

Processo Nº: 0129619-42.2016.8.09.0051

1. Dados Processo

Juízo.....: Goiânia - 7ª Vara Cível

Prioridade.....: Metas CNJ

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

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 vigésimo terceiro **Relatório Mensal das Atividades (RMA)** elaborado por esta auxiliar, referente ao mês de novembro de 2022.

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.

Assim sendo, esta Administração Judicial pugna a Vossa Excelência que receba o vigésimo terceiro **Relatório Mensal das Atividades (RMA)** elaborado por esta auxiliar, referente ao mês de novembro de 2022, ordenando a intimação do Grupo TCI para prestar as informações que entender pertinentes, bem como adotar outras providências.

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

DEDIERRE GONÇALVES SILVA
OAB/GO 62.735





iDEA

PESSOAS,
IDEIAS &
NEGÓCIOS
EM CONEXÃO





Em Recuperação Judicial

Relatório Mensal de Acompanhamento Contábil
da Recuperação Judicial
da empresa TCI Desenvolvimento
Imobiliário S/A. e Outras (Grupo TCI)
Mês de referência:
Novembro de 2022



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, 02 de janeiro de 2023

Ao
DD. Dr. Aluízio Geraldo Craveiro Ramos
Administrador Judicial

Relatório Mensal de Acompanhamento Contábil

REF. 11/2022 (645-22)

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 não auditados, referente ao período de 01 a 30 de novembro de 2022, apresentados durante o processo de retomada.

Conforme descrito no contrato de prestação de serviços profissionais, nosso trabalho foi pautado na execução de determinados procedimentos pré-acordados com o Administrador Judicial, 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. Não temos qualquer obrigação de fiscalizar a veracidade e conformidade das informações prestadas pelos gestores das recuperandas.

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 pelas recuperandas.

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:093253320
00110
Assinado de forma digital
por IDEA CONSULTORES
LTDA:09325332000110
Dados: 2023.01.17
15:28:36 -03'00'

Alexandre Lobo Dantas
Contador CRC GO 012.517/O



Sumário

1. Considerações iniciais..... 4

1.1 Escopo..... 5

1.2 Documentação solicitada - Status..... 5

2. Relatório de constatações referente ao período analisado. 8

2.1 Inicial 8

2.2 Mensal..... 8

2.2.1.Alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração..... 8

2.2.2.Plano de ação atualizado 9

2.2.3.Abertura ou fechamento de empresas..... 9

2.2.4.Quadro de funcionários CLT..... 9

2.2.5.Análise dos dados contábeis e informações financeiras10

2.2.5.1. Ativo (descrição / evolução).....10

2.2.5.2. Passivo.....15

2.2.5.2.1 TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial.....15

2.2.5.2.2 TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda – Em Recuperação Judicial17

2.2.5.2.3 Contingências18

2.2.6.Demonstração de resultados (evolução)18

2.2.6.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo /18

receita x resultado)18

2.2.6.1.1. Análise Demonstração do Fluxo de Caixa – nov/2224

2.2.6.1.2 Análise Fluxo de Caixa Projetado Consolidado – TCI24

2.2.6.1.3. Resumo entradas/saídas (Grupo TCI).....24

2.2.7. Diligência nos estabelecimentos das recuperandas.....27

2.2.8. Planilha de controle de pagamentos dos credores concursais (nome do credor / valor.....27

no edital / parcela / valor pago / saldo residual atualizado).....27

2.2.9. Observações28

2.2.10. Anexos28



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 (com redação atualizada pela 14.112/20) 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 Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”). 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 recuperandas, 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, 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, por amostragem, de tais desembolsos. Dessa forma, não efetuamos procedimentos de inspeção física dos produtos em estoques e ou vistoria dos serviços prestados.

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

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



1.1 Escopo

O escopo do nosso trabalho está definido nos termos de nossa contratação. Analisamos informações financeiras, operacionais e contábeis não auditadas para o período intermediário encerrado em novembro de 2022. Nosso trabalho resumido neste Relatório, foi limitado a assuntos que consideramos importantes dentro do contexto deste escopo.

