

Processo Nº: 0129619-42.2016.8.09.0051

1. Dados Processo

Juízo.....: Goiânia - 7ª Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 12/04/2016 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 100.000,00

Classificador.....: .

2. Partes Processos:

Polo Ativo

TCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A

TCI - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE ARENA LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE SUDOESTE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE COUTO MAGALHAES LTDA

TCI PROJETO IMOBILIARIO ESSENCIALY STYLE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE PLATINE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE PLATINE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE OESTE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO ESSENCIALE PREMIER LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE ENERGIE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE ETOILE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE IMPAIRE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER UNIQUE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER L ALLURE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER LAC DE ROSE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER BLANC LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO SPE 18 LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER FLAMBOYANT LTDA

TCI -PROJETO IMOBILIARIO VISAGE D OR LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO UNIVERSE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE DE LA CITE LT DA

TCI VIVER-PROJETO IMOBILIARIO VISAGE ACTUELLE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO SPE 24 LTDA



EXCELENTÍSSIMA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE GOIÂNIA/GO.

Recuperação Judicial nº 0129619-42.2016.8.09.0051



ALUIZIO RAMOS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.905.637/0001-03, representada por Aluizio Geraldo Craveiro Ramos, inscrito na OAB/GO sob o nº 17.874, nomeado Administrador Judicial na decisão do evento nº 952, com termo de compromisso assinado no evento nº 1001, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar o quarto **Relatório Mensal das Atividades (RMA)** elaborado por esta auxiliar, referente ao mês de março de 2021.

1. DO RELATÓRIO MENSAL DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS DO MÊS DE MARÇO DE 2021

O artigo 22, inciso II, alíneas “a” e “c”, da Lei nº 11.101/05 (LRF), recentemente alterada pela Lei nº 14.112/20, prevê que compete ao Administrador Judicial, na recuperação judicial, fiscalizar as atividades do devedor e o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), além de apresentar ao Juízo, para juntada aos autos, Relatório Mensal das Atividades (RMA), fiscalizando a veracidade e a conformidade das informações prestadas.

Nesse contexto, esta Administração Judicial confere ciência à manifestação do Grupo TCI e os documentos que a acompanham, conforme depreende-se do evento nº 1076, bem como informam que eventuais alterações constarão nos próximos RMAs.

Por fim, informa-se ao presente Juízo recuperacional que esta auxiliar reuniu-se com os responsáveis legais pelas informações carreadas aos relatórios mensais, objetivando readequar o fluxo dos trabalhos, ante o volume de informações e/ou documentos, razão pela qual o **item 1.2** (Documentação solicitada – Status) será reajustado a partir do próximo RMA.

1

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: . .
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 7ª VARA CÍVEL
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 03/05/2021 07:49:59



2. DOS REQUERIMENTOS

Por todo o exposto, esta Administração Judicial pugna a Vossa Excelência que receba o quarto **Relatório Mensal das Atividades (RMA)** elaborado por esta auxiliar, referente ao mês de março de 2021.

Neste ensejo, esta auxiliar informa ao presente Juízo e/ou a quem interessar que mantém informações atualizadas sobre o processo de recuperação judicial do Grupo TCI em seu sítio eletrônico, com a opção de consulta às principais peças, documentos e decisões, conforme artigo 22, inciso I, alínea "k", da Lei nº 11.101/05.

Por fim, o acesso ocorre diretamente pelo QR Code constante no preâmbulo desta manifestação ou através do link: <https://www.aluizioramos.com.br/administracao-judicial/>.

Termos em que pede deferimento.

Goiânia/GO, data da assinatura eletrônica.

ALUIZIO RAMOS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
Administração Judicial

ALUIZIO GERALDO C. RAMOS
OAB/GO 17.874

VINICIUS RIOS BERTUZZI
OAB/GO 56.036





Em Recuperação Judicial

Relatório Mensal de Acompanhamento Contábil
da Recuperação Judicial
da empresa TCI Desenvolvimento
Imobiliário Ltda. e Outras
Mês de março de 2021





Próspera Office Harmony, Sala 217 - Alameda Ricardo Paranhos, 799 - CEP. 74.180.050 Marista - Goiânia / GO - Tel: 62 3941-5184 www.idea.emp.br

Goiânia - GO, 23 de abril de 2021

Ao
DD. Dr. Aluízio Geraldo Craveiro Ramos
Administrador Judicial

Relatório Mensal de Acompanhamento Contábil

REF. 03/2021 (478-21)

Prezados (as) Senhores (as),

Apresentamos ao Administrador Judicial nomeado no processo de Recuperação Judicial da Empresa **TCI Desenvolvimento S/A e Outras – Em recuperação Judicial (Grupo TCI)**, nos autos 201601296198, em trâmite na 7ª Vara Cível, da Comarca de Goiânia, o relatório de acompanhamento de atividades contábeis com a análise dos demonstrativos contábeis, referente ao período de 01 a 31 de março de 2021, apresentados durante o processo de retomada, conforme previsto no Art.22 incisos II, alíneas “a” e “c”, da Lei 11.101/2005.

Conforme descrito no contrato de prestação de serviços profissionais, nosso trabalho foi pautado na execução de determinados procedimentos pré-acordados, conforme previsto nos termos de nossa contratação, portanto não constituiu um exame específico sobre os controles internos das Recuperandas e nem procedimentos para emissão de relatórios sobre as demonstrações contábeis.

Como é de conhecimento de V.Sas. é de responsabilidade da administração das Recuperandas, a implementação e a manutenção dos controles internos adequados que propiciem razoável segurança quanto ao controle dos ativos, o completo e fidedigno registro das transações e a adequada apresentação da posição financeira e dos resultados das operações realizadas pela entidade.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos julgados necessários e subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

IDEA
Consultores Ltda.
CRC nº GO-001168/O

IDEA CONSULTORES
LTDA:09325332000
110

Assinado de forma digital
por IDEA CONSULTORES
LTDA:09325332000110
Dados: 2021.04.30
10:30:42 -03'00'

Alexandre Lobo Dantas
Contador CRC GO 012.517/O



Sumário

1. Considerações iniciais..... 4

1.1 Procedimentos aplicados..... 5

1.2 Documentação solicitada - Status..... 5

2. Relatório de constatações referente ao período analisado. 7

2.1 Inicial 7

2.2 Mensal..... 7

2.2.1.Plano de ação – Estudo de Mercado..... 7

2.2.2.Alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração..... 7

2.2.3.Quadro de funcionários CLT. 8

2.2.4.Análise dos dados contábeis e informações financeiras 9

2.2.4.1. Ativo (descrição / evolução)..... 9

2.2.4.2. Passivo..... 13

2.2.4.2.1 Contingências 16

2.2.5.Demonstração de resultados (evolução) 16

2.2.5.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo / 16

receita x resultado) 16

2.2.6. Diligência nos estabelecimentos das recuperandas. 25

2.2.7. Planilha de controle de pagamentos dos credores concursais (nome do credor / valor..... 25

no edital / parcela / valor pago / saldo residual atualizado)..... 25

2.2.8. Observações 25

2.2.9. Anexos..... 26



1. Considerações iniciais

O Relatório Mensal de Atividades “RMA” está previsto no art. 22, inciso II, alíneas “a” e “c”, da Lei nº 11.101/05 e deve reproduzir os atos de fiscalização das atividades do devedor, que deverá ser feita pelo Administrador Judicial até o encerramento da recuperação judicial. O RMA apresenta as informações relacionadas ao mês a que se refere.

O presente relatório de acompanhamento contábil foi erigido com base nas informações contábeis fornecidas pelos representantes legais das empresas Recuperandas e não tem como finalidade expressar opinião sobre a legitimidade dos saldos ou lançamentos contábeis ou quaisquer outras informações financeiras ou não financeiras que formam parte deste relatório.

Tais informações, tanto qualitativas quanto quantitativas, não foram objeto de exame independente e nem qualquer procedimento de auditoria por parte da nossa firma, procedimentos estes regulados e normatizados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Instituto de Auditores Independentes do Brasil (“IBRACON”). Portanto, não há como garantir ou afirmar a necessidade de correção, precisão, ou ainda, que as informações disponíveis fornecidas estejam completas e apresentem todos os dados relevantes, de maneira que o presente relatório, em que pese não possuir caráter de parecer ou opinião sobre os referidos dados, descreve várias nuances que passam a ser fiscalizadas pela Administração Judicial com vistas a manter informados o Juízo, Ministério Público, Credores e demais interessados sobre a rotina do Grupo.

É importante estabelecer, no campo da responsabilidade que, em determinadas circunstâncias, mesmo com a adoção de procedimentos de nível extremamente detalhados, pode ser impossível trazer à luz informações e ocorrências que tenham sido deliberadamente ocultadas pela administração ou empregados da empresa objeto dos trabalhos, ou por terceiros com eles envolvidos. Dessa forma, os trabalhos não podem ser tomados como garantia da inexistência de erros (incorrekções não intencionais) ou irregularidades (erros intencionais ou fraudes).

Somos independentes em relação às entidades, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Salientamos que a metodologia de trabalho adotada pela Administração do **Grupo TCI** no período analisado, não faz parte do nosso escopo. Portanto, não estendemos nossas análises no que se referem aos aspectos e procedimentos adotados pela administração durante a gestão do período, realizando especificamente exames de documentos disponibilizados pelas Recuperandas.

Quando da validação dos gastos efetuados, nos limitamos ao exame documental de tais desembolsos. Dessa forma, não efetuamos procedimentos de inspeção física dos produtos em estoques e ou vistoria dos serviços prestados.

As constatações relativas aos procedimentos pré-acordados sobre os trabalhos, encontram-se consolidadas neste relatório a partir do item 2.



