um condomínio de casas/apartamentos?**

A obra é um parcelamento do solo para fins residenciais e mistos, loteamento de terrenos, acrescida da construção habitações.

➤ **Quantas unidades estão projetadas no empreendimento?**

De acordo com o Projeto de Implantação do Empreendimento, estão previstas a execução de 141 lotes e a construção de 126 Casas.

➤ **Qual o tamanho médio das unidades? (m²)**

Os lotes possuem áreas que variam entre 150 m² à 182 m², e as Casas possuem área de 47,18 m².

➤ **Existe um decorado ou unidade modelo no local?**

Existe uma Casa Modelo que estava decorada até outubro/2024, e atualmente é o escritório da obra.

E) STATUS COMERCIAL E VGV

➤ **Qual o Valor Geral de Vendas (VGV) projetado para o empreendimento?**

O VGV do Empreendimento é de R\$ 19.798.439,00.

➤ **Qual o valor médio de venda das unidades?**

O valor médio de venda das unidades é de R\$ 158.387,51.

➤ **Qual o percentual das unidades já vendidas?**

Estão vendidas 100% das unidades.

➤ **Há identificação de corretores ou estande de vendas no local?**

▶ **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

No local existe uma Casa Modelo que foi desativada em outubro/2024, e atualmente é o escritório da obra. Não há indicação de corretores.

F) LICENÇAS E REGULARIDADE JURÍDICA

➤ **A obra possui todas as licenças necessárias para prosseguimento? (Anexar cópias)**

Sim, a obra possui Licença Previa, Licença de Instalação e Alvará de Construção, conforme Anexo 01, Anexo 02 e Anexo 03 do Parecer Técnico.

➤ **Existem autos de infração ou embargos por parte de órgãos reguladores?**

Não.

➤ **O terreno e a obra possuem alguma pendência judicial ou bloqueio?**

Não.

G) APTIDÃO DA OBRA

➤ **A obra está em local compatível com a destinação do projeto?**

Sim.

➤ **A infraestrutura do entorno é adequada? (Vias de acesso, energia, água, esgoto)**

Sim a infraestrutura do entorno do Empreendimento é adequada, pois possui ruas pavimentadas e revestidas, são abastecidas pelos serviços de iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, coleta de lixo e comércio próximos.

➤ **Existe alguma estrutura comum já construída? (Portaria, áreas de lazer, muros, etc.)**

A estrutura comum construída é o reservatório de águas da Corsan, Ruas e calçadas.

H) CONSIDERAÇÕES FINAIS

113. Foram observadas infiltrações por umidade ascendente nas paredes de algumas Casas, cujas manifestação patológica encontravam-se em tratamento no dia da visita.

114. Foram relatadas dificuldades com as aprovações dos projetos de elétrica e esgoto do Empreendimento, para obras que demandam tempo em sua execução e caso não sejam aprovados e executados com brevidade, a obra não será concluída no planejamento previsto de junho/2025.

2.5.3 Da Conclusão

115. As visitas técnicas realizadas nos dias 02, 03 e 04/04/2025 permitiram constatar que o Grupo Groen mantém três empreendimentos em diferentes estágios de execução, com situações distintas entre si.

116. O **Residencial Vale dos Sinos**, em Canoas/RS, apresenta 89,20% de execução física, estando **em avanço ligeiramente superior ao previsto no cronograma físico-financeiro**, com 100% das unidades vendidas e atividades de acabamento em andamento. Embora tenham sido constatadas patologias construtivas pontuais (infiltrações), a previsão técnica é de que o empreendimento possa ser concluído em aproximadamente 4 meses.

117. O **Loteamento Campo Vieira**, em Rio Grande/RS, encontra-se com 98,46% de execução física, também com todas as unidades vendidas, porém com evidências de desaceleração das atividades e entraves para aprovação de projetos junto à concessionária de energia e à companhia de saneamento. Apesar disso, tecnicamente, o empreendimento revela boas perspectivas de conclusão até junho/2025, conforme cronograma executivo apresentado.

▶ **CAMPO GRANDE | MS**

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ **SÃO PAULO | SP**

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

118. Em contraste, o **Residencial Veredas do Capão**, em Capão da Canoa/RS, encontra-se paralisado desde agosto/2024 em razão de embargo ambiental, com apenas 3,18% de execução física, e sem cronograma viável de retomada. Portanto, este projeto **não poderá ser considerado como fonte de geração de caixa no curto ou médio prazo**.

119. A despeito dos entraves financeiros enfrentados pelo Grupo, as constatações técnicas indicam que, **considerando isoladamente o estágio físico dos empreendimentos**, especialmente o Residencial Vale dos Sinos e o Loteamento Campo Vieira, **há perspectiva de recuperação** mediante a conclusão e entrega dos projetos.

120. Todavia, cabe salientar que **o Grupo Groen apresenta elevada dependência de financiamentos lastreados pelo GERIC**, mecanismo atualmente **suspenso**, o que compromete gravemente a capacidade de captação de novos recursos para a finalização das obras, pagamento de fornecedores e reequilíbrio financeiro. Tal cenário agrava o risco de descontinuidade das obras em andamento e impõe um obstáculo concreto à viabilidade da recuperação.

121. Assim, **o potencial de recuperação técnica existe**, mas **está intrinsecamente condicionado à superação do bloqueio de acesso a novos financiamentos**, seja pela regularização da situação junto aos órgãos financiadores, seja pela adoção de alternativas como **venda de ativos patrimoniais, renegociação de passivos, captação de novos investidores ou outras medidas de reestruturação voltadas à geração de caixa**.

122. Diante do exposto, esta Administração Judicial entende que, sob a ótica técnica da constatação prévia, o Grupo Groen possui **perspectiva de recuperação**, embora **exista risco relevante decorrente da atual incapacidade de acesso a crédito via GERIC**, que poderá impactar decisivamente na manutenção do fluxo de caixa e na conclusão dos empreendimentos.

3. DA ANÁLISE DOCUMENTAL

123. Passa-se, neste ponto, à análise do conteúdo dos documentos juntados pelos recuperandos aos autos e entregues diretamente à esta auxiliar do juízo.

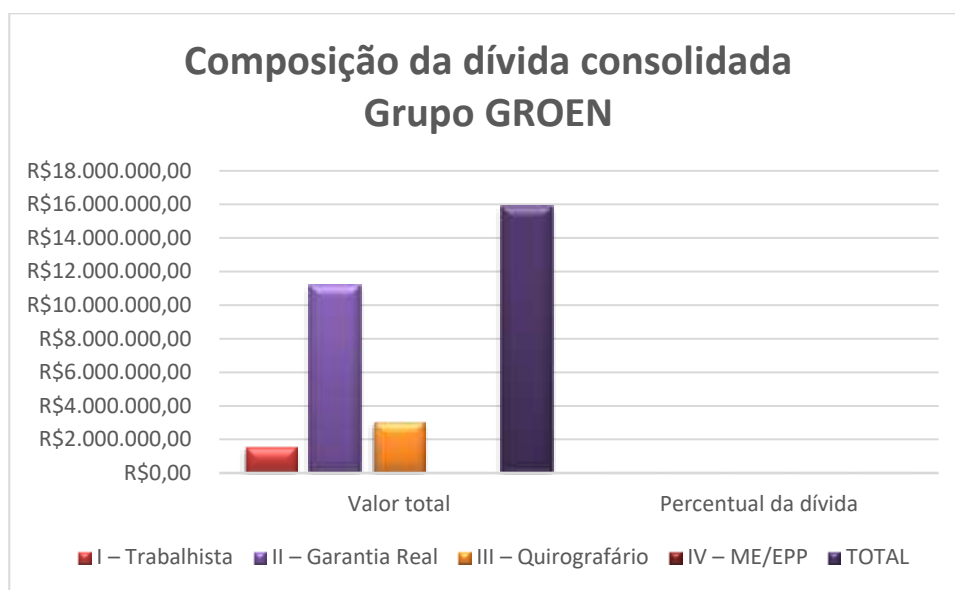
3.1. Relação de Empregados

124. O Grupo GROEN conta atualmente com 04 (quatro) funcionários, sendo 03 (três) registrados em nome de GROEN, 01 (um) em nome de SPE VALE VERDE, conforme se vislumbra nas listas juntadas aos autos às **fls. 1.840-1.853**.

3.2. Composição da dívida

125. Conforme as relações apresentadas com a exordial, o Grupo GROEN possui credores em 3 (três) classes distintas passíveis de submissão ao processo recuperacional, compostas da seguinte forma:

Classe de Credores	Valor total	Percentual da dívida
I – Trabalhista	R\$ 1.587.893,61	9,98%
II – Garantia Real	R\$ 11.215.785,03	70,52%
III – Quirografário	R\$ 3.071.722,44	19,31%
IV – ME/EPP	R\$ 28.648,99	0,18%
TOTAL	R\$ 15.904.050,07	100,00%



3.3. Análise dos dados contábeis e financeiros

126. Conforme petição inicial o Grupo GROEN composto pelas empresas GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA e CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA, representados pelo sócio administrador KALIL GRAEFF, respectivamente, foram constituídas em 11/01/2013 e em 09/02/2021.