Este serviço foi executado de acordo com o "Comunicado Técnico IBRACON Nº. 08/12". Nosso trabalho não incluiu uma auditoria nem foi realizado de acordo com práticas de auditoria ou outras normas e práticas geralmente aceitas no Brasil ou em outras jurisdições ("Procedimentos de Auditoria") e, portanto, não deve ser analisado como se tivesse sido realizado de acordo com essas normas e práticas.

Este documento não inclui qualquer consideração do provável impacto do Coronavírus (COVID-19) nas vendas, produção, cadeia de suprimentos ou quaisquer outros aspectos do negócio, o que pode ter um impacto adverso no desempenho das Recuperandas. O Juízo, os credores e as demais partes interessadas devem considerar os efeitos crescentes sobre a condição financeira das Recuperandas como resultado do impacto negativo sobre a economia brasileira e global e os principais mercados financeiros do COVID-19.

Base de elaboração

O ponto de partida de nossas análises foram informações financeiras e contábeis solicitadas à administração das Recuperandas. As flutuações mensais nos principais saldos reportados foram objeto de procedimentos analíticos. O objetivo foi o de apresentar as principais variações patrimoniais e de resultados reportados pelas Recuperandas nos períodos denotados, para que o Administrador Judicial tenha conhecimento e que os gestores das recuperandas comentassem sobre os motivos mais relevantes.

1.2 Documentação solicitada - Status

No dia 04 de dezembro de 2022, encaminhamos a solicitação formal de documentos REF:D.25/2022/201601296198. Até a data de emissão deste relatório, o status da lista dos documentos/informações solicitadas era o seguinte (última consulta no Onedrive em 02/01/2023 às 12:00):

1) Informações Organizacionais.		STATUS
1.a)	Organograma societário atualizado. Na inexistência de alterações societárias, favor nos informar;	Informações disponibilizadas
1.b)	Caso tenham definidas novas estratégias para soerguimento das atividades do Grupo TCI, favor nos informar;	Informações não disponibilizadas
1.c)	Organograma administrativo (necessário somente se houver alteração na estrutura de gestão);	Informações disponibilizadas
2) Informações Contábeis compreendendo o período.		STATUS
2.a)	Balanços Patrimoniais das recuperandas, com as obrigações referentes à Recuperação Judicial segregadas em contas	Parcial. Disponibilizado sem identificação das contas específicas contendo o



	específicas contendo o subtítulo de “Em Recuperação Judicial” (Excel);	subtítulo de “Em Recuperação Judicial”
2.b)	Demonstrativo de Resultados Mensais, por controladora e consolidado; (Excel)	Disponibilizado
2.c)	Demonstrativo de Fluxo de Caixa, por controladora e consolidado; (Excel)	Disponibilizado
2.d)	Demonstrações Contábeis das recuperandas devidamente assinadas pelo contador e administrador (PDF);	Disponibilizado
2.e)	Memória de cálculo da consolidação (Excel);	Disponibilizado
2.f)	Memória de cálculo da equivalência patrimonial (Excel)	Disponibilizado
2.g)	Razão contábil por empresa (pdf e Excel);	Disponibilizado
2.h)	Balancetes mensais analíticos por empresa (pdf e Excel)	Disponibilizado
2.i)	Comentar sobre as principais variações ocorridas (utilizar como parâmetro o mês anterior).	Informações não disponibilizadas
3) Informações Econômicas e Financeiras		STATUS
3.a)	Extratos bancários de todas as contas correntes e aplicações. Revendo nossos arquivos não identificamos os seguintes extratos [Instituições financeiras cadastradas no plano de contas das recuperandas]: - Banco do Brasil; - Engecred; - Safra; - ABC Brasil; - Pan Americano; - HSBC; - BBM; - Banco do Brasil – Frankfurt Caso as contas estejam encerradas, favor apresentar o termo de encerramento.	Disponibilizado os seguintes extratos: - Bradesco; - CEF; - Itaú; - Santander
3.b)	Relatório de pagamentos realizados no mês de novembro (endividamento não sujeito à recuperação judicial), por empresa, em meio magnético (Excel), assinadas pelos responsáveis (PDF), bem como o scanner dos documentos (nota fiscal/comprovante);	Disponibilizado
3.c)	Se aplicável, relatório de pagamentos realizados no mês de novembro (endividamento sujeito à recuperação judicial), por empresa, em meio magnético (Excel), assinadas pelos responsáveis (PDF), bem como o scanner dos documentos (nota fiscal/comprovante);	N/A
3.d)	Relatório de recebimentos no mês de novembro, por empresa, em meio magnético (xls e pdf), assinadas pelos responsáveis;	Disponibilizado
3.e)	Composição analítica detalhada (preferência por relatório sistêmico em PDF e EXCEL) dos seguintes grupos de contas, conciliadas com o saldo contábil na data 30/11/2022: - Carteira de empreendimentos - Demais títulos a receber - Adiantamentos (no ativo); - Gastos antecipados; - Depósitos judiciais; - Adiantamentos de clientes (no passivo)	Não disponibilizado. Disponibilizado somente para a conta carteira de empreendimento