1.1 Procedimentos aplicados

As análises do período de 1º a 31 de março de 2021, abordaram os seguintes procedimentos:

- ✓ Examinamos os relatórios financeiros e demonstrativos contábeis, elaborados sob a responsabilidade da administração das empresas do Grupo TCI;
- ✓ Análise da documentação suporte para os pagamentos ocorridos no período supracitado, conforme documentação apresentada pela administração;
- ✓ Exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo das análises, buscando identificar os riscos de distorção relevante nos demonstrativos financeiros e contábeis; e
- ✓ Novas solicitações de informações, documentos e esclarecimentos vêm sendo realizadas junto às Recuperandas e assim os relatórios vêm sendo ajustados para a padronização e atendimento a Recomendação nº. 72 de 19 de agosto de 2020 do Conselho Nacional de Justiça.

1.2 Documentação solicitada - Status

No dia 05 de abril de 2021 realizamos a solicitação formal de documentos REF:D.05/2021/201601296198. Até o prazo estipulado para análise contábil (23/04/2021), o status da lista dos documentos/informações solicitadas era o seguinte:

1) Informações Organizacionais.	Status
a) Organograma societário atualizado. Na inexistência de alterações societárias favor nos informar para que possamos retirar de nossa solicitação.	Conforme juntada de documentos de 12/04/2021, a informação é de que não houve alteração na estrutura societária da TCI, em função da venda do terreno da TCI Projeto Imobiliário SPE 1.8 Ltda – em recuperação judicial.
2) Informações Contábeis compreendendo o período.	Status
a) Balanço Patrimonial mensal por empresa (e por empreendimento), bem como de forma consolidada, com as obrigações referentes à Recuperação Judicial, segregadas em contas específicas contendo o subtítulo de EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; (Excel)	Balanço por empresa: Ok Não identificamos as contas com o subtítulo “Em Recuperação Judicial”
b) Demonstrativo de Resultados Mensais, por empreendimento, por empresa e consolidado; (Excel)	Consolidado Ok. Conforme juntada de documentos de 12/04/2021, os gestores das recuperandas, informaram que a TCI realiza o encerramento o dos demonstrativos contábeis individuais de forma anual, portanto, seguirá com o envio dos balancetes mensais.
c) Demonstrativo de Fluxo de Caixa mensal, por empreendimento, por empresa e consolidado;(Excel)	Consolidado Ok Conforme juntada de documentos de 12/04/2021, os gestores das recuperandas, informaram que a TCI realiza o encerramento o dos demonstrativos contábeis individuais de forma anual, portanto, seguirá com o envio dos balancetes mensais.
d) Demonstrações Contábeis das recuperandas devidamente assinadas pelo contador e Administrador;	Disponibilizado
e) Memória de cálculo da consolidação (Excel);	Disponibilizado
f) Razão contábil por empresa (pdf e Excel);	Disponibilizado
g) Balancetes mensais analíticos por empresa; (Excel)	Disponibilizado
h) Comentar sobre as principais movimentações do Balanço Patrimonial Consolidado, indicando as principais contas patrimoniais do Ativo e Passivo (utilizar como parâmetro o mês anterior);	Disponibilizado
3) Informações Econômicas e Financeiras:	Status
a) Extratos bancários;	Disponibilizado





b) Relatório de pagamentos realizados no mês de março, por empresa, em meio magnético (txt ou xls) e pdf, assinadas pelos responsáveis, bem como o scanner dos documentos (nota fiscal/comprovante);	Disponibilizado
c) Relatório de recebimentos no mês março, por empresa, em meio magnético (txt ou xls) e pdf, assinadas pelos responsáveis;	Disponibilizado
d) Relação do contas a receber, demonstrando a idade dos saldos;	Não disponibilizado
e) Relação do contas a pagar, demonstrando a idade dos saldos;	Disponibilizado
f) Demonstrativo de “endividamentos em aberto” mês a mês (vencido e a vencer), detalhando: (Excel e PDF):	Não disponibilizado
g) Obrigações Tributárias, Previdenciárias e FGTS; (por natureza de tributo, subdividindo por cód. de receita);	Não disponibilizado
h) Disponibilizar planilhas de controles dos parcelamentos de impostos e encargos vigentes;	Disponibilizado
i) Demonstrativo de controle de Empréstimos e Financiamentos;	Disponibilizado. Não estão atualizando, conforme nota explicativa 12 as demonstrações de 31/12/2020
j) Relação analítica do estoque de imóveis disponíveis para venda no mês de março de 2021;	Disponibilizado
k) Relação dos contratos e distratos realizados das unidades imobiliárias, no mês de março de 2021;	Disponibilizado
l) Descritivo dos contratos de prestação de serviço vigentes em no mês de março de 2021, contendo no mínimo: datas de início e final, valor e breve histórico (Excel);	Foram disponibilizadas cópias dos contratos através da juntada de documentos de 12/04/2021.
m) Posição de empréstimos concedidos a terceiros, sócios, empresas controladas, coligadas e ligadas e operações que possuam aval e fiança com a identificação de valor e coobrigados;	Conforme juntada de documentos de 12/04/2021, os gestores das recuperandas, informaram que de acordo com o reportado no Plano de Recuperação a empresa adota a sistemática de caixa único, todos os pagamentos e recebimentos são realizados pela controladora, gerando assim saldo inter companhia que são atualizados de forma diária. Os valores acumulados desses saldos estão demonstrados no mapa de consolidação disponibilizado a cada período de reporte. Informa ainda que não há saldo em aberto de empréstimos a terceiros, nem aos sócios controladores.
n) Planejamento Orçamentário mensal para, no mínimo, os próximos doze meses, bem como quadro demonstrativo demonstrando, o endividamento total, endividamento sujeito a Recuperação Judicial (fiscal e não fiscal, com as devidas fazendas públicas);	Não disponibilizado
o) Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado, no mínimo, os próximos doze meses.	Disponibilizado
4) Informações de Terceiros e Contingenciais	Status
Relatório do departamento jurídico por empresa, das ações em andamento tanto no polo ativo quanto passivo, contendo o valor da causa, o andamento e status de avaliação do departamento como provável, possível ou remoto.	Não disponibilizado para o mês 03/2021, todavia, o saldo de contingências foi atualizado no período em análise.
5) Informações do Departamento de Pessoal:	
a) Relação de funcionários ativos no mês de março de 2021, por empresa;	Disponibilizado
b) Relação de funcionários admitidos e demitidos nos período acima;	Disponibilizado
c) Mapa de férias dos funcionários por empresa;	Disponibilizado
d) Mapa de 13º. Salário por empresa;	Disponibilizado
e) Folha de pagamento por CNPJ;	Disponibilizado
6) Bens Patrimoniais:	Status
a) Listar todos os bens hipotecados, natureza da hipoteca, em garantia ou qualquer outro gravame e período que permanecerão indisponíveis;	Não disponibilizado
b) Descrever o processo para controle e segurança dos Bens Patrimoniais, através do qual é possível assegurar adequada conservação, garantia, existência, preservação, segurança, uso correto, entre outros;	Não disponibilizado
c) Listagem analítica dos bens patrimoniais por grupo de bens controlados fisicamente, independente se ativados contabilmente, contendo:	Não disponibilizado
1. Identificação do bem;	Não disponibilizado
2. Descrição;	Não disponibilizado
3. Localização;	Não disponibilizado
4. Responsável pelo uso/guarda;	Não disponibilizado
5. Nº do documento de compra;	Não disponibilizado
6. Data de aquisição; e	Não disponibilizado
7. Valor de aquisição.	Não disponibilizado
d) Apresentar os termos de responsabilidade assinados pelos funcionários/usuários designados como responsáveis pela guarda, uso e conservação dos bens patrimoniais; e	Não disponibilizado



e) Informar segurança atual quanto à salvaguarda dos Bens Patrimoniais, mais precisamente do Ativo Imobilizado. Incluir detalhamento das rotinas internas existentes.	Não disponibilizado
7) Plano de Recuperação Judicial	Status
Resumo dos principais eventos ocorridos desde último período informado fevereiro, tais como: fatos relevantes jurídicos, operacionais e financeiros, além de alterações internas e externas, especialmente quanto as providencias tomadas para o enfrentamento da crise, estudo de mercado e seus indicadores.	Não disponibilizado

2. Relatório de constatações referente ao período analisado.

2.1 Inicial

Consideramos que o processo está em curso desde 2016, portanto o relatório descritivo inicial, já fora apresentado, sendo portanto não aplicável, nesta análise.

2.2 Mensal

2.2.1. Plano de ação – Estudo de Mercado

Informamos que o único relatório neste sentido fora disponibilizado em **17 de dezembro de 2020** pelos Administradores das empresas recuperandas, portanto destacamos a necessidade da efetiva apresentação deste documento mensalmente.

Não nos foi apresentado relatório atualizado para o período sob análise.