127. Por isso, como trata-se de um grupo empresarial, as informações foram extraídas individualmente das demonstrações fornecidas nos autos e pelas recuperandas, e analisadas de forma consolidada, contudo observou-se que empresas relacionadas ao grupo não haviam sido encaminhadas as respectivas demonstrações contábeis, após solicitações foram incluídas ao Grupo para fins deste Relatório que são as empresas RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ 35.645.009/0001-34 e constituída em 28/11/2019 e SPE VEREDAS DO CAPAO LTDA, CNPJ 45.937.094/0001-68 e Constituída em 06/04/2022.

▶ CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

128. Abaixo apresentam-se os quadros resumos das pessoas físicas e da empresa relacionadas nos autos:

Pessoa Jurídica	Tipo	CNPJ	Atividade principal conforme CNPJ
GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA - Constituída em 11/01/2013 Sócio Administrador: KALIL GRAEFF SALIM - CPF: 956.958.421-15 Administrador: MARIA AUGUSTA GRAEFF	PJ	17.444.459/0001-87	Serviço de Engenharia Atividades secundárias: Incorporação empreendimentos imobiliários e atividades de construção civil.
CONSTRUTORA SPE VALE VERDE LTDA Constituída em 09/02/2021 Sócio - GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA - CNPJ: 17.444.459/0001-87 Administrador: KALIL GRAEFF SALIM – representante Legal Administrador: MURILO FELICIANO ALEXANDRE DE OLIVEIRA	PJ	40.769.016/0001-88	Construção de Edifícios Atividades secundárias: Incorporação empreendimentos imobiliários e Administração de obras.
GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA – SCP - Constituída em 01/11/2018 Sócio Ostensivo - GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA - CNPJ: 17.444.459/0001-87 Administrador: KALIL GRAEFF SALIM	SCP	33.806.098/0001-28	Serviço de Engenharia Sociedade em Conta de Participação – SCP, vinculada ao CNPJ 17.444.459/0001-87
RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA - Constituída em 28/11/2019 Sócio: GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA - CNPJ: 17.444.459/0001-87 Administrador: MURILO FELICIANO ALEXANDRE DE OLIVEIRA e representante legal Sócio: FAMIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - CNPJ: 21.625.237/0001-38 Administrador: CLADIMIR ABRAO TIRONI JUNIOR e representante Legal	PJ	35.645.009/0001-34	Incorporação empreendimentos imobiliários Atividades secundárias: Construção de Edifícios.
SPE VEREDAS DO CAPAO LTDA Constituída em 06/04/2022 Sócio - GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA - CNPJ: 17.444.459/0001-87 Administrador: MURILO FELICIANO ALEXANDRE DE OLIVEIRA – representante Legal	PJ	45.937.094/0001-68	Administração de obras Atividades secundárias: Incorporação empreendimentos imobiliários e Construção de Edifícios

129. Apesar de os Recuperandos não incluírem a SPE Veredas do Capão LTDA e Rio Branco Empreendimentos SPE LTDA como requerentes de Recuperação Judicial, não é possível analisar a saúde econômico-financeira das recuperandas sem, necessariamente, analisar a documentação contábil das mesmas.

130. É fundamental destacar que, neste momento, estamos conduzindo uma análise preliminar dos dados contábeis do grupo empresarial para verificar a veracidade das alegações feitas inicialmente.

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

131. Uma análise mais aprofundada ocorrerá durante o processo, por meio dos relatórios mensais de atividade (RMA) preparados pela Administração Judicial nomeada, sendo imprescindível o envio das informações atualizadas mensalmente para análise da evolução patrimonial do grupo. Esses relatórios visam demonstrar a viabilidade de recuperação do grupo empresarial.

3.3.1. Dos Demonstrativos Base utilizados

132. Para as análises que serão apresentadas nas próximas páginas, foram utilizados os seguintes demonstrativos base:

- PESSOAS JURÍDICAS:

GROEN ENGENHARIA	Demonstrativo	Dez/21	Dez/22	Dez/23	Dez/24	Assinados por		
						Contador	Administrador	Auditoria
	Balanço Patrimonial ⁵	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DRE ⁶	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DMPL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DFC	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗

SPE VALE VERDE	Demonstrativo	Dez/21	Dez/22	Dez/23	Dez/24	Assinados por		
						Contador	Administrador	Auditoria
	Balanço Patrimonial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DRE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DMPL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DFC	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗

GROEN ENGENHARIA - SCP	Demonstrativo	Dez/21	Dez/22	Dez/23	Dez/24	Assinados por		
						Contador	Administrador	Auditoria
	Balanço Patrimonial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DRE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DMPL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DFC	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗

⁵ Balanço Patrimonial (encerramento)
⁶ Demonstrativo de resultado do exercício (acumulado)

	Demonstrativo	Dez/21	Dez/22	Dez/23	Dez/24	Assinados por		
						Contador	Administrador	Auditoria
SPE RIO BRANCO	Balanco Patrimonial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DRE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DMPL	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	DFC	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

	Demonstrativo	Dez/22	Dez/23	Dez/24	Assinados por		
					Contador	Administrador	Auditoria
SPE VEREDAS DO CAPÃO	Balanco Patrimonial	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DRE	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DMPL	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	DFC	✓	✓	✓	✓	✓	✗

133. As empresas relacionadas nos autos apresentaram as demonstrações contábeis para consolidação das informações e as demais empresas foram encaminhadas na sequência pelas Recuperandas. Possibilitando a consolidação das empresas citadas no quadro 2 e análise econômico-financeira na sequência de item.

3.3.2. Quadros Resumo

134. Com base nos documentos em questão, esta Auxiliar do juízo apresenta abaixo os seguintes Quadros Resumo:

BALANÇO SIMPLIFICADO GRUPO GROEN						
31/ 12/ 2024						
Ativos circulantes + longo prazo	GROEN	GROEN – SCP	VALE VERDE	RIO BRANCO	VEREDAS DO CAPÃO	TOTAL GRUPO
Caixa	35.613	0	9.660	1.159	94.981	141.412
Bancos	1	0	2.267	571.962	700.632	1.274.862
Empréstimos a Terceiros	0	0	0	0	0	0
Aplicações Financeira	1.702.540	0	0	0	0	1.702.540
Estoques	0	0	15.065.238	3.131.463	1.528.453	19.725.154
Contas a receber	8.445.227	0	10.713.321	2.872.532	0	22.031.079
Tributos a recuperar e/ou ressarcir	494.943	0	0		0	494.943
Outros ativos de curto prazo	7.568.648	0	0	57.000	0	7.625.648
Ativos de longo prazo (Participações)	7.477.869	0	0	2.559.800	3.364.752	13.402.421
Total	25.724.840	0	25.790.486	9.193.915	5.688.818	66.398.060
Ativos fixos						
Investimentos	6.077.714	0	0		0	6.077.714
Imobilizado	404.499	0	0		0	404.499
Depreciação acumulada	0	0	0		0	0
Total	6.482.213	0	0	0	0	6.482.213
Total de ativos	32.207.053	0	25.790.486	9.193.915	5.688.818	72.880.273