3.f)	Relação do contas a pagar (endividamento não sujeito à recuperação judicial), demonstrando a idade dos saldos;	Não disponibilizado
3.g)	Relação do contas a pagar (endividamento sujeito à recuperação judicial), demonstrando a idade dos saldos;	Não disponibilizado
3.h)	Composição detalhada das obrigações tributárias, previdenciárias e FGTS (por natureza de tributo, subdividindo por cód. de receita) na data do pedido da RJ, e posteriormente os controles detalhados dos valores apurados e pagos mensalmente;	Não disponibilizado
3.i)	Disponibilizar planilhas de controles dos parcelamentos de impostos (inclusive IPTU/ITU e outros) e encargos vigentes (mapa de movimentação dos tributos mensais, incluindo valor de apuração e pagamento);	Disponibilizado parcial. Faltam parcelamentos de ITU/IPTUs.
3.j)	Relação analítica do estoque de imóveis disponíveis para venda no mês de novembro de 2022 (todas as empresas, inclusive TCI Ltda). O controle deve incluir inclusive escaninhos, box, lotes, e outros;	Disponibilizado parcial. Faltam imóveis (box, escaninhos) no controle disponibilizado.
3.k)	Relatório de movimentação quantitativa do estoque para o mês de novembro, demonstrando: unidades iniciais; entradas; saídas; e unidades finais;	Disponibilizado
3.l)	Relação valorizada dos contratos e distratos realizados das unidades imobiliárias, no mês de novembro de 2022;	Disponibilizado
3.m)	Descritivo dos contratos de prestação de serviço vigentes no mês de novembro de 2022, contendo no mínimo: datas de início e final, valor e breve histórico (Excel);	Não disponibilizado
3.n)	Planejamento Orçamentário mensal para, no mínimo, os próximos doze meses, bem como quadro demonstrando, o endividamento total, endividamento sujeito a Recuperação Judicial (fiscal e não fiscal, com as devidas fazendas públicas);	Não disponibilizado
3.o)	Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado, no mínimo, os próximos doze meses	Não disponibilizado
4) Informações do Departamento de Pessoal:		STATUS
4.a)	Relação de funcionários ativos no mês de novembro de 2022, por empresa;	Disponibilizado
4.b)	Relação de funcionários admitidos e demitidos no período;	Disponibilizado
4.c)	Mapa de férias dos funcionários por empresa;	Disponibilizado
4.d)	Mapa de 13º. Salário por empresa	Disponibilizado
4.e)	Folha de pagamento por CNPJ;	Disponibilizado
5) Bens Patrimoniais		
5.a)	Listar todos os bens hipotecados, natureza da hipoteca, em garantia ou qualquer outro gravame e período que permanecerão indisponíveis	Não disponibilizado
5.b)	Listagem analítica dos bens patrimoniais por grupo de bens controlados fisicamente, independente se ativados contabilmente, contendo: 1 - Identificação do bem 2 - Descrição; 3 - Localização; 4 - Responsável pelo uso/guarda 5 - N° do documento de compra;	Não disponibilizado



	6 - Data de aquisição; 7 - Valor de aquisição; 8 - Valor contábil no mês base; 9 - Valor de mercado ou valor justo	
6) Plano de Recuperação Judicial		STATUS
6.a)	Resumo dos principais eventos ocorridos desde último período informado, 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.	Informações não disponibilizadas

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. Alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração

De acordo com informações recebidas via e-mail no dia 19/12/2022, não ocorreram mudanças na estrutura societária das Recuperandas, tais como: aportes de capital, investimentos em outras empresas e sociedades ou qualquer outra movimentação que produza alteração no capital social das Recuperandas.