2.2.2. Alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração

De acordo com a juntada de documentos datada de 12/04/2021, não houve alteração na estrutura societária do Grupo TCI, em função da venda do terreno da recuperanda TCI PROJETO IMOBILIÁRIO SPE LTDA – Em Recuperação Judicial.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas e respectiva participação percentual na data das demonstrações financeiras:

Controlada	% Participação direta
TCI – Projeto Imob. Premier Unique	60,19%
TCI – Projeto Imob. Lessence Impaire	80,67%
TCI – Projeto Imob. Lessence Etoile	99,99995%
TCI – Projeto Imob. Visage Couto Magalhães	99,99998%
TCI – Projeto Imob. Visage Platine	99,99970%
TCI – Projeto Imob. Visage Arena	99,99940%
TCI – Projeto Imob. Essenciale Style	99,99940%
TCI – Projeto Imob. Lessence Energie	99,99970%
TCI – Projeto Imob. Lessence Platine	99,99900%
TCI – Projeto Imob. Visage Sudoeste	99,99960%
TCI – Projeto Imob. Visage Oeste	99,99980%
TCI – Projeto Imob. Premier Lac de Rose	100%
TCI – Projeto Imob. Premier Blanc	100%
TCI – Projeto Imob. Premier L`allure	62,29%
TCI – Projeto Imob. SPE 18	22,84%
TCI – Projeto Imob. Premier Flamboyant	50,07%
TCI – Projeto Imob. Visage Dor	100%
TCI – Projeto Imob. Universe	100%
TCI – Projeto Imob. Lessence De La Cité	100%
TCI – Projeto Imob. Visage Actuelle Ltda	61,76%



Controlada	% Participação direta
TCI – Projeto Imob. SPE 24	19,63%
TCI – Projeto Imob. Essenciale Premier	99,99800%

(Fonte: Notas explicativas às demonstrações financeiras do exercício findo em 31/12/2020)

Responsável pela Gestão Comercial:

Bruno Miguel Di Carlo,
E-mail: brunodicarlo@tciconstrutora.com.br
Telefone: 62-3018-2800

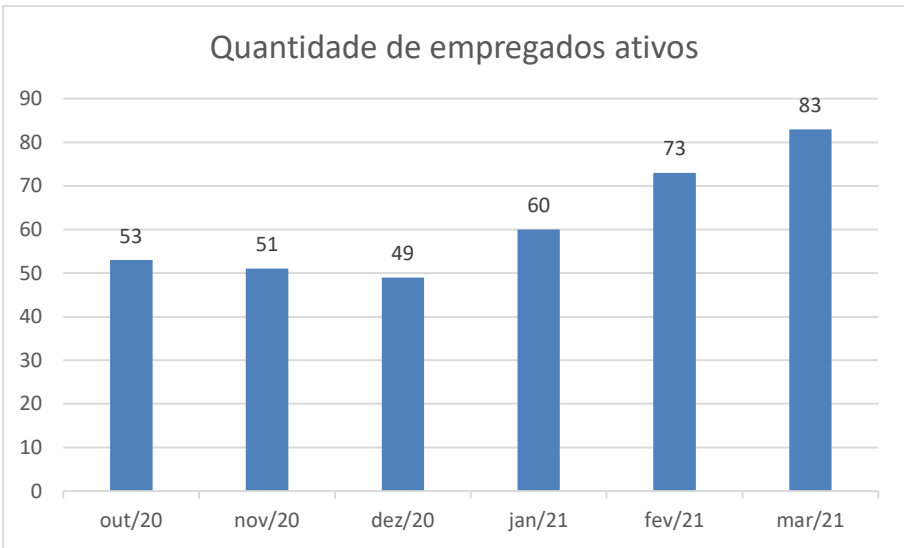
Responsável pela Gestão Técnica:

Marco Antônio de Castro Miranda,
E-mail: marco@tciconstrutora.com.br
Telefone: 62-3018-2800

2.2.3. Quadro de funcionários CLT.

Conforme documentos disponibilizados, o quadro de pessoal (relação de empregados ativos) está assim distribuído:

Mês	Quantidade de empregados ativos
out/20	53
nov/20	51
dez/20	49
jan/21	60
fev/21	73
mar/21	83



(Fonte: Relatórios Listagem de funcionários ativos – mês 03/2021)



No mês de março ocorreram 3(três) rescisões no montante de R\$ 5.687,33 (valor líquido). Até o mês de março a provisão de férias somava o montante de R\$ 85.958,44.

2.2.4. Análise dos dados contábeis e informações financeiras

2.2.4.1. Ativo (descrição / evolução)

A análise contábil foi baseada nas informações disponibilizadas pelas empresas, sem qualquer juízo de auditoria ou testes substantivos com a finalidade de validar ou provar a autenticidade dos números contábeis e financeiros.

Apresentamos a seguir a análise horizontal entre os meses fevereiro de 2021 e março de 2021 das seguintes demonstrações:

- Balanço Patrimonial Consolidado da Recuperanda **TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A**;
- Balanço Patrimonial Individual da Recuperanda **TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda.**

Na composição do ativo da Recuperanda **TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A**, o saldo de maior representatividade estavam classificados nos “estoques de imóveis a comercializar”, no montante de R\$ 73.729 mil, equivalente a 61% do ativo total, e nas “contas a receber de clientes” e “títulos a receber”, no valor de R\$ 30.555 mil, correspondente a 25% do ativo total.



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A
DB: Março/21

- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanco Patrimonial

Em milhares de reais

	28/02/2021	Var. %	31/03/2021	Var. %
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	6.347	25%	1.401	-78%
Contas a receber de clientes	12.494	2%	11.421	-9%
Estoque de imóveis a comercializar	63.542	0%	65.031	2%
Adiantamentos	6.067	15%	6.892	14%
Tributos a recuperar	136	1%	136	0%
Títulos a receber	9.568	-22%	14.065	47%
Gastos antecipados	846	0%	919	9%
Depositos judiciais	265	7%	265	0%
	99.265	0%	100.130	1%
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber de clientes	562	-3%	553	-2%
Estoque de imóveis a comercializar	8.689	0%	8.698	0%
Crédito com partes relacionadas	356	0%	356	0%
Adiantamentos	3.282	0%	3.282	0%
Títulos a receber	4.516	0%	4.516	0%
Gastos antecipados	13	0%	13	0%
Depositos judiciais	2.100	0%	1.970	-6%
Investimentos	18	0%	18	0%
Imobilizado	1.201	1%	1.201	0%
Intangível	100	0%	100	0%
	20.837	0%	20.707	-1%
Total do ativo	120.102	0%	120.837	1%

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas.



TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Março/21

Balanço Patrimonial

Em reais

	28/02/2021	Var. %	31/03/2021	Var. %
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	493.700	0%	18.279	-96%
Contas a receber de clientes	1.507.821	-3%	1.465.064	-3%
Estoques de imóveis a comercializar	591.971	0%	591.971	0%
Credito com sócios	158.922	0%	158.922	0%
Adiantamentos	668.826	0%	667.826	0%
Tributos a recuperar	24.362	0%	24.362	0%
Outros créditos	3.370.920	0%	3.370.920	0%
Crédito com partes relacionadas	2.626.410	1%	2.638.585	0%
	9.442.932	0%	8.935.929	-5%
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Depositos judiciais	1.707.364	0%	1.707.364	0%
Outros créditos	2.680.427	0%	2.680.427	0%
Credito com sócios	1.108.142	0%	1.108.142	0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002.393	0%	2.002.393	0%
Investimentos	4.262.699	0%	4.262.699	0%
Imobilizado	91.322	0%	91.322	0%
	11.852.347	0%	11.852.347	0%
Total do ativo	21.295.279	0%	20.788.276	-2%

A variação no caixa e equivalentes de caixa está relacionada ao registro contábil da baixa decorrente de recursos inexistentes em caixa, conforme comentado na justificativa dos gestores da recuperada na juntada de documentos datada de 12/04/2021.

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas.

i) Estoques

Estoque mês 3/2021:

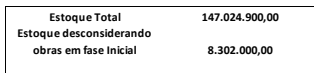
Chamamos a atenção para a informação indevida destacada, onde se apresenta um veículo como unidade de estoque, recomendamos correção.

Comentário da Administração das Recuperandas:

“O veículo relacionado no Estoque foi recebido como parte de pagamento na venda de unidade imobiliária, nosso procedimento é de considera-lo como estoque e não imobilizado. Segue abaixo parte do balancete da SPE que está registrado, esse veículo fica disponível no Estoque de Revenda, não entendemos o que o mesmo esteja informado de forma indevida.”

(Balancete Tci Proj. Imob. Lessence de La Cite – mar/21)

786	1.1.3	ESTOQUES	39.389.167,31	1798.387,03	3.762,74	41.63.811,00
787	1.1.3.01	IMÓVEIS	39.389.167,31	1283.387,03	3.762,74	40.668.811,00
789	1.1.3.01.02	UNIDADES EM CONSTRUÇÃO	39.389.167,31	1283.387,03	3.762,74	40.668.811,00
841	1.1.3.02	OUTROS ATIVOS DESTINADOS A VENDA	0,00	515.000,00	0,00	515.000,00
1297	1.1.3.02.01	IMÓVEIS	0,00	410.000,00	0,00	410.000,00
1547	1.1.3.02.01.00004	3501V28/28A SS3 ESC. 8 SS3 VISAGE DOR	0,00	410.000,00	0,00	410.000,00
1565	1.1.3.02.02	VEÍCULOS	0,00	105.000,00	0,00	105.000,00
1566	1.1.3.02.02.00001	MERCEDES BENZ PLACA OM J-1119	0,00	105.000,00	0,00	105.000,00



ii) Movimentação do estoque:

mar/21			
Empreendimento	CNPJ	Unidade	Valor de venda
TCI TOC. CONST. E INCORPORADORA LTDA	03.676.855/0001-25	Box 21 L° Suíça	15.000,00
TCI PROJETO IMOB. L° ESSENCE DE LA CITE	13.613.515/0001-09	2702	729.000,00
TCI PROJETO IMOB. L° ESSENCE DE LA CITE	13.613.515/0001-09	3102	755.000,00
TCI PROJETO IMOB. L° ESSENCE DE LA CITE	13.613.515/0001-09	3504	752.000,00
TCI PROJETO IMOB. VISAGE D'OR LTDA	12.876.239/0001-09	1902	380.000,00
Total			2.631.000,00

mar/21				
Empreendimento	CNPJ	Unidade	Data/Distrato	Data/Lançado UAU
TCI PROJ. IMOBILIARIO VISAGE D'OR LTDA	12.876.239/0001-09	3501	18/03/2021	07/04/2021

Recomendamos que informem o valor do distrato.