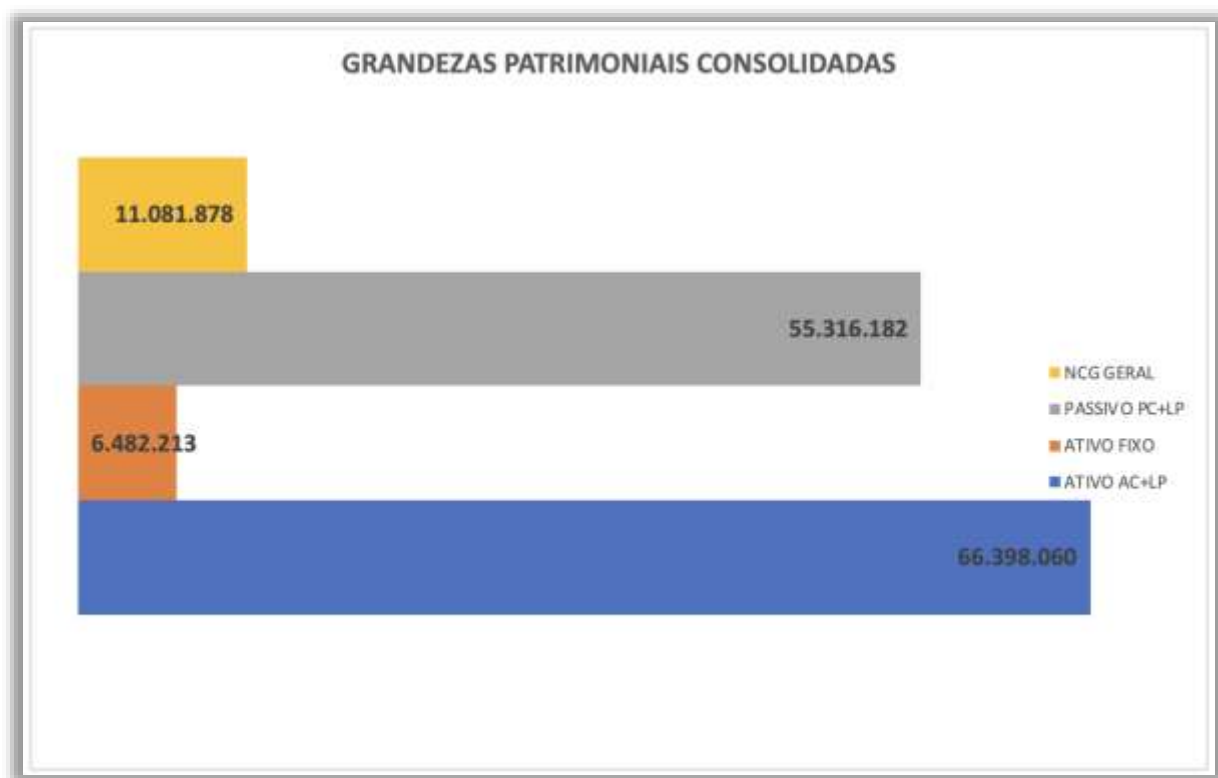
SANTANA HADDAD

ADVOGADOS

Passivos circulantes + longo prazo	GROEN	GROEN - SCP	VALE VERDE	RIO BRANCO	VEREDAS DO CAPÃO	TOTAL GRUPO
Empréstimos e financiamentos	11.883.435	0	0	816.738	-679	12.699.494
Fornecedores e adtos a clientes	142.338	0	161.727	116.347	257.228	677.641
Trabalhistas e previdenciárias	16.695	0	71.856	17.213	0	105.764
Tributos	64.521	0	67.808	72.059	1.941	206.330
Outros passivos circulantes	0	0	0	1.734.009	0	1.734.009
Passivos de Longo prazo	12.423.023	0	18.780.081	3.347.540	5.342.301	39.892.945
Total	24.530.012	0	19.081.473	6.103.906	5.600.791	55.316.182

Capital próprio						
Capital social	2.504.000	0	50.000	2.400.000	100.000	5.054.000
Reservas	0	0	0	0	0	0
Lucros/Prejuízos exercício	0	0			0	0
Lucros/Prejuízos acumulados	5.173.041	0	6.659.013	690.010	-11.973	12.510.091
Total	7.677.041	0	6.709.013	3.090.010	88.027	17.564.091

Total de passivos	32.207.053	0	25.790.486	9.193.915	5.688.818	72.880.273
--------------------------	-------------------	----------	-------------------	------------------	------------------	-------------------



135. A análise gráfica das grandezas patrimoniais consolidadas evidencia uma estrutura financeira acuatadamente imobilizada, o que é coerente com a natureza operacional de uma construtora. O **Ativo Circulante e de Longo Prazo (R\$ 66.398.060,00)** supera em valor o total do **Passivo Circulante e Não Circulante (R\$ 55.316.182,00)**, sugerindo um ativo líquido positivo em termos contábeis.

136. No entanto, observa-se que o **Ativo Fixo contabilizado (R\$ 6.482.213,00)** e a **Necessidade de Capital de Giro (R\$ 11.081.878,00)** estão subdimensionados frente à realidade operacional relatada, especialmente diante da evidência de canteiros de obra ativos, estoque de unidades em andamento e maquinário próprio. Tais números indicam possível subavaliação do ativo não circulante e do patrimônio líquido.

► CAMPO GRANDE | MS
R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP
Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

137. A predominância do passivo em relação ao capital de giro reforça o perfil de endividamento característico do setor da construção civil, cuja operação depende fortemente de financiamentos de longo prazo para viabilização de empreendimentos, em especial via sistema financeiro habitacional (SFH). Contudo, a ausência de balancetes detalhados, fluxo de caixa consolidado e inventário atualizado de ativos — como carteira de recebíveis, estoque de materiais, terrenos e unidades prontas ou em execução — limita a precisão da análise neste momento, devendo ser objeto de maior detalhamento nos Relatórios Mensais de Atividades.

31/ 12/ 2024 DEMONSTRAÇÃO DE LUCROS E PERDAS
GRUPO GROEN

Receita	GROEN	GROEN - SCP	VALE VERDE	RIO BRANCO	VEREDAS DO CAPÃO	TOTAL GRUPO
Vendas Unidades	0	0	0	2.186.418	0	2.186.418
Serviços	0	0	0	0	0	0
Impostos sobre vendas	0	0	0	-87.457	-289	-87.746
Descontos, dev e bonificações	0	0	0	0	0	0
Outras Receitas operacionais	0	0	0	0	0	0
Outras Receitas não operacionais	0	0	0	0	0	0
Vendas líquidas	0	0	0	2.098.961	-289	2.098.672
Custo das vendas	0	0	0	-1.919.382	0	-1.919.382
Frete	0	0	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0	0	0
Lucro bruto (Comercial)	0	0	0	179.579	-289	179.290
Despesas operacionais						
Pessoal e Vendas	0	0	0	-86.130	-6.591	-92.721
Administrativas	-9.134	0	0	-288.450	-9.803	-307.387
Tributárias (Exceto IR E CSLL)	0	0	0	0	0	0
Conservação e manutenção	0	0	0	0	0	0
Depreciação	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	0	0	0	0	0	0
Despesas operacionais	-9.134	0	0	-374.580	-16.395	-400.109
Lucro das operações	-9.134	0	0	-195.001	-16.684	-220.819
Receita com juros e descontos	0	0	0	2.112	0	2.112
Despesas com juros, taxas e desc	-227.571	0	0	0	-2.208	-229.779



138. A análise das demonstrações consolidadas de vendas líquidas e resultados operacionais de 2024 permite verificar que, apesar de o Grupo Groen ter registrado um faturamento total de R\$ 2.098.672,00 no exercício, o desempenho operacional foi negativo em todas as SPEs, culminando em um prejuízo consolidado de R\$

447.762,00. Chama a atenção o fato de que as **únicas receitas efetivamente realizadas** provêm da SPE Rio Branco, responsável por R\$ 2.098.961,00 das vendas líquidas, o que reforça a concentração da geração de caixa em um único projeto. Ainda assim, essa SPE também encerrou o ano com **prejuízo de R\$ 192.165,00**, revelando que a operação foi insuficiente para gerar lucro, mesmo com 100% das unidades vendidas.

139. As demais SPEs — Groen, Groen SCP, Vale Verde e Veredas do Capão — **não apresentaram receitas relevantes**, seja por estarem em fase inicial, paralisadas ou com atividades ainda não retomadas, mas **apresentaram resultados negativos**, evidenciando a manutenção de estrutura e despesas operacionais sem contrapartida de receita. Tal cenário demonstra a fragilidade da atual estrutura de capital do grupo e reforça a **necessidade de reequilíbrio financeiro urgente**, seja pela **conclusão dos empreendimentos em estágio avançado**, seja pela **eventual alienação de ativos não estratégicos**, como já abordado anteriormente.

• BALANÇO E DRE TRIENAL DO GRUPO GROEN:

140. Uma vez analisados elaborados os Balanços Patrimoniais e Demonstrações de Resultados de cada integrante do Grupo referente ao ano de 2024 com as devidas ressalvas registradas, passa-se abaixo a consolidar os resultados do grupo do último triênio do referido ano, conforme segue:

BALANÇO PATRIMONIAL (ABERTO ATIVO X PASSIVO) CONSOLIDAÇÃO GRUPO GROEN											
ATIVO - RM R\$ MIL						PASSIVO - RM R\$ MIL					
	31/12/2024	%	31/12/2023	%	31/12/2022		31/12/2024	%	31/12/2023	%	31/12/2022
CIRCULANTE	32.965.838,77	1,41	33.753.075,02	137,44	32.325.452,30	CIRCULANTE	15.433.237,51	2,33	15.071.799,26	38,71	10.846.963,04
DISPONIBILIDADES	3.118.814,67	3.583,33	185.276,36	- 73,30	645.525,46	EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	12.699.403,95	2,28	12.416.058,11	46,65	8.467.127,10
EMPRESTIMOS A TERCEIROS	-	-	-	-	100,00	FORNECEDORES	677.641,00	88,68	359.150,01	- 36,07	567.089,53
CONTAS A RECEBER	30.151.669,99	- 5,84	32.022.473,63	335,37	7.345.112,11	OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS	105.763,93	2,70	102.980,47	- 54,80	227.828,11
ESTOQUES	19.725.154,11	- 8,43	21.545.325,93	165,75	8.169.589,43	OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	206.329,81	49,96	412.901,81	- 27,79	570.992,09
ADIANTAMENTOS	-	-	-	-	-	OUTRAS CONTAS A PAGAR	1.734.008,82	- 2,61	1.780.406,88	72,36	1.032.966,27
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
NÃO CIRCULANTE	19.804.834,38	30,04	15.288.779,51	41,82	10.780.638,57	NÃO CIRCULANTE	19.891.944,66	-	15.908.612,12	159,38	13.867.249,51
INVESTIMENTOS	7.209.037,33	19,50	6.052.733,03	434,51	1.128.656,94	EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	16.545.404,59	15,19	31.727.496,81	423,41	4.061.725,16
PARTES RELACIONADAS	8.358.022,50	67,39	4.893.270,53	28,36	3.890.000,00	PARTES RELACIONADAS	-	-	-	-	-
IMOBILIZADO	404.498,84	-	404.498,84	- 123,69	180.830,86	OUTRAS OBRIGAÇÕES R.CIRCULANTE	3.347.540,09	- 21,07	4.241.015,31	- 45,67	7.805.524,19
(-) DEPRECIAÇÃO ACUMULADA	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
OUTROS ATIVO R.CIRCULANTE	3.913.075,71	1,42	3.858.275,71	- 99,87	5.581.150,57	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	17.544.990,94	7,43	18.901.542,83	141,92	7.441.255,88
TOTAL DO ATIVO	72.880.273,15	5,56	69.041.854,03	103,65	51.306.091,47	CAPITAL SOCIAL	5.054.000,00	-	5.054.000,00	-	5.054.000,00
						LUCRO/PREJUÍZO EXERCÍCIO	-	-	-	-	15.854,93
						LUCRO/PREJUÍZO ACUMULADO	12.510.090,94	- 3,38	12.947.542,63	445,99	2.371.400,95
						TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	72.880.273,15	5,56	69.041.854,03	114,59	52.174.468,47

141. Observa-se crescimento do ativo maior entre 2022 e 2023 do Grupo. Observa-se aumento o endividamento com capital de terceiros a CP e LP, para financiar o empreendimento. Verifica-se ainda que possui valores a receber de clientes e estoques de unidades imobiliárias para venda.