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

(Fonte: Notas explicativas às demonstrações financeiras não auditadas do exercício findo em 31/12/2021)



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

2.2.2. Plano de ação atualizado

Não informado.

2.2.3. Abertura ou fechamento de empresas

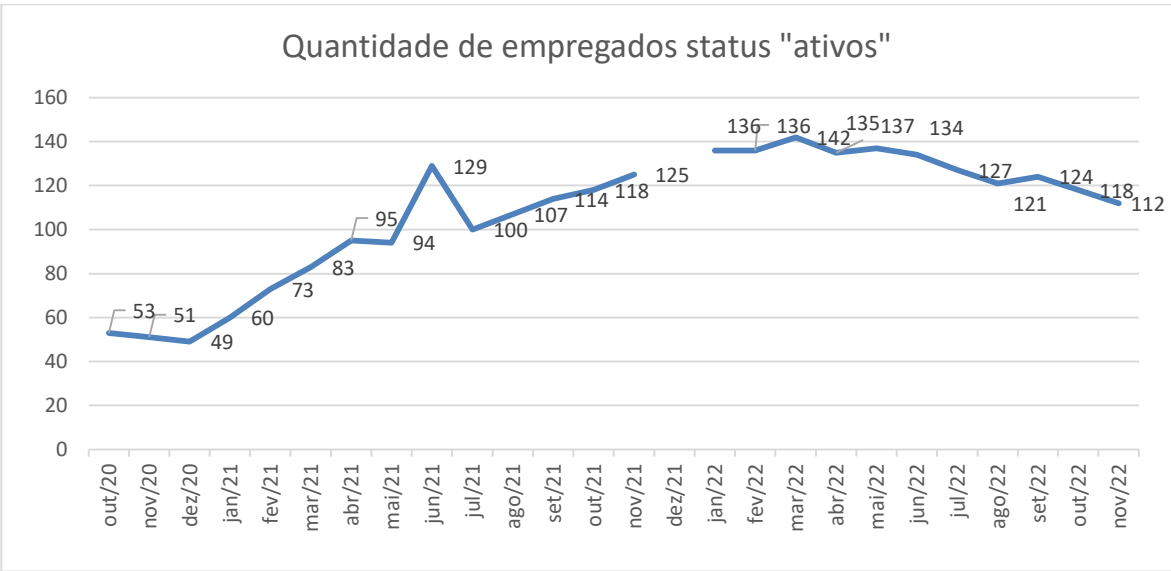
De acordo com informações recebidas via e-mail no dia 19/12/2022, não houve alteração na estrutura societária do Grupo TCI.

2.2.4. Quadro de funcionários CLT.

Conforme documentos disponibilizados, o quadro de pessoal (relação de empregados classificados no status “ativos”) está assim no mês base:

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2020	—	—	—	—	—	—	—	—	—	53	51	49
2021	60	73	83	95	94	129	100	107	114	118	125	(a)
2022	136	136	142	135	137	134	127	121	124	118	112	—

Nota (a): O relatório base para a extração da informação (Listagem de Funcionários) não foi disponibilizado para o mês de dezembro de 2021.



(Fonte: Relatórios Listagem de Funcionários Ativos)



Empregados Demitidos

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2020	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	2	2
2021	1	1	3	0	3	4	9	4	6	6	5	(a)
2022	5	10	4	8	5	6	4	5	4	1	6	

(Fonte: Relatórios Listagem de funcionários demitidos)

Nota (a): O relatório base para a extração da informação (Listagem de Funcionários Demitidos) não foi disponibilizado para o mês de dezembro de 2021.