Comentário da Administração das Recuperandas:

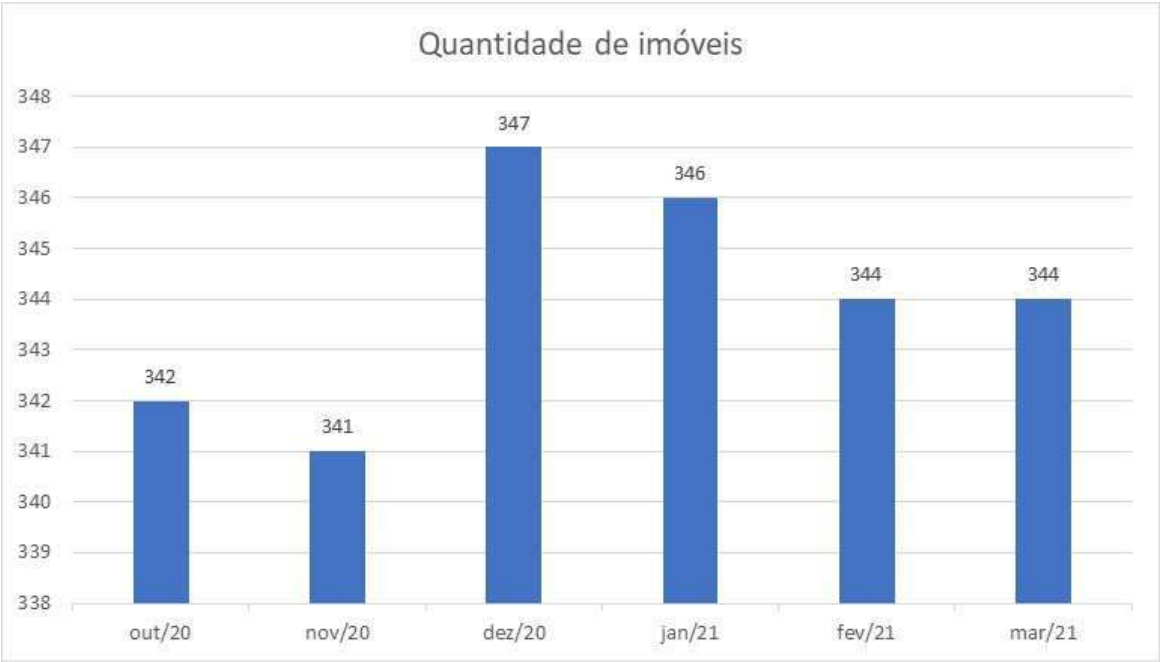
“No distrato da unidade 3501 do Visage Dor não houve desembolso, o cliente comprou a unidade 3102 do Lessence De La Cite e usou o crédito como pagamento, nos próximos faremos a inclusão do valor do distrato. “



Graficamente temos:

Estoques dos empreendimentos	Quantidade de imóveis
out/20	342
nov/20	341
dez/20	347
jan/21	346
fev/21	344
mar/21	344

- Incluimos a unidade 503 1039 - Premier L'allure, Box 15 e Escaninho 36 no mês de março/2021.



Chamamos a atenção para a baixa venda de imóveis no período, o que pode indicar a necessidade de um esforço de vendas.

2.2.4.2. Passivo

No passivo as contas de maior representatividade eram “empréstimos e financiamentos”, no montante de R\$ 78.072 mil, “obrigações fiscais e trabalhistas” na importância de R\$ 19.362 mil, “fornecedores” no montante de R\$ 5.392 mil e “adiantamento de clientes” no total de R\$ 8.990 mil. Esses grupos representam R\$ 111.816 mil, o que equivalem 87% do passivo da empresa em março de 2021.



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A
DB: Março/21

- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanco Patrimonial

Em milhares de reais

	28/02/2021	Var. %	31/03/2021	Var. %
Passivo e Patrimônio Líquido				
Circulante				
Fornecedores	5.174	-1%	5.392	4%
Empréstimos e financiamentos	4.034	0%	4.034	0%
Coobrigação cessão de recebíveis	554	0%	554	0%
Obrigações fiscais e trabalhistas	18.668	0%	19.362	4%
Provisões trabalhistas	128	27%	153	20%
Adiantamento de clientes	5.677	0%	6.609	16%
Distratos a pagar	3.551	0%	3.551	0%
Outras obrigações	1.240	0%	1.240	0%
Provisões para garantia		0%		0%
	39.026	0%	40.895	5%
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	74.038	0%	74.038	0%
Coobrigação cessão de recebíveis	500	0%	500	0%
Débito com partes relacionadas	3.330	0%	3.342	0%
Provisões para garantia	95	0%	95	0%
Provisões para demandas judiciais	2.050	0%	3.378	65%
Tributos diferidos	1.917	1%	1.234	-36%
Adiantamento de clientes	2.381	0%	2.381	0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002	0%	2.002	0%
Outras obrigações		0%		0%
Provisão para passivo descoberto		0%		0%
	86.313	0%	86.970	1%
Patrimônio Líquido				
Capital social	75.131	0%	75.131	0%
Ajuste de exercícios anteriores	381	0%	381	0%
Prejuízos acumulados	(81.979)	1%	(83.706)	2%
Participações de não controladores	1.230	4%	1.166	-5%
	(5.237)	13%	(7.028)	34%
Total do passivo e Patrimônio Líquido	120.102	0%	120.837	1%

Destaca-se o "Passivo a Descoberto" no montante de R\$ 7.028 mil em março de 2021, que representa o patrimônio líquido negativo da empresa, que apresentou acréscimo de 34% em relação a fevereiro de 2021, incrementado pelo prejuízo do período de R\$ 1.727 mil, quando considerado somente o resultado do mês.



As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas.

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Março/21

Balanco Patrimonial

Em reais

	28/02/2021	Var. %	31/03/2021	Var. %
Passivo e Patrimônio Líquido				
Circulante				
Fornecedores	83.074	-6%	87.909	6%
Empréstimos e financiamentos	5.074.489	0%	5.074.489	0%
Obrigações fiscais e trabalhistas	461.911	-1%	461.172	0%
Titulos a pagar	143.800	0%	143.800	0%
Adiantamento de clientes	805.625	0%	805.625	0%
Cauções retidas	60.736	0%	60.736	0%
Obrigações com distratos	45.680	0%	45.680	0%
Débito com partes relacionadas	1.023.436	0%	1.023.436	0%
Imóveis a pagar	-	0%	-	0%
Outras obrigações	1.751.487	0%	1.751.487	0%
	9.450.238	0%	9.454.334	0%
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	2.604.438	0%	2.604.438	0%
Obrigações fiscais e trabalhistas	-	0%	-	0%
Tributos diferidos	32.667	-5%	26.799	-18%
Imóveis a pagar	1.129.886	0%	1.129.886	0%
Outras obrigações	1.232.539	0%	1.232.539	0%
Provisão para demandas judiciais			98.000	100%
Provisão para passivo descoberto	3.966.708	9%	4.830.395	22%
	8.966.238	4%	9.922.057	11%
Patrimônio Líquido				
Capital social	1.600.000	0%	1.600.000	0%
Reservas	321.775	0%	321.775	0%
Reservas de lucro (Prejuízos acumulados)	(11.010.705)	3%	(12.477.623)	13%
Ajustes patrimoniais	12.846.351	0%	12.846.351	0%
Ajuste de exercicios anteriores	(878.618)	0%	(878.618)	0%
	2.878.803	-11%	1.411.885	-51%
Total do passivo e Patrimônio Líquido	21.295.279	0%	20.788.276	-2%

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas.



2.2.4.2.1 Contingências

O relatório com a posição dos advogados sobre as contingências, para o mês de 03/2021, não nos foi disponibilizado.

A TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial, apresenta em 31/03/2021 o valor de R\$ 3.378 mil, a TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, R\$ 98 mil, reconhecidos na rubrica “Provisões para demandas judiciais”. Constatamos que houve revisão dos valores provisionados.

2.2.5. Demonstração de resultados (evolução)

2.2.5.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo / receita x resultado)

Considerando que os saldos são os acumulados do exercício, a comparabilidade de março/21 com fevereiro/2021 deve ser feita levando em conta que o saldo de março é acumulado do período. Nossas análises indicaram variações materiais e relevantes nas despesas administrativas e gerais que necessitam de maiores detalhamento por parte dos gestores. Entendemos que mensalmente devem demonstrar a variação de cada rubrica que compõe o saldo, justificando as principais variações.



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: mar/21

Demonstração do resultado

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	28/02/2021	31/03/2021
Receita bruta de vendas e serviços	22.080	22.460
Deduções da Receita	(810)	(825)
Receita líquida	21.270	21.635
Custo dos imóveis vendidos	(13.784)	(14.095)
Lucro bruto	7.486	7.540
Despesas e receitas operacionais		
Com Vendas	(315)	(551)
Administrativas e gerais	(748)	(2.458)
Outros resultados operacionais	(63)	(75)
Resultado da equivalência patrimonial	(1.126)	(3.084)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	6.360	4.456
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(4)	(7)
Receitas financeiras	128	244
	124	237
Resultado antes da tributação	6.484	4.693
Contribuição social sobre o lucro líquido	(226)	(226)
Imposto de renda pessoa jurídica	(413)	(413)
Lucro (Prejuízo) antes dos não controladores	5.845	4.054
Participações de não controladores	(51)	13
Resultado do período	5.794	4.067



TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM
DB: março de 2021

Demonstração do resultado

Em reais

	28/02/2021	31/03/2021
Receita bruta de vendas e serviços	-	15.000
Deduções da Receita		
Receita líquida de vendas e serviços	-	15.000
Custo dos imóveis vendidos	-	-
Lucro bruto	-	15.000
Despesas e receitas operacionais		
Com Vendas	-	-
Administrativas e gerais	(53.752)	(192.151)
Outros resultados operacionais	(7.790)	(487.863)
Resultado da equivalência patrimonial	2.897.102	2.033.414
	2.835.560	1.353.400
Lucro operacional antes do resultado financeiro	2.835.560	1.368.400
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	-	-
Receitas financeiras	(159)	83
	(159)	83
Resultado antes da tributação	2.835.401	1.368.483
Contribuição social sobre o lucro líquido		
Imposto de renda pessoa jurídica		
Lucro (prejuízo) do período	2.835.401	1.368.483

A variação expressiva na rubrica "outros resultados operacionais" é reflexo da baixa contábil do caixa.

i) Índices de liquidez

É recomendável a interpretação dos índices de liquidez da seguinte forma:

- **Índice de liquidez >1:** a empresa possui alguma folga para cumprir com suas obrigações.
- **Índice de liquidez =1:** os valores à disposição da empresa empatam com as contas que ela tem para pagar.
- **Índice de liquidez <1:** se a empresa precisasse quitar todas as suas obrigações no curto prazo, ela não teria recursos suficientes.