142. A análise do balanço patrimonial consolidado do Grupo Groen nos exercícios de 2022, 2023 e 2024 revela um crescimento expressivo do ativo total, que passou de R\$ 32.174.468,27 em 31/12/2022 para R\$ 72.880.273,15 em 31/12/2024, refletindo expansão patrimonial em ritmo acelerado (alta de 126,6% no período). Entretanto, essa evolução ocorre majoritariamente em razão do crescimento do **contas a receber** e do **estoque**, ativos de baixa liquidez imediata, e **não proporcionalmente acompanhada de capital próprio** ou geração de resultados operacionais positivos.

143. Especificamente no passivo circulante, observa-se um aumento acentuado nas obrigações de curto prazo com **empréstimos e financiamentos**, que subiram de R\$ 2.424.261,44 em 2022 para R\$ 12.699.435,91 em 2024 — ou seja, um crescimento de mais de 420% em dois anos. Isso reflete a intensificação da **dependência de capital de terceiros de curto prazo**, o que pressiona o caixa da companhia e **compromete sua capacidade de honrar obrigações no vencimento**, especialmente diante da ausência de liquidez corrente suficiente.

▶ CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

▶ SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

144. Ao observar a estrutura de capital do grupo, nota-se que embora o patrimônio líquido tenha se mantido positivo (R\$ 17.564.090,96 em 2024), boa parte desse valor decorre da **reavaliação de ativos imobilizados**, os quais, conforme já apontado, encontram-se possivelmente **subavaliados contabilmente**. Isso indica uma estrutura aparentemente capitalizada, mas sem reflexo em **liquidez real** capaz de suportar o endividamento circulante, que representa **100% do passivo de curto prazo** do grupo.

145. Diante desse panorama, resta clara a **necessidade de reorganização da estrutura do passivo**, especialmente com a **renegociação dos financiamentos e dívidas de curto prazo**, buscando **alongamento de prazos, deságios e condições compatíveis com a capacidade operacional da empresa**. Tal medida se mostra essencial para preservar a continuidade do grupo enquanto se avança na **melhor alocação e aproveitamento de seus ativos imobilizados**, com foco na geração de caixa recorrente.

3.3.3. Análises Contábeis. Indicadores Financeiros. Tripé econômico.

3.3.3.1. Liquidez

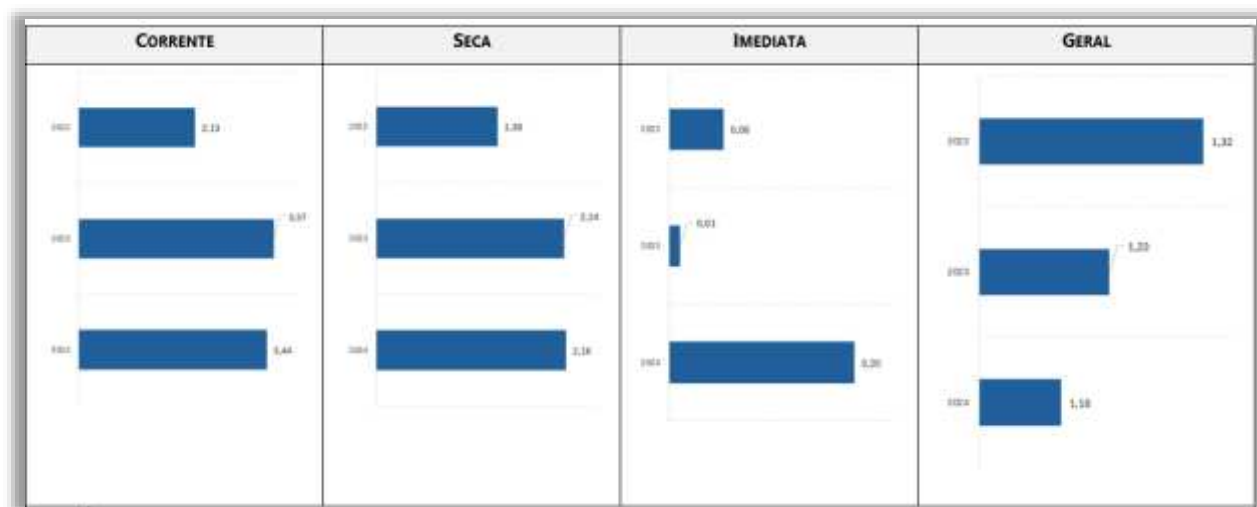
146. A liquidez é a facilidade que um ativo tem em ser convertido em dinheiro, mantendo as contas da empresa sempre num cenário favorável. Para melhor entender a aplicabilidade da liquidez, ela é dividida em 4 tipos de indicadores: (i) Liquidez Corrente; (ii) Liquidez Seca; (iii) Liquidez Imediata, e; (iv) Liquidez Geral.

- (i) **Liquidez Corrente:** A liquidez corrente é uma medida que avalia a capacidade de uma empresa de pagar suas dívidas de curto prazo usando seus ativos de curto prazo. Em termos mais simples, é como ver se a empresa tem dinheiro suficiente em mãos, ou ativos que possam ser facilmente convertidos em dinheiro, para cobrir as contas que precisa pagar em um ano.
- (ii) **Liquidez Seca:** A liquidez seca é semelhante à liquidez corrente, mas é uma medida mais conservadora. Ela considera apenas os ativos mais facilmente convertíveis em dinheiro, excluindo estoques e outros ativos que podem levar mais tempo para serem vendidos. Isso dá uma ideia de quanto dinheiro a empresa teria imediatamente disponível se precisasse pagar suas dívidas agora.
- (iii) **Liquidez Imediata:** A liquidez imediata é a capacidade da empresa de pagar suas dívidas de curto prazo usando apenas os recursos mais líquidos, ou seja, aqueles que podem ser convertidos instantaneamente em dinheiro, como dinheiro em caixa e equivalentes de caixa. Esta é uma medida muito conservadora da capacidade de uma empresa de cumprir suas obrigações imediatas. Basicamente, é uma visão instantânea da capacidade da empresa de pagar suas contas agora mesmo.
- (iv) **Liquidez Geral:** A liquidez geral é uma medida mais ampla que leva em consideração não apenas os ativos e passivos de curto prazo, mas também os de longo prazo. Ela avalia a capacidade de uma empresa de pagar todas as suas dívidas, tanto de curto prazo quanto de longo prazo, usando todos os seus ativos disponíveis. Essa medida fornece uma visão mais abrangente da solidez financeira de uma empresa, levando em conta suas obrigações a longo prazo também.

147. Os indicadores de liquidez são índices financeiros utilizados para verificar como está o crédito da empresa, sua capacidade monetária para cumprir com as obrigações compreendidas no passivo circulante. Portanto, são índices extremamente importantes para acompanhar a saúde financeira da empresa.

148. No presente caso, foi possível calcular todas as variantes de Liquidez, ainda assim com potencial distorção:

• LIQUIDEZ CORRENTE, SECA, IMEDIATA E GERAL:



149. A evolução dos índices de liquidez do Grupo Groen, apresentados no gráfico acima, evidencia **uma estrutura financeira com melhora aparente na liquidez corrente e seca** nos anos de 2023 e 2024, com destaque para os seguintes resultados no último exercício:

150. Apesar de os índices de **liquidez corrente e seca** estarem numericamente elevados, **os valores são distorcidos pela composição do ativo circulante**, que está fortemente concentrado em **estoques e contas a receber de baixa liquidez imediata**. Esse cenário é confirmado pelo **índice de liquidez imediata**, que se manteve extremamente baixo ao longo dos três exercícios, variando de apenas **0,01 em 2023 para 0,20 em 2024**, evidenciando que **o grupo não possui ativos financeiros líquidos suficientes para fazer frente às obrigações de curtíssimo prazo**.