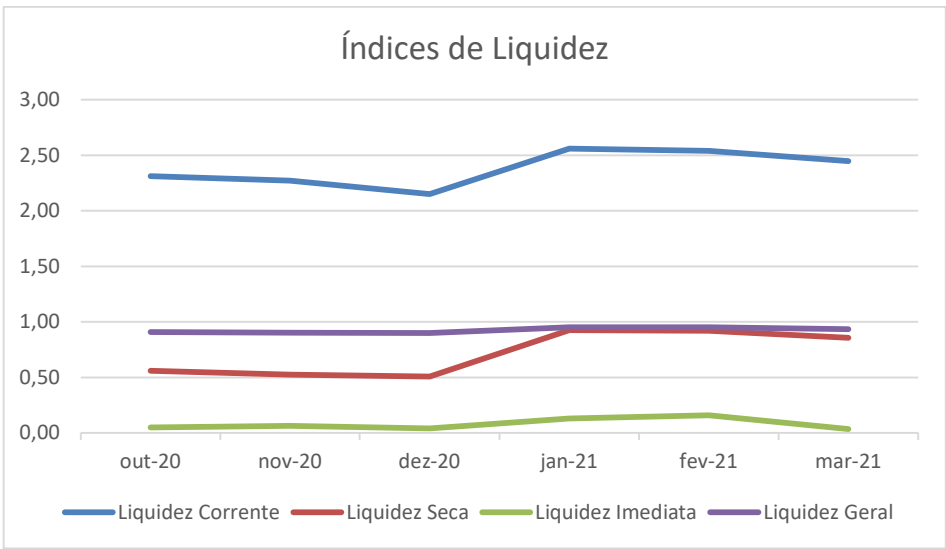


- **Índice de Endividamento Geral:** Empresas que recorrem a dívidas para pagar outras dívidas que estão vencendo. Por não gerarem recursos para saldar os seus compromissos, elas recorrem a empréstimos sucessivos. Permanecendo este círculo vicioso, a empresa será uma séria candidata à insolvência. Para avaliar o risco da empresa = “quanto maior, pior”.

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
Período análise: março 2021

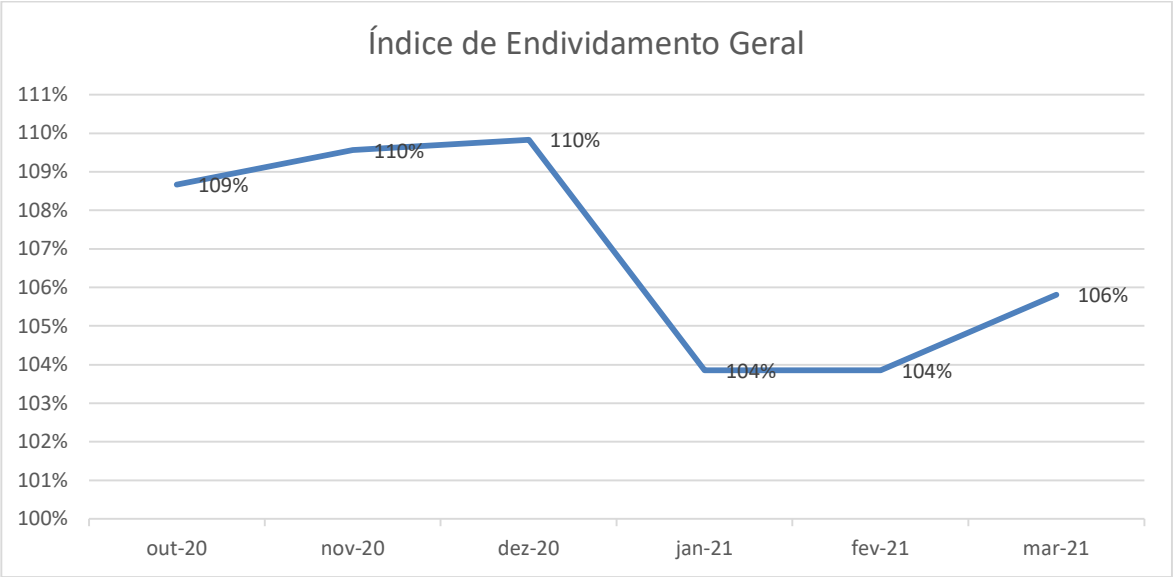
	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Liquidez Corrente	2,31	2,27	2,15	2,56	2,54	2,45
Liquidez Seca	0,56	0,52	0,51	0,93	0,92	0,86
Liquidez Imediata	0,05	0,06	0,04	0,13	0,16	0,03
Liquidez Geral	0,91	0,90	0,90	0,95	0,95	0,93
	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Índice de Endividamento Geral	109%	110%	110%	104%	104%	106%

Graficamente temos:



Os índices de liquidez e endividamento geral apresentaram uma melhora decorrente da venda dos terrenos já comentados no relatório anterior.

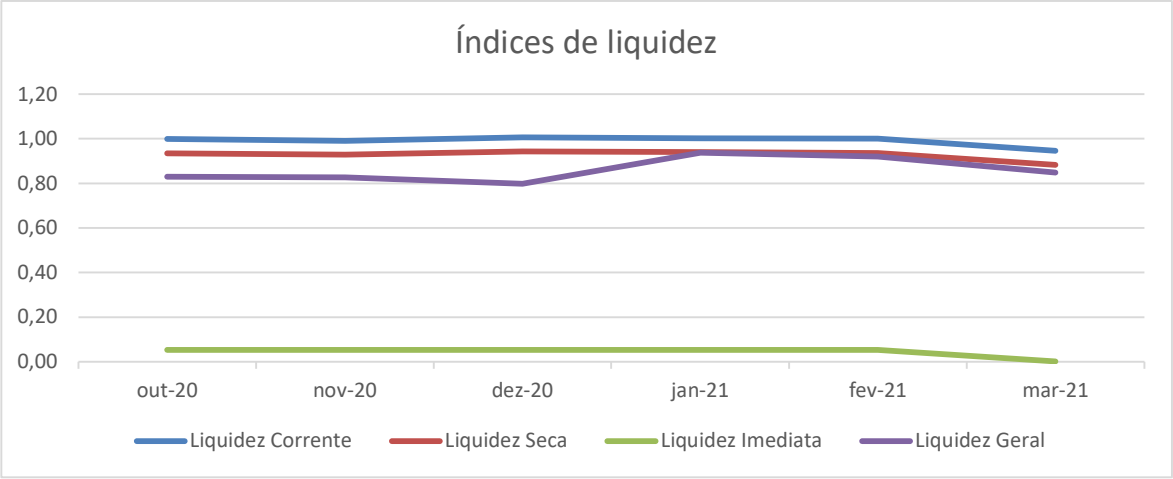
Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: .
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 7ª VARA CIVEL
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 03/05/2021 07:49:59

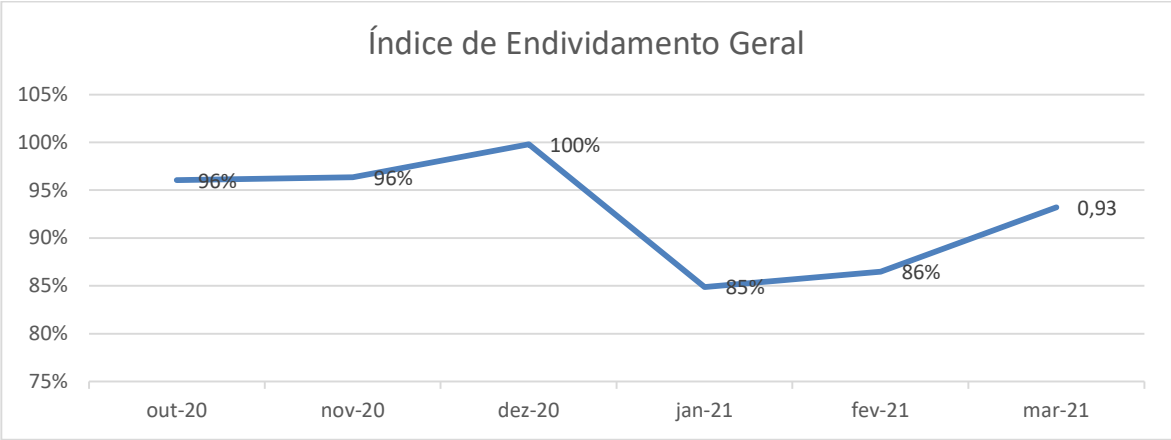


TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: mar/21

	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Liquidez Corrente	1,00	0,99	1,01	1,00	1,00	0,95
Liquidez Seca	0,93	0,93	0,94	0,94	0,94	0,88
Liquidez Imediata	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00
Liquidez Geral	0,83	0,83	0,80	0,94	0,92	0,85
Índice de Endividamento Geral	96%	96%	100%	85%	86%	0,93

Graficamente:





3. Análise Demonstração do Fluxo de Caixa

Os fluxos de caixa das recuperandas apresentaram melhoras em decorrência da venda do terreno, tendo impacto no contas a receber e no caixa das mesmas, as demais contas as variações não foram significativas.

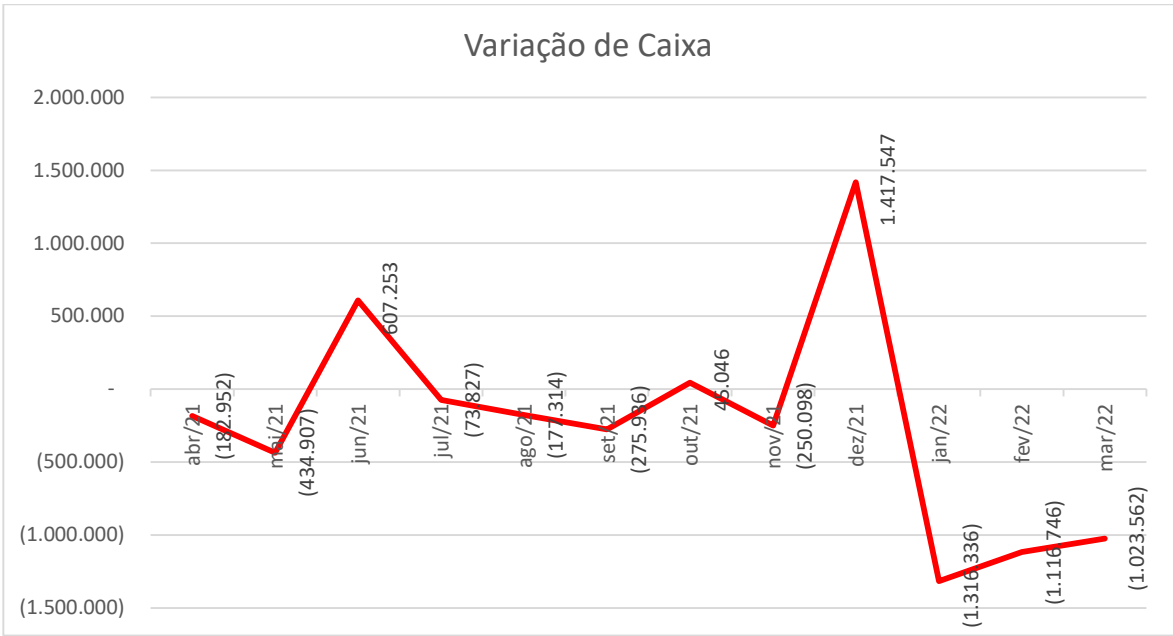
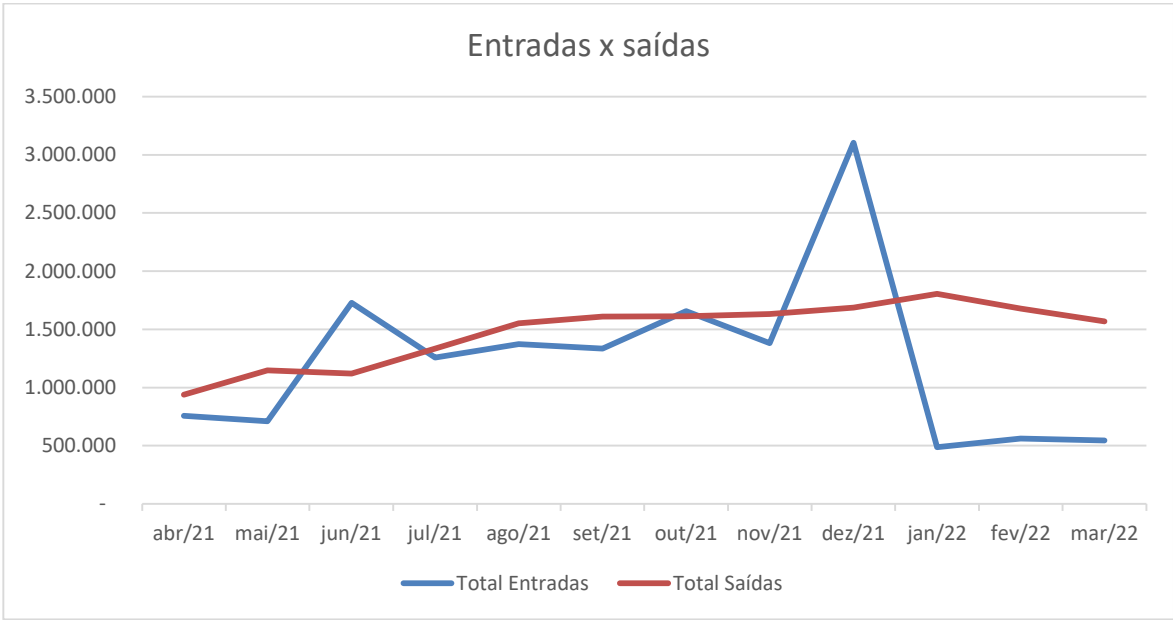
3.1 Análise Fluxo de Caixa Projetado Consolidado - TCI

Com base no demonstrativo de Fluxo de Caixa Consolidado constando na juntada de documentos datada de 12/04/2021, procedemos a análise do mesmo:

Fluxo de Caixa Consolidado - TCI

	abr21	mai21	jun21	jul21	ago21	set21	out21	nov21	dez21	jan22	fev22	mar22
Entradas												
Receíveis	719.740	638.333	317.228	112.555	196.880	115.508	401.815	87.719	1.774.940	122.723	156.246	107.019
Venda Estoque			1.300.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000			
Venda Estoque em Construção	38.500	73.000	100.500	146.000	182.500	210.000	255.500	202.000	328.500	385.000	401.500	438.000
Total Entradas	756.240	711.333	1.726.726	1.258.555	1.372.380	1.334.508	1.657.315	1.379.719	3.103.440	487.723	560.749	545.019
Saídas												
Despesa de Comercialização	1.825	3.650	5.475	7.300	9.125	10.950	12.775	14.600	16.425	18.250	20.075	21.900
Custo de Construção	850.387	977.718	1.004.998	1.216.082	1.431.580	1.480.404	1.480.404	1.508.217	1.550.488	1.675.800	1.546.420	1.435.881
G&A	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Central Patrimônio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apoio e Logística	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Assistência Técnica	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Parcelamentos		77.875	22.000	22.000	22.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	24.000	24.000
Total Saídas	939.192	1.146.240	1.119.473	1.332.382	1.549.684	1.610.444	1.612.259	1.628.817	1.685.893	1.804.059	1.677.495	1.568.581
Variação de Caixa	-182.952	-434.907	607.253	-73.827	-177.314	-275.936	45.046	-250.098	1.417.547	-1.316.336	-1.116.746	-1.023.562
Saldo Caixa Inicial	1.367.255	1.184.303	749.396	1.356.649	1.282.822	1.105.508	829.572	874.618	624.521	2.042.067	725.732	-391.015
Saldo Caixa Final	1.184.303	749.396	1.356.649	1.282.822	1.105.508	829.572	874.618	624.521	2.042.067	725.732	-391.015	-1.414.576

Graficamente temos:



Chamamos a atenção para:

- a) A previsão aponta que variação de caixa é significativa nos meses projetados, fechando ao final com deficiência de caixa projetada de R\$ 1.414 mil (saldo de caixa final);
- b) Não identificamos na documentação apresentada, plano de ação para reverter esse cenário. Julgamos que existe a necessidade dos gestores das recuperandas, apresentarem de forma mais incisiva e clara, como esperam reverter o risco de deficiência de caixa.

4. Resumo entradas/saídas (Grupo TCI)



Com base nos relatórios “Contas Recebidas” e “Contas Pagas” gerados pela administração das recuperandas, demonstramos os resumos a seguir:

a) Contas recebidas por mês:

Meses anos	Valores recebidos	notas
out/20	839.246,77	
nov/20	1.919.814,99	
dez/20	972.250,94	
jan/21	5.549.300,84	A
fev/21	3.330.489,17	A
Mar/21	5.814.796,88	A

A – Impactado pela venda dos lotes, conforme comentado no relatório anterior.