151. A **queda progressiva do índice de liquidez geral**, que passou de **1,32 em 2022 para 1,18 em 2024**, também sinaliza deterioração na capacidade de honrar compromissos totais (curto e longo prazo), ainda que, na aparência, os ativos sejam superiores ao passivo.

152. Portanto, a análise consolidada dos indicadores de liquidez reforça que, **não obstante a capitalização patrimonial e a expansão dos ativos, há evidente deficiência de capital de giro real**, demandando medidas de **reestruturação do passivo de curto prazo** — como **alongamento de vencimentos, deságios e reorganização de fluxo de caixa** — a fim de garantir a solvência e viabilidade financeira do Grupo no horizonte de 12 meses.

3.3.3.2. Rentabilidade e Lucratividade.

153. Para a análise da Rentabilidade e Lucratividade do Grupo GROEN utilizamos 5 indicadores: (i) Retorno sobre Ativos (ROA); (ii) Retorno sobre Patrimônio Líquido; (iii) Margem Bruta; (iv) Margem Operacional e; (v) Margem Líquida, conforme abaixo:

• RETORNO SOBRE ATIVOS (ROA):

154. O ROA (*Return on Assets*) ou Retorno sobre Ativos, é uma medida que indica a eficiência com que uma empresa utiliza seus ativos para gerar lucro. Ele mostra a porcentagem do lucro líquido que a empresa ganha em relação ao total de ativos que possui. Em termos mais simples, o ROA avalia o quão bem uma empresa está usando seus recursos para gerar lucro. Quanto maior o ROA, melhor é o desempenho da empresa na geração de lucro com seus ativos.

155. A evolução do indicador ROA – Retorno sobre o Ativo Total – demonstra uma **queda progressiva na rentabilidade operacional do Grupo Groen ao longo do período analisado**, caindo de **15% em 2022**, para **11% em 2023** e encerrando **praticamente zerado em 2024**, com índice próximo de **0%**, o que aponta para **estagnação no aproveitamento econômico dos ativos da empresa**.

156. Esse movimento pode ser associado, entre outros fatores, à **expansão significativa do ativo total**, com incremento relevante no **estoque, contas a receber e ativo imobilizado**, sem o correspondente aumento na **geração de receita ou nos lucros líquidos**, o que reduz a eficiência com que os ativos são utilizados para produzir retorno.

157. A combinação de crescimento patrimonial, aumento do passivo e queda do ROA evidencia que o grupo vem operando com **baixa eficiência na alocação de seus ativos**, especialmente os imobilizados, exigindo agora um plano de reestruturação que **priorize a otimização da operação, redução de custos fixos e melhoria da conversão de ativos em receita**, sem novas expansões patrimoniais que agravem a situação de liquidez já diagnosticada:



- **RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE):**

158. O ROE (*Return on Equity*) ou Retorno sobre Patrimônio Líquido, é uma medida que indica a eficiência com que uma empresa utiliza o patrimônio líquido dos acionistas para gerar lucro. Ele mostra a porcentagem do lucro líquido que a empresa ganha em relação ao patrimônio líquido investido pelos acionistas. Em outras palavras, o ROE avalia a capacidade da empresa de gerar retorno para os investidores com o capital que eles fornecem. Quanto maior o ROE, melhor é o desempenho da empresa na geração de lucro em relação ao capital dos acionistas.

159. O desempenho do ROE – Retorno sobre o Patrimônio Líquido – do Grupo Groen ao longo do período analisado evidencia uma **redução acentuada da rentabilidade do capital próprio investido**, caindo de **67% em 2022**, para **44% em 2023**, e encerrando **praticamente nulo em 2024**.

160. Tal queda indica uma **deterioração progressiva na capacidade de geração de lucros a partir dos recursos próprios**, mesmo diante de um patrimônio líquido que permanece expressivo em termos contábeis. Essa discrepância reforça a conclusão de que os ativos não estão sendo convertidos em resultados de forma eficiente.

161. A estagnação do ROE em 2024, em especial, confirma que **o grupo teve dificuldade de gerar lucro mesmo mantendo estrutura patrimonial relevante e operação com empreendimentos em estágio avançado**, o que pode estar relacionado a atrasos na entrega de obras, custo financeiro elevado e baixa eficiência operacional.

162. O cenário reforça a necessidade de uma **revisão estratégica na estrutura de custos, na gestão de obras e no aproveitamento dos ativos existentes**, buscando a recomposição da rentabilidade como condição essencial para a continuidade da atividade empresarial no médio e longo prazo:



- MARGEM BRUTA:**

163. A Margem Bruta é uma medida que indica a porcentagem de lucro que uma empresa obtém em relação à sua receita total, após deduzir os custos diretos associados à produção ou à prestação de serviços. Em termos simples, a margem bruta mostra quanto de cada real de venda sobra após pagar os custos relacionados à produção. Quanto maior a margem bruta, mais eficiente é a empresa na geração de lucro em relação às suas vendas.

164. Conforme os dados apresentados, observa-se que a Margem Bruta do Grupo Groen, embora tenha sido **positiva nos exercícios de 2022 (43%) e 2023 (51%)**, **sofreu uma queda drástica para apenas 8% em 2024**, saindo da média de mercado para um patamar considerado **alarmante**.

165. Tal redução evidencia **dificuldades severas na gestão de custos diretos de produção**, o que pode decorrer de aumento nos insumos, paralisações, retrabalho, ou distorções entre custo e preço de venda das unidades.

166. O resultado reforça a urgência da revisão do modelo de precificação e da estrutura produtiva do grupo, com vistas à recomposição da margem e à preservação da rentabilidade mínima necessária à sustentabilidade das operações.



- MARGEM OPERACIONAL:**

167. A Margem Operacional é uma medida que indica a porcentagem de lucro que uma empresa obtém em relação à sua receita total, após deduzir todos os custos operacionais, incluindo custos de produção, despesas administrativas e despesas de vendas. Em outras palavras, a margem operacional mostra quanto de cada real de venda sobra após pagar todos os custos relacionados às operações do negócio. Quanto maior a margem operacional, mais eficiente é a empresa na geração de lucro em relação às suas operações.

168. De acordo com os dados, o Grupo Groen apresentou **resultados positivos em 2022 (28%) e 2023 (45%)**, mas fechou o ano de **2024 com margem negativa de -10%**, revelando **um resultado operacional deficitário**.

169. A inversão da margem operacional no último exercício confirma que **a estrutura de custos fixos e operacionais da empresa se tornou insustentável frente à receita gerada**, o que corrobora com a necessidade de medidas emergenciais de reestruturação administrativa e financeira.



- **MARGEM LÍQUIDA:**

170. A Margem Líquida é uma medida que indica a porcentagem de lucro líquido que uma empresa obtém em relação à sua receita total. Ela mostra o lucro líquido que a empresa ganha em relação às suas vendas, após deduzir todos os custos e despesas, incluindo impostos e juros. Em termos simples, a margem líquida mostra quanto de cada real de venda sobra como lucro líquido para a empresa. Quanto maior a margem líquida, mais eficiente é a empresa na geração de lucro após considerar todos os custos e despesas.

171. A Margem Líquida seguiu tendência ainda mais preocupante. Após resultados positivos em 2022 (24%) e 2023 (46%), a empresa apresentou em 2024 um **resultado líquido negativo de -20%**, invertendo completamente sua rentabilidade final.

172. Tal queda abrupta revela que **a empresa não apenas deixou de lucrar, como passou a operar com prejuízo líquido expressivo**, mesmo após crescimento de receitas e manutenção de ativos relevantes.

173. O indicador evidencia o colapso financeiro enfrentado pelo grupo no último exercício e respalda os demais sinais econômicos já expostos neste laudo, reforçando a necessidade de revisão do modelo de negócio, realinhamento do passivo e reestruturação urgente da operação.

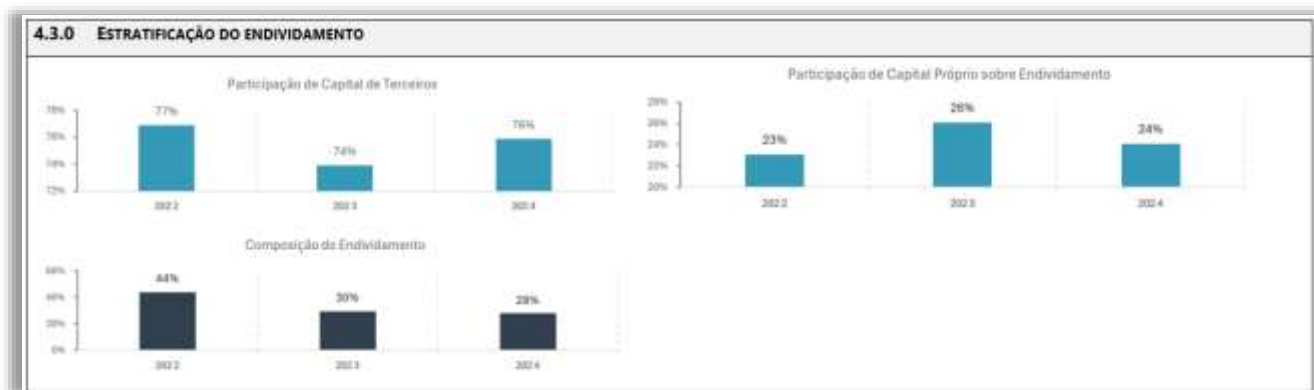
174. Vejamos o gráfico:



3.3.3.3. Endividamento.

175. Na análise do Endividamento do Grupo GROEN, medimos quanto os Requerentes possuem de dívida sobre o valor do patrimônio líquido e ativos, permitindo saber se o Grupo gere ou não seu negócio de forma sustentável ou se tende a ter problemas financeiros num futuro próximo.

176. Vejamos a análise estratificada do endividamento:



177. A análise da participação de capital de terceiros no financiamento das atividades do Grupo Groen revela que **a maior parte do ativo vem sendo custeada por recursos externos**, com índices elevados ao longo de todo o triênio analisado: **77% em 2022, 74% em 2023 e 76% em 2024**, o que indica **forte dependência de capital de terceiros para sustentação das operações**.

178. Ainda que tenha havido uma leve melhora em 2023 (queda para 74%), o patamar voltou a crescer em 2024, demonstrando **difficuldade do grupo em gerar capital próprio ou reinvestir lucros para financiar a operação**, o que foi confirmado pelas quedas simultâneas nos indicadores de ROE e liquidez já analisados.

179. A **composição do endividamento** também mostra que **parte significativa da dívida é de curto prazo**, sendo 44% em 2022, 30% em 2023 e 28% em 2024, **mantendo pressão sobre o capital de giro e o fluxo de caixa operacional**, sobretudo diante da já destacada baixa liquidez imediata.

180. Já a **participação de capital próprio sobre o endividamento** permaneceu reduzida durante o período (23% em 2022, 26% em 2023 e 24% em 2024), evidenciando **baixa cobertura patrimonial sobre as dívidas assumidas** — o que agrava a exposição da empresa frente à inadimplência, principalmente em períodos de baixa performance operacional como o vivido em 2024.

181. A depender da forma como os passivos estão alocados entre as SPEs do grupo, e considerando a estrutura atual da RJ, é possível que o endividamento esteja diretamente relacionado a **obrigações contraídas para custeio de obras, aquisição de insumos ou manutenção de atividades específicas**, que não estão devidamente refletidas por ausência de consolidação integral entre as sociedades operacionais e patrimoniais.

182. Releva destacar que, apesar de os dados apresentados permitirem um diagnóstico claro de pressão de endividamento, devem os futuros RMAs (Relatórios Mensais de Atividades) detalhar essas posições para melhor compreensão da real estrutura de endividamento do grupo.

3.3.3.4. Do resultado das análises.

183. Para concluir as análises acima, esta Auxiliar utilizou o Termômetro de Kanitz, na qual pontuações são atribuídas de acordo com o desempenho financeiro da empresa em três categorias principais: Solvência, Penumbra e Insolvência.

- (i) **Solvência:** Pontuações mais altas na Escala indicam uma maior capacidade da empresa em cumprir suas obrigações financeiras e são atribuídas a empresas que têm uma boa margem de segurança para cobrir seus compromissos.
- (ii) **Penumbra:** Pontuações intermediárias que indicam uma situação financeira menos clara e geralmente são atribuídas a empresas que estão no limite entre a capacidade de cumprir suas obrigações e a dificuldade em fazê-lo.
- (iii) **Insolvência:** Pontuações mais baixas que indicam uma dificuldade da empresa em cumprir suas obrigações financeiras e são atribuídas a empresas que enfrentam sérios desafios financeiros e podem estar em risco de falência.

184. Referidas categorias ajudam a avaliar rapidamente a saúde financeira de uma empresa e sua capacidade de enfrentar suas obrigações. Quanto mais próxima de 1 a pontuação, mais delicada é a situação financeira da empresa, enquanto pontuações acima ou abaixo de 1 indicam situações mais estáveis ou instáveis, respectivamente.

185. Realizado o esclarecimento supra, vejamos o desempenho do Grupo GROEN no Termômetro de Kanitz:



186. Conforme o índice de Kanitz apresentado na imagem, verifica-se que o **Grupo Groen se encontra, nos exercícios de 2023 e 2024, na zona de Solvência**, o que indica que, sob a ótica patrimonial, **existe equilíbrio entre ativos e passivos totais**, afastando-se, por ora, o risco imediato de insolvência contábil.

187. Essa posição revela a **existência de ativos suficientes para cobertura das obrigações totais**, ainda que parte significativa destes ativos esteja imobilizada ou tenha baixa liquidez, conforme demonstrado em tópicos anteriores desta perícia.

188. O gráfico da **posição de liquidação em reais** detalha esse quadro: a **coluna vermelha** (posição de liquidação geral: ativo total menos passivo exigível total) apresenta resultado negativo em todos os anos

analisados (R\$ 9,1 milhões em 2022, R\$ 18 milhões em 2023 e R\$ 17,5 milhões em 2024), mas o índice de Kanitz, por sua vez, ainda classifica a estrutura como solvente.

189. A **coluna amarela** (posição de liquidação de curto prazo: ativo circulante menos passivo circulante) mostra um resultado positivo apenas em 2023, com forte déficit no exercício de 2024 (R\$ 37,5 milhões), o que indica um **desequilíbrio acentuado no capital de giro e a dificuldade da empresa em transformar seus ativos em caixa com rapidez suficiente para honrar obrigações de curto prazo.**

190. Esse cenário reforça que **a solvência contábil do grupo convive com uma crise de liquidez operacional**, resultante da conjugação entre alto endividamento de curto prazo, margens operacionais decrescentes e significativa imobilização de ativos, como já analisado anteriormente.

191. É necessário, portanto, que o grupo **estruture um plano de reequilíbrio de caixa**, com ações voltadas à **reorganização de passivos, alongamento de prazos, possível desmobilização de ativos não estratégicos**, e melhor aproveitamento do capital imobilizado, que pode servir como lastro para renegociação de dívidas e captação de novos recursos.

192. Em síntese, apesar de se encontrar tecnicamente solvente, o **Grupo Groen enfrenta um risco real de colapso de caixa caso não reorganize sua estrutura de capital e fluxo operacional com brevidade**, o que justifica a utilização dos instrumentos da recuperação judicial para preservar suas atividades, empregos e viabilidade de longo prazo.

3.3.3.5. Observações importantes.

193. Como ressaltado exaustivamente acima, as análises contábeis-financeiras foram executadas com base nas declarações enviadas, sendo importante algumas ponderações adicionais:

- a) As demonstrações contábeis das empresas **Groen Engenharia e Meio Ambiente Ltda, Construtora SPE Vale Verde Ltda e Groen Engenharia e Meio Ambiente Ltda - SCP** constam nos autos. Identificou-se a **existência de outras SPEs mencionadas na contabilidade da Groen**, motivo pelo qual foram solicitadas, via e-mail, as demonstrações contábeis das empresas **Rio Branco Empreendimentos SPE Ltda e SPE Veredas do Capão Ltda**.
- b) Recomenda-se a verificação da existência de **registro do Patrimônio de Afetação** em cartório e na Receita Federal dos empreendimentos das empresas **Vale Verde, Rio Branco e Veredas do Capão**, e, se inexistente, solicitar justificativa.
- c) Para elaboração dos **Relatórios Mensais de Atividades (RMA)**, é necessária a **composição detalhada da conta "Empréstimos a Terceiros"** registrada no ativo da empresa Groen.
- d) Recomendável questionamento à assessoria do Grupo sobre a **classificação contábil da conta "Compra de materiais e serviços para aplicação em obras"** como **Investimento**, quando, tecnicamente, deveria constar como Estoque.
- e) Ainda para fins de RMA, solicita-se a **composição das contas de Adiantamentos a Fornecedores, Empréstimos às Partes Relacionadas e Outros Valores a Receber** registradas no ativo da Groen.
- f) No passivo da Groen, solicita-se detalhamento da **composição da conta "Empréstimos a Terceiros"**, essencial para o correto acompanhamento dos fluxos financeiros entre partes relacionadas.
- g) Consta nos registros da empresa Vale Verde passivos com a Groen, **sem contrapartida no balanço patrimonial da Groen**, o que **pode indicar erro contábil ou indício de fraude**, devendo ser esclarecido.