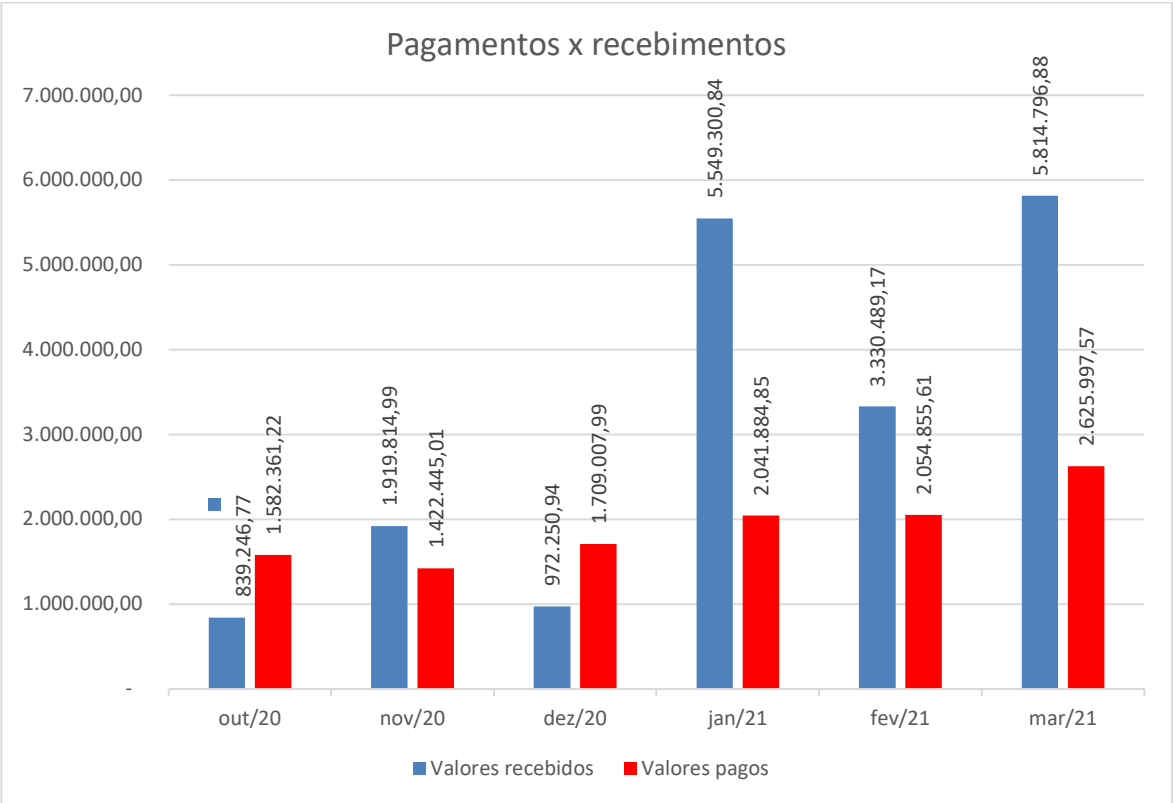
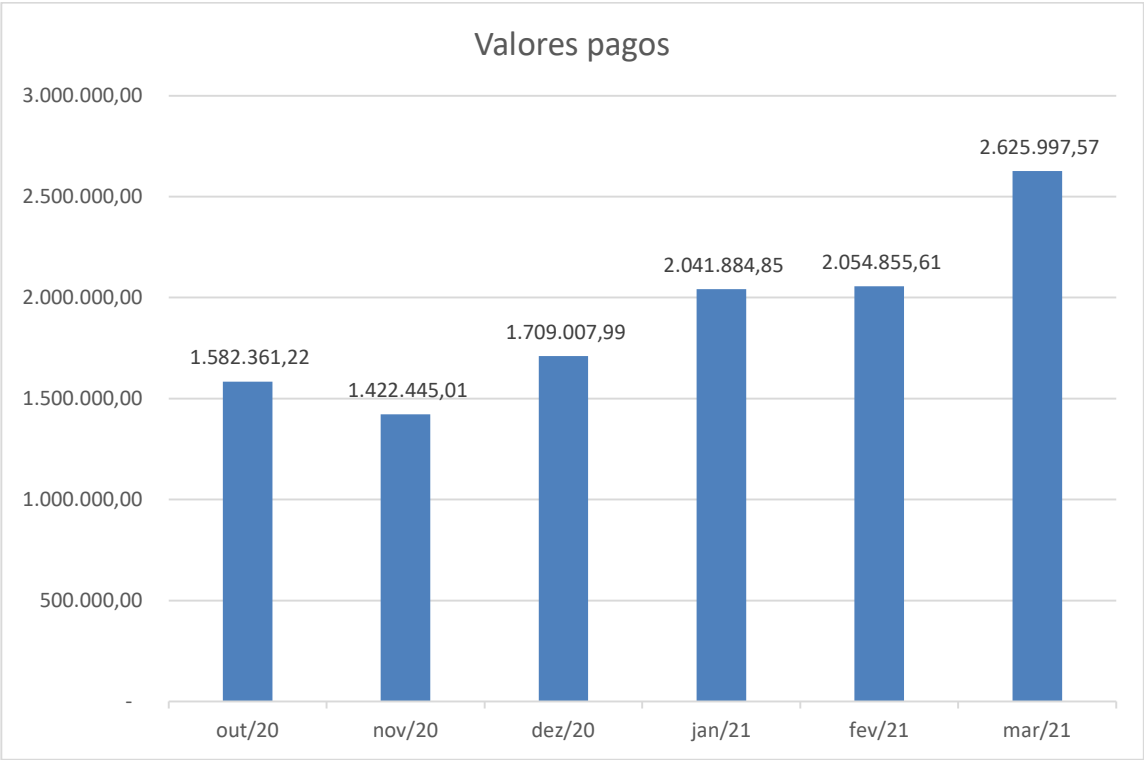


b) Contas pagas por mês:

Meses anos	Valores pagos
out/20	1.582.361,22
nov/20	1.422.445,01
dez/20	1.709.007,99
jan/21	2.041.884,85
fev/21	2.054.855,61
mar/21	2.625.997,57



Graficamente temos:





2.2.6. Diligência nos estabelecimentos das recuperandas.

Não realizada para este relatório, em virtude do momento da pandemia COVID-19.

2.2.7. Planilha de controle de pagamentos dos credores concursais (nome do credor / valor no edital / parcela / valor pago / saldo residual atualizado)

Conforme nota explicativa 01 às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as Recuperandas aguardam julgamento do Recurso Especial pelo STJ para prosseguir com o cumprimento do plano já aprovado, ora suspenso, ou para realizar nova Assembleia Geral dos Credores.

2.2.8. Observações

Contador responsável pelos serviços contábeis Ovidney Fernando Brandão de Sousa, CRC-GO 022763/O-2 Tel. 62 3018-2824 diney.fernando@tciconstrutora.com.br.



- 2.2.9. Anexos
- i) Demonstrações contábeis assinadas – TCI Tocantins Construtora e Incorporadora LTDA – Em Recuperação Judicial

TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPEF		
Balanço Patrimonial		
Em R\$		
Ativo	31/03/2021	31/12/2020
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	18.279	493.700
Contas a receber de clientes	1.465.064	1.614.531
Estoques de imóveis a comercializar	591.971	591.971
Credito com sócios	158.922	158.922
Adiantamentos	667.826	666.526
Tributos a recuperar	24.362	24.362
Outros créditos	3.370.920	3.370.920
Crédito com partes relacionadas	2.638.585	2.588.313
	8.935.929	9.509.245
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Depositos judiciais	1.707.364	1.707.364
Outros créditos	2.680.427	2.680.427
Credito com sócios	1.108.142	1.108.142
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002.393	2.002.393
Investimentos	4.262.699	4.262.699
Imobilizado	91.322	91.322
	11.852.347	11.852.347
Total do ativo	20.788.276	21.361.592



Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: .
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 7ª VARA CIVIL
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 03/05/2021 07:49:59

TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO .

Balanco Patrimonial
Em R\$

	31/03/2021	31/12/2020
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	87.909	87.909
Empréstimos e financiamentos	5.074.489	5.074.489
Obrigações fiscais e trabalhistas	461.172	457.799
Titulos a pagar	143.800	143.800
Adiantamento de clientes	805.625	805.625
Cauções retidas	60.736	60.736
Obrigações com distratos	45.680	45.680
Débito com partes relacionadas	1.023.436	1.023.436
Outras obrigações	1.751.487	1.751.487
	9.454.334	9.450.961
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	2.604.438	2.604.438
Tributos diferidos	26.799	36.556
Imóveis a pagar	1.129.886	1.129.886
Outras obrigações	1.232.539	1.232.539
Provisão para demandas judiciais	98.000	0
Provisão para passivo descoberto	4.830.395	6.863.810
	9.922.057	11.867.229
Patrimônio líquido		
Capital social	1.600.000	1.600.000
Reservas	321.775	321.775
Reservas de lucro	(12.477.623)	(13.846.106)
Ajustes patrimoniais	12.846.351	12.846.351
Ajuste de exercicios anteriores	(878.618)	(878.618)
	1.411.885	43.402
Total do passivo e Patrimônio líquido	20.788.276	21.361.592

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) N°.: 094.020.201-87

MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA
Administrador
CPF/CNPJ (MF) N°.: 081.250.231-00

OVIDNEY FERNANDO BRANDÃO DE SOUSA
Contador CRC GO-022763/O-2
CPF/CNPJ (MF) N°.: 013.531.311-22



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPER.		
Demonstração do Resultado		
Em R\$		
	31/03/2021	31/12/2020
Receita bruta de vendas e serviços	15.000	1.415.000
Deduções da Receita	-	-
Receita líquida de vendas e serviços	15.000	1.415.000
Custo dos imóveis vendidos	-	(1.275.000)
Lucro bruto	15.000	140.000
Despesas e receitas operacionais		
Com Vendas	-	(11.400)
Administrativas e gerais	(192.151)	(328.193)
Outros resultados operacionais	(487.863)	(83.693)
Resultado da equivalência patrimonial	2.033.414	(2.763.325)
	1.353.400	(3.186.611)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	1.368.400	(3.046.611)
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	-	(89.628)
Receitas financeiras	83	37.815
	83	(51.813)
Resultado antes da tributação	1.368.483	(3.098.424)
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-
Imposto de renda pessoa jurídica	-	-
Lucro (prejuízo) do exercício	1.368.483	(3.098.424)

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

OVIDNEY FERNANDO BRANDÃO DE SOUSA
Contador CRC GO-022763/O-2
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 013.531.311-22

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: .
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 7ª VARA CÍVEL
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 03/05/2021 07:49:59



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstração Das Mutações Do Patrimônio Líquido
Em R\$

	Capital social	Reserva de capital	Resultados acumulados	Ajustes patrimoniais	Total do Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2019	1.600.000	321.775	(11.626.300)	12.846.351	3.141.826
Prejuízo do exercício			(3.098.424)		(3.098.424)
Em 31 de dezembro de 2020	1.600.000	321.775	(14.724.724)	12.846.351	43.402
Prejuízo do exercício			3.179.783		3.179.783
Em 31 de janeiro de 2021	1.600.000	321.775	(11.544.941)	12.040.331	3.223.165
Prejuízo do exercício			(344.382)		(344.382)
Em 28 de fevereiro de 2021	1.600.000	321.775	(11.889.323)	12.846.351	2.878.803
Prejuízo do exercício			(1.466.918)		(1.466.918)
Em 31 de março de 2021	1.600.000	321.775	(13.356.241)	12.846.351	1.411.885

BRUNO MARCEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº. 094.020.201-87

MARCOS ANTONIO DE CASTRO MIRANDA
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº. 081.250.231-00

OSWALDO FERNANDO BRANDÃO DE SOUSA
Confiador ERC 30-02275/RO-2
CPF/CNPJ (MF) Nº. 012.531.311-22

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: .
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 7ª VARA CIVIL
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 03/05/2021 07:49:59



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL		
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto		
Em R\$		
	31/03/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado Líquido do Exercício	1.368.483	(3.098.424)
Depreciação	-	-
Provisão para demandas judiciais	98.000	-
Lucros recebidos	-	-
Resultado da equivalência patrimonial	(2.033.414)	2.763.325
Resultado Líquido Ajustado	(566.931)	(335.099)
MUDANÇAS NOS ATIVOS E PASSIVOS		
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Contas a receber de clientes	149.467	324.244
Estoque de imóveis a comercializar	-	1.275.000
Adiantamentos	(1.300)	(3.600)
Outros créditos	-	249.999
Decréscimo/(acrécimo) em passivos:		
Fornecedores	-	(3.402)
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.373	164.476
Tributos diferidos	(9.757)	(117.686)
Outros Débitos	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	141.783	1.889.031
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Decréscimo/(acrécimo) em :		
Investimentos	(1)	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(1)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Ajustes Patrimoniais		
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	-
Aumento do realizável a longo prazo- partes relacionadas	(50.272)	(1.553.932)
Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas	-	-
Aumento de Empréstimos e financiamentos e outros	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(50.272)	(1.553.932)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(475.421)	-
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	493.700	493.700
No final do exercício	18.279	493.700
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(475.421)	-

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) N°.: 094.020.201-87

MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA
Administrador
CPF/CNPJ (MF) N°.: 081.250.231-00

OVIDNEY FERNANDO BRANDÃO DE SOUSA
Contador CRC G-022763/O-2
CPF/CNPJ (MF) N°.: 013.531.311-22



ii) Demonstrações contábeis assinadas - TCI – Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL				
Balanço Patrimonial				
Em milhares de reais				
Ativo	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	1.371	1.241	1.401	1.547
Contas a receber de clientes	31	31	11.421	12.264
Estoque de imóveis a comercializar	227	227	65.031	63.714
Adiantamentos	73	73	6.892	4.081
Tributos a recuperar	7	5	136	133
Títulos a receber	8.500	-	14.065	568
Gastos antecipados	-	-	919	817
Depósitos judiciais	205	209	265	255
	10.414	1.786	100.130	83.379
Não circulante				
Realizável a longo prazo	-	-	553	582
Contas a receber de clientes	-	-	8.698	21.473
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	356	356
Crédito com partes relacionadas	35.891	31.583	3.282	3.282
Adiantamentos	-	-	4.516	216
Títulos a receber	-	-	13	13
Gastos antecipados	-	-	1.970	2.100
Depósitos judiciais	-	-	18	18
Investimentos	89.325	83.903	1.201	1.195
Imobilizado	812	812	100	100
Intangível	-	-	20.707	29.335
	126.028	116.298	20.707	29.335
Total do ativo	136.442	118.084	120.837	112.714



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanco Patrimonial
Em milhares de reais

(continuação)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Passivo e Patrimônio líquido				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	282	403	5.392	5.326
Cobrigação cessão de recebíveis	4.034	4.034	4.034	4.034
Obrigações fiscais e trabalhistas	-	-	554	554
Provisões trabalhistas	3.398	3.333	19.362	18.365
Adiantamento de clientes	75	46	153	90
Distratos a pagar	114	114	6.609	5.588
Outras obrigações	-	-	3.551	3.551
Provisões para garantia	380	380	1.240	1.240
	-	-	-	-
	8.284	8.310	40.895	38.748
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	3.012	3.012	74.038	74.038
Cobrigação cessão de recebíveis	-	-	500	500
Débito com partes relacionadas	129.833	115.416	3.342	3.292
Provisões para garantia	-	-	95	95
Provisões para demandas judiciais	161	261	3.378	2.050
Tributos diferidos	-	-	1.234	690
Adiantamento de clientes	-	-	2.381	2.381
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002	2.002	2.002	2.002
Outras obrigações	-	-	-	-
Provisão para passivo descoberto	1.344	1.344	-	-
	136.352	122.035	86.970	85.048
Patrimônio líquido				
Capital social	75.131	75.131	75.131	75.131
Ajuste de exercícios anteriores	381	381	381	381
Prejuízos acumulados	(83.706)	(87.773)	(83.706)	(87.773)
Participações de não controladores				
	-	-	1.166	1.179
	(8.194)	(12.261)	(7.028)	(11.082)
Total do passivo e Patrimônio líquido	136.442	118.084	120.837	112.714

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Diretor
CPF/CNPJ (MF) N°: 094.020.201-87

MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA
Diretor
CPF/CNPJ (MF) N°: 081.250.231-00

OVIDNEY FERNANDO BRANDÃO DE SOUSA
Contador CRC GO-022763/O-2
CPF/CNPJ (MF) N°: 013.531.311-22



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL				
Demonstração do resultado				
Exercícios findos em				
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma				
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Receita bruta de vendas e serviços	-	-	22.460	12.080
Deduções da Receita	-	-	(825)	(1.627)
Receita líquida	-	-	21.635	10.453
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(14.095)	(8.288)
Lucro bruto	-	-	7.540	2.165
Despesas e receitas operacionais				
Com Vendas	(466)	-	(551)	(189)
Administrativas e gerais	(889)	(4.956)	(2.458)	(6.597)
Outros resultados operacionais	(10)	(83)	(75)	(527)
Resultado da equivalência patrimonial	5.422	(477)	-	-
	4.057	(5.516)	(3.084)	(7.313)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	4.057	(5.516)	4.456	(5.148)
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	(4)	(17)	(7)	(906)
Receitas financeiras	14	6	244	566
	10	(11)	237	(340)
Resultado antes da tributação	4.067	(5.527)	4.693	(5.488)
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-	(226)	-
Imposto de renda pessoa jurídica	-	-	(413)	-
Prejuízo antes dos não controladores	4.067	(5.527)	4.054	(5.488)
Participações de não controladores	-	-	13	(39)
Prejuízo do exercício	4.067	(5.527)	4.067	(5.527)
Quantidade de ações - milhares	75.131	75.131		
Prejuízo por ação (Em milhares de Reais)	0,05	(0,16)		

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Diretor
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA
Diretor
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

OVIDNEY FERNANDO BRANDÃO DE SOUSA
Contador CRC GO-022783/O-2
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 013.531.311-22



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Capital Social	Lucro ou prejuízo Acumulados	Total	Participação de não controladores	Total do Patrimônio Líquido
Em 31 de dezembro de 2018	75.131	(65.128)	10.003	431	10.434
Prejuízo do período		(13.422)	(13.422)		(12.648)
Ajuste de exercícios anteriores		(3.315)	(3.315)	774	(3.315)
Em 31 de dezembro de 2019	75.131	(81.865)	(6.734)	1.205	(5.529)
Prejuízo do período		(5.527)	(5.527)	(26)	(5.553)
Em 31 de dezembro de 2020	75.131	(87.392)	(12.261)	1.179	(11.082)
Prejuízo do período		6.426	6.426	5	6.431
Em 31 de janeiro de 2021	75.131	(80.966)	(5.835)	1.184	(4.651)
Prejuízo do período		(632)	(632)	46	(586)
Em 28 de fevereiro de 2021	75.131	(81.598)	(6.467)	1.230	(5.237)
Prejuízo do período		(1.727)	(1.727)	(64)	(1.791)
Em 31 de fevereiro de 2021	75.131	(83.325)	(8.194)	1.166	(7.028)

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Diretor
CPF/CNPJ (ME) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA
Diretor
CPF/CNPJ (ME) Nº.: 081.250.231-00

OIDNEY FERNANDO BRANDÃO DE SOUSA
Contador CRC 00-022795/O-2
CPF/CNPJ (ME) Nº.: 013.531.311-22

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: .
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 7ª VARA CIVEL
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 03/05/2021 07:49:59



Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: .
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 7ª VARA CIVIL
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 03/05/2021 07:49:59

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL				
Demonstrações dos fluxos de caixa				
Em milhares de reais				
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	4.067	(5.527)	4.067	(5.527)
Despesas de depreciação	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	(100)	-	1.328	-
Participações minoritárias	-	-	(13)	(26)
Resultado da equivalência patrimonial	(5.423)	477	-	-
	(1.456)	(5.050)	5.382	(5.553)
(Aumento) diminuição de ativos				
Contas a receber de clientes	-	-	872	766
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	11.458	4.206
Impostos a recuperar	(2)	(2)	(3)	(3)
Adiantamentos	1	(1)	(2.811)	(1.019)
Outros créditos	(8.496)	3	(17.677)	19
Gastos antecipados	-	-	(102)	-
Aumento (diminuição) de passivos				
Fornecedores	(121)	53	66	8
Obrigações trabalhistas e tributárias	65	518	967	1.322
Adiantamento de Cliente	-	5	1.021	(742)
Provisões	30	(4)	63	(21)
Tributos diferidos	-	-	544	(21)
Outros Débitos	-	-	-	(50)
	(8.523)	572	(5.572)	4.465
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(9.979)	(4.478)	(190)	(1.088)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Imobilizado e intangível	-	-	(6)	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	-	-	(6)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Aumento do realizável a longo prazo- partes relacionadas	(4.308)	(4.856)	-	-
Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas	14.417	9.574	50	1.598
Captações de Empréstimos e financiamentos e outros	-	(23)	-	(23)
Pagamento de Empréstimos e financiamentos e outros	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	10.109	4.695	50	1.575
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	130	217	(146)	487
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.241	1.024	1.547	1.060
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.371	1.241	1.401	1.547

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Diretor
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA
Diretor
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

OVIDNEY FERNANDO BRANDÃO DE SOUSA
Contador CRC GO-022.763/O-2
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 013.531.311-22





www.idea.emp.br
atendimento@idea.emp.br
+55 (62) 3941-5184
Pròspere Office Harmony, Sala 217
Alameda Ricardo Paranhos, 799, Marista – Goiânia-GO