- h) Da mesma forma, na empresa Veredas do Capão, solicita-se a **composição da conta "Empréstimos a Terceiros"** registrada no ativo.
- i) Também na Veredas do Capão, foram identificados passivos vinculados à Groen **sem contrapartida no balanço patrimonial da Groen**, novamente sinalizando possível equívoco ou distorção contábil.
- j) A DIRPF de 2023 do Sr. Kalil não informa pro labore ou dividendos da Groen, mas consta recebimento por **empréstimo (adiantamento a sócio)**. Há **divergência com a DRE**, que aponta prejuízo no exercício.
- k) A mesma DIRPF aponta **aquisição de parte societária do Sr. Murillo**, mas **não consta repasse de recursos**, indicando que parte da operação segue com valor a pagar.
- l) A DIRPF de 2023 do Sr. Murillo declara **recebimento de lucros/dividendos da Groen**, o que **não é compatível com o resultado de prejuízo informado na DRE**, sugerindo que os valores recebidos tratam-se de adiantamentos a sócio.
- m) Observa-se, ainda, **crescimento patrimonial do Sr. Murillo sem lastro aparente**, especialmente nos exercícios de 2022 e 2023, com evolução em bens móveis e imóveis, o que pode indicar erro, omissão ou desvio de recursos.
- n) A mesma análise indica crescimento nas contas de **valores a receber (PJ e PF)**, com destaque para créditos junto à Groen e ao Sr. Kalil, não identificados nos balanços apresentados.
- o) Também foram detectadas **evoluções expressivas nas participações societárias** do Sr. Murillo, as quais devem ser confrontadas com a documentação contábil das empresas mencionadas.
- p) Em consulta à Receita Federal em 11/04/2025, observou-se que, das empresas declaradas na DIRPF do Sr. Murillo, **somente a empresa BMW** permanece com seu nome no quadro societário, o que merece verificação.

194. Como ressaltado exhaustivamente acima, as análises contábeis-financeiras foram executadas com base nas declarações enviadas, sendo importante algumas ponderações adicionais:

195. No presente processo, verifica-se que a Recuperação Judicial foi requerida apenas pelas empresas **GROEN Engenharia Ltda. e SCP Vale Verde**, ficando de fora do polo ativo diversas sociedades que compõem o grupo econômico, a exemplo das SPEs **Rio Branco e Veredas do Capão**.

196. Do ponto de vista técnico-operacional, observa-se que a **Vale Verde é a única entre as requerentes com obra em estágio avançado de execução (98,46%) e com 100% das unidades vendidas**, revelando potencial concreto de geração de caixa no curto prazo.

197. Por outro lado, a **SPE Veredas do Capão**, cuja obra encontra-se embargada, demonstra clara impossibilidade de geração de receita, razão pela qual a exclusão do polo ativo, neste momento, apresenta fundamento técnico plausível.

198. A empresa **GROEN**, isoladamente, **não demonstrou capacidade econômica de se reestruturar**, tendo encerrado o exercício de 2024 **sem qualquer faturamento** e com **prejuízo operacional de R\$ 236.705,00**, reforçando a percepção de **alta dependência da estrutura financeira das demais SPEs**.

199. Já a SPE Rio Branco, que **não integra o polo ativo da presente recuperação**, foi a **única sociedade do grupo a apresentar faturamento real em 2024**, no montante de R\$ 2.098.961,00, ainda que tenha também registrado resultado líquido negativo. Tal fato indica que as únicas entidades com expectativa de geração de caixa nos próximos meses foram justamente **excluídas da Recuperação Judicial**.

200. Tais circunstâncias apontam para uma possível **interdependência operacional, gerencial e patrimonial entre as sociedades do grupo**, especialmente pela prática de centralização das operações, ausência de segregação patrimonial clara entre algumas contas, e transferências recorrentes de recursos entre as sociedades.

201. Não obstante os apontamentos e sinais de possível interdependência operacional entre as sociedades, esta Administração Judicial entende que **a análise conclusiva sobre a necessidade de extensão dos efeitos da recuperação judicial ou adoção da consolidação substancial** deve ser **reservada ao prudente juízo**, conforme previsto no artigo 69-J da Lei 11.101/2005.

202. Nos termos do referido dispositivo, **a consolidação substancial somente pode ser autorizada de forma excepcional, quando restar caracterizada a confusão ou interconexão entre os ativos e passivos das devedoras**, de modo que não seja possível identificá-los individualmente sem dispêndio desproporcional de tempo ou recursos.

203. A presente análise, ainda que indique **elementos que merecem maior apuração** — como a ausência de segregação patrimonial clara, a estruturação das obras e a dependência das receitas de determinadas SPEs — **não permite afirmar, de forma categórica e técnica, a ocorrência de confusão patrimonial** ou a existência de caixa comum, tampouco impede a separação contábil das empresas requerentes das demais sociedades do grupo.

204. Assim, caberá ao juízo, caso entenda necessário, **avaliar a pertinência de eventual extensão da Recuperação Judicial às demais SPEs que integram o grupo econômico**.

205. De toda forma, recomenda-se que as requerentes **mantenham à disposição deste Juízo e da Administração Judicial os dados contábeis completos de todas as sociedades com identidade societária parcial e interações financeiras relevantes**, a fim de permitir a **avaliação técnica mais aprofundada** ao longo da instrução processual, especialmente nos Relatórios Mensais de Atividades (RMA) e demais documentos exigidos por esta Administração.

4. Da Competência do Presente Juízo Para Julgar a Presente Recuperação Judicial

206. A competência para processar e julgar a recuperação judicial, está consagrado no art. 3º da Lei 11.101/05, o qual dispõe que: *"Art. 3º É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil."*

207. O conceito de "principal estabelecimento" deve ser interpretado como o local onde se encontram concentradas as principais atividades econômicas e **administrativas** da empresa, **refletindo o centro de suas decisões e operações**. Não necessariamente coincide com o endereço constante do contrato social ou com o local de registro da empresa. A jurisprudência consolidou o entendimento de que o critério é funcional e prático, devendo considerar a realidade dos negócios.

208. Importante ressaltar que, uma vez instaurada a recuperação judicial, o juízo competente atrai para si a competência para decidir todas as questões que envolvam o patrimônio do devedor, aplicando-se o princípio da universalidade. Assim, as ações e execuções que envolvam interesses sobre bens, valores e negócios da empresa em recuperação devem ser processadas perante o juízo recuperacional, ressalvadas algumas exceções expressamente previstas em lei.

209. Por fim, cabe mencionar que, em situações que envolvam grupos econômicos ou filiais em diferentes localidades, é possível o surgimento de conflitos de competência, os quais são dirimidos pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), aplicando-se, como regra, a prevalência do juízo onde está o principal centro de interesses da empresa líder do grupo econômico, conforme decisões colacionadas a seguir, vejamos:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – CONFLITO ENTRE O JUÍZO DA 1ª VARA ESPECIALIZADA DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA COMARCA DE CUIABÁ E O JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SINOP – INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DECLARADA DE OFÍCIO – TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE PREPARATÓRIA DE PROCESSO RECUPERACIONAL – INTELIGENCIA DO ARTIGO 3º DA LEI 11.101/05 – ESTABELECIMENTO PRINCIPAL – PRECEDENTE DO STJ – CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA JULGADO PROCEDENTE 1. Nos termos do art. 3º da lei nº 11.101/2005, o foro competente para processar e julgar o pedido de recuperação judicial é aquele onde se situa o principal estabelecimento da empresa devedora. 2. Como cediço, o principal estabelecimento da sociedade empresária é o local onde há o maior volume de negócios, ou seja, o local mais importante da atividade empresária sob o ponto de vista econômico, de maneira que a qualificação de principal estabelecimento se define como uma situação fática vinculada ao local onde são exercidas as atividades mais importantes e de cunho decisório da empresa, não se confundindo, necessariamente, como endereço da sede ou aquele indicado no contrato social. 3. Deste modo, deve o feito originário ser apreciado e julgado pelo juízo da 4ª Vara Cível da comarca de Sinop. (TJ-MT - CONFLITO DE COMPETÊNCIA CÍVEL: 10007498020248110000, Relator.: JOAO FERREIRA FILHO, Data de Julgamento: 04/07/2024, Primeira Turma de Câmaras Cíveis Reunidas de Direito Privado, Data de Publicação: 08/07/2024)

210. Inclusive, em situações análogas, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul entendeu por bem que:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – PEDIDO DE SUSPENSÃO DO PROCESSO – INDEFERIDO – RECUPERAÇÃO JUDICIAL – COMPETÊNCIA – LOCAL DO PRINCIPAL ESTABELECIMENTO DO DEVEDOR – CRITÉRIO DO MAIOR VOLUME DE NEGÓCIOS – LOCAL DA SEDE – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Deve ser indeferido o pedido de suspensão do processo em razão da pendência de julgamento de outro recurso, considerado prejudicial, considerando que definitivamente julgado aquele recurso. 2. Nos termos do art. 3º, da Lei 11.101/2005, o juízo competente para o pedido de recuperação judicial é o do foro de situação do principal estabelecimento do devedor. Em conformidade com a orientação doutrinária e jurisprudencial, assim é considerado o local mais importante das atividades empresárias, ou seja, o de maior volume de negócios e centro de governança desses negócios. 3. A despeito das conclusões da perícia prévia do Administrador Judicial, que não vinculam o Juízo, a prova dos autos revela que o centro de governança desses negócios coincide com a sede da sociedade empresária devedora, na comarca de São Gabriel do Oeste. 4. Por força dos arts. 1º, f e 2º, d, da Resolução nº 221, de 1º, de setembro de 1994, com redação dada pela Resolução nº 288/2023, compete à Vara Regional de Falências e Recuperações da Comarca de Campo Grande/MS os processos de Falências e Recuperações em que figure como parte pessoa jurídica ou física, com domicílio ou principal estabelecimento nas comarcas do Estado de Mato Grosso do Sul localizadas na primeira, nona e décima segunda circunscrições, onde se inclui a Comarca de São Gabriel do Oeste. 5. Recurso conhecido e provido. (TJ-MS - Agravo de Instrumento: 1410779-19.2023.8.12.0000 Campo Grande, Relator.: Des. Sideni Soncini Pimentel, Data de Julgamento: 14/12/2023, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 18/12/2023)

211. Superadas tais informações, passamos a analisar a situação das Recuperandas, quanto a competência do juízo para julgar sobre a presente Recuperação Judicial.

212. Primordialmente, as Recuperandas possuem a sua sede administrativa e deliberativa na comarca de Campo Grande – MS, conforme extrai-se nas imagens abaixo colacionadas, vejamos:

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOGADOS

Certidão Simplificada

Certificamos que as informações abaixo constam dos documentos arquivados nesta Junta Comercial e são vigentes na data de sua expedição.

Nome Empresarial:	GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA		
Natureza Jurídica:	SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA		
Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE	CNPJ	Data de Arquivamento do Ato Constitutivo	Data de Início de Atividade
5420109927-1	17.444.459/0001-87	11/01/2013	13/12/2012

Endereço Completo:

RUA PROFESSOR LUIZ ALEXANDRE DE OLIVEIRA 689, SALA 4 - BAIRRO ROYAL PARK, CEP 79021-430 - CAMPO GRANDE/MS

213. De igual modo, comprovando o indicado no Contrato Social e demais, comprova-se através do aluguel da sala para desenvolvimento das atividades administrativas das sociedades empresárias, vejamos:

BUSINESS SIMPLE - 1468 - DT 225

CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE USO E DIREITOS

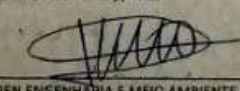
CLÁUSULAS GERAIS

PARK OFFICE ESCRITÓRIO VIRTUAL LTDA, que também utiliza o nome fantasia de "**PARK OFFICE ESCRITÓRIO VIRTUAL**", com sede na Av. Afonso Pena, 5723 - Sala 1504, Bairro Royal Park, Edifício Evolution Business Center, CEP: 79.031-010, Campo Grande/MS, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.643.955/0001-46, neste ato representado pela sócia-administradora Roberta Holsbach, brasileira, empresária, doravante denominado "**Contratada**",

E

GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 17.444.459/0001-87, neste ato representado por **KALIL GRAEFF SALIM**, Divorciado(a), Engenheiro Ambiental, Brasileiro(a), maior, capaz, portador(a) do RG nº 821618 SSP/MS, inscrito(a) no CPF sob o nº 956.958.421-15, com domicílio no Logradouro Rua Jintoko Minei, nº 45, Apto 2001, Royal Park, Campo Grande - MS - CEP - 79021-450 doravante denominado(a) "**Contratante**", têm entre si justo e contratado o presente instrumento particular que se regerá pelas cláusulas e condições que passa a expor:

214. Ademais, tanto é que os atos administrativos são celebrados na comarca de Campo Grande – MS, conforme se faz prova no próprio registro dos funcionários, vejamos:

CONTRATO DE TRABALHO	CONTRATO DE TRABALHO
GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA - ME	Empregador.....
CNPJ: 17.444.459/0001-87	CNPJ/MF.....
End: RUA-EDUARDO SANTOS PEREIRA, 2346	Rua..... Nº.....
Bairro: VILA CELIA 2 - CEP: 79020-170	Município..... Est.....
Município: CAMPO GRANDE - UF: MS	Esp. do estabelecimento.....
Esp. Estab: Serviços de Engenharia	Cargo.....
Cargo: SECRETÁRIA	CBO nº.....
CBO: 2523-05	Data admissão..... de..... de.....
Data de Admissão: 11/08/2013	Registro nº..... Fls./Ficha.....
Registro Nº: 00005	Remuneração especificada.....
Remuneração específica: R\$ 1.500,00	
um mil quinhentos reais p/ mês	
 GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA - ME	Ass. do empregador ou a rogo c/test.

► CAMPO GRANDE | MS
R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP
Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOCADOS

Ficha de Registro de Empregados			
Empresa :	0172 - GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA - ME		
Endereço :	RUA EDUARDO SANTOS PEREIRA 7346		
Bairro :	VILA CELIA 2	Cidade:	CAMPO GRANDE UF: MS
87		CNPJ:	17.444.459/0001-
Data de Emissão:	04/02/2014	Horas:	12:40
Nome:		MARJA AUGUSTA GRAEFF	Matrícula:
Filiação:		Pal : DANTE GRAEFF	
		Mãe : ELDA NAVARRO GRAEFF	
Cart. Profissional / Série :	00023861.00018-MS	Data CTPS :	15/08/2013
Cart. Reservista :		Categoria :	
Título de Eleitor :	010619091970	Ex. Admissional :	
Cart. Identidade :	000636730	Emissão :	31/08/1989
C.P.F. :	392.281.690-87P.I.S		11952822380
		Ex. Médico :	
		Org. Emissor :	SSP/MS
		Data Cad. FIS :	

215. De igual modo, os contratos de tomada de créditos firmados pelos recuperandos apontam **fielmente onde estão sediados a unidade administrativa e de tomada de decisões** conforme extrai-se nas imagens abaixo colocadas, vejamos:

4) CONSTRUTORA: GROEN ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA, inscrita no CNPJ 17.444.459/0001-87, situada em Rua Hôlio Yoshiaki Ikeziri, 34, sala 801, Royal Park, em Campo Grande/MS, representada por **MURILO FELICIANO ALEXANDRE DE OLIVEIRA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 03/05/1989, filho de Luis Antônio Alexandre de Oliveira e de Luciene Feliciano dos Santos de Oliveira, engenheiro, portador(a) de CNH nº 04152282497, expedida por DETRAN/MS em 10/01/2019 e do CPF 024.921.571-30, casado com comunhão parcial de bens, residente e domiciliado(a) em Rua Amazonas, 420, ap. 703, Monte Castelo, em Campo Grande/MS., doravante denominado CONSTRUTORA.

216. Embora as Recuperandas possuam outras filiais estabelecidas em diferentes regiões do território nacional, **destaca-se que todos os atos administrativos e decisórios relevantes para a condução das atividades empresariais são centralizados na unidade localizada em Campo Grande/MS**. A partir dessa unidade, são tomadas as deliberações estratégicas, financeiras e operacionais que impactam diretamente o funcionamento das demais unidades.

217. É importante ressaltar que, mesmo com a presença física de filiais em outros Estados, estas exercem atividades meramente operacionais ou de apoio, não assumindo funções decisórias autônomas. Toda a gestão centralizada, inclusive no tocante ao planejamento e execução de atos ligados à recuperação judicial, é coordenada e realizada a partir da sede em Campo Grande/MS.

218. Assim, para fins de definição de competência e correta análise da situação econômico-financeira das Recuperandas, **deve-se considerar que a direção efetiva dos negócios é exercida no Município de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, local onde se concentram os atos de administração e decisão da empresa**.

5. Conclusão

219. Considerando todo o exposto no presente trabalho, após uma investigação preliminar realizada em prazo exíguo, concluímos que, apesar de os empreendimentos visitados apresentarem perspectivas reais de geração de caixa — sobretudo aqueles com obras avançadas ou unidades já comercializadas —, a situação econômico-financeira atual do **GRUPO GROEN** revela-se fragilizada, em razão do elevado endividamento, especialmente com vencimentos no curto prazo, da baixa liquidez e da ausência de receita operacional relevante na principal empresa requerente. Diante disso, revela-se improvável que o Grupo consiga superar a presente crise sem a tutela do

► CAMPO GRANDE | MS
R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP
Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004

SANTANA HADDAD

ADVOCADOS

processo de Recuperação Judicial, sendo o pedido compatível com os objetivos delineados no artigo 47 da Lei n.º 11.101/2005.

220. Diante do exposto, e considerando também a documentação constante nos autos, a princípio suficiente para atendimento dos requisitos legais previstos nos artigos 48 e 51 da Lei nº 11.101/2005, bem como o cumprimento da determinação judicial que solicitou a constatação prévia da situação dos requerentes, esta Administração Judicial **se posiciona favoravelmente ao deferimento do processamento da recuperação judicial do GRUPO GROEN**, por entender que se encontram presentes os pressupostos legais e fáticos para o regular prosseguimento do feito.

221. Por fim, entregamos este Laudo de Constatação Prévia em 74 (setenta e quatro) laudas, reafirmando nosso respeito e deferência a este Juízo, e nos colocando à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos complementares que se fizerem necessários ao regular andamento da presente demanda.

Respeitosamente.

Campo Grande, MS, 30 de abril de 2025.

Carlos Henrique Santana

Advogado (OAB/MS 11.705)

Gabriel Paes de Almeida Haddad

Advogado (OAB/MS 18.286-A)

Tamara Rodrigues Ganassin

Advogada (OAB/MS 15.923)

Kayo Xavier Silva

Advogado (OAB/MS 24.546)

► CAMPO GRANDE | MS

R. Dr. Michel Scaff, 785,
Chácara Cachoeira
CEP: 79040-860

► SÃO PAULO | SP

Av. Washington Luís, n. 6675, 5º andar, sala
503, Santo Amaro
CEP: 04627-004