Adicionalmente, foram informados empregados nas seguintes situações:

Situação	Quantidade
Doentes	14
Em férias	10
Admissões no mês	1

Alocação dos empregados:

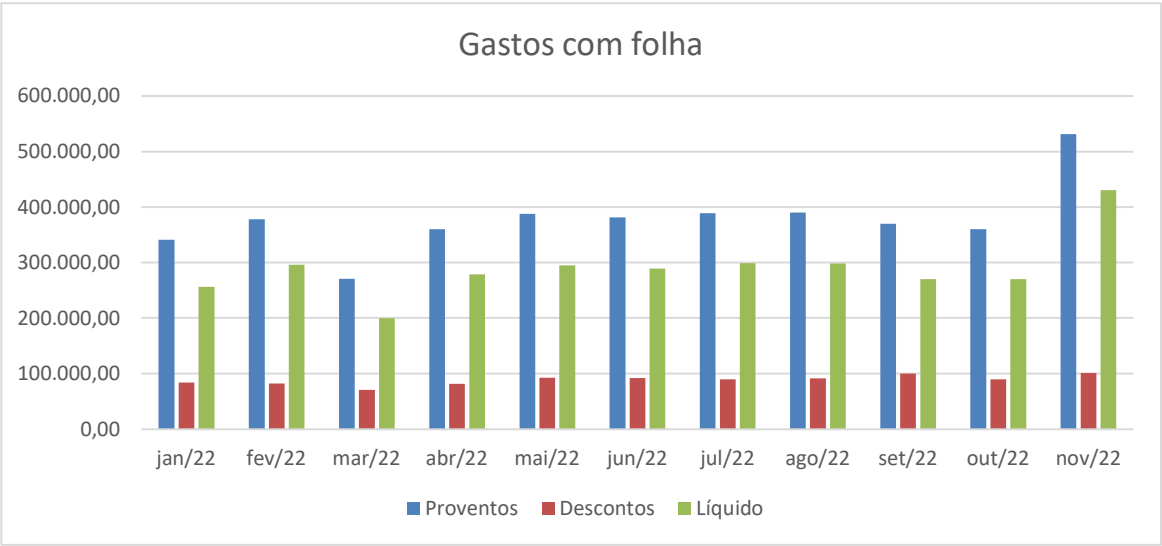
Percentual	Projeto
78%	TCI PROJETO IMOBILIARIO LESSENCE DE LA CITE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
14%	TCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
8%	TCI TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL

Evolução dos gastos com folha:

O montante gasto com a folha de pagamento teve um aumento substancial decorrente do pagamento da 1ª parcela do 13º salário:

Mês	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
Proventos	341.081,29	378.082,97	270.567,40	360.231,97	387.857,19	381.345,24	388.623,93	390.027,84	369.672,07	359.906,16	531.337,23
Descontos	84.269,75	81.987,58	70.946,05	81.590,06	92.767,61	92.302,55	89.921,36	91.573,93	99.749,89	89.947,45	100.885,49
Líquido	256.811,54	296.095,39	199.621,35	278.641,91	295.089,58	289.042,69	298.702,57	298.453,91	269.922,18	269.958,71	430.451,74

(Fonte: Folha analítica das recuperandas)



2.2.5. Análise dos dados contábeis e informações financeiras

2.2.5.1. Ativo (descrição / evolução)



O balanço patrimonial é a posição da empresa em um determinado momento, sendo composto pelo ativo, passivo e patrimônio líquido. O ativo demonstra onde a empresa aplicou seus recursos, ou seja, quais são seus bens e direitos. O passivo representa de onde vieram estes recursos e quais suas obrigações. Já o patrimônio líquido representa a parte da empresa pertencente aos sócios, geralmente sendo representado por investimentos e lucros gerados na atividade.

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. As informações prestadas única e exclusivamente pelo Grupo Recuperando estão sendo objeto de análise, uma vez que se trata de declarações unilaterais de modo que a IDEIA no atual momento não pode garantir ou assegurar a sua precisão.

Apresentamos a seguir a análise horizontal entre os meses outubro de 2022 e novembro de 2022 das seguintes demonstrações não auditadas:

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

i) TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial;

A demonstração abaixo é a consolidação das empresas relacionadas no item 2.2.1 deste relatório. A consolidação das demonstrações financeiras consiste na atividade de eliminar toda e qualquer operação realizada entre os componentes do grupo empresarial para que esse mesmo grupo possa apresentar um demonstrativo unificado. Nesse processo são eliminados determinados saldos conforme as regras contábeis.

Na composição do ativo da Recuperanda **TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A**, os saldos de novembro/22 estavam assim demonstrados:



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Novembro/2022

Balanço Patrimonial Consolidado

Em milhares de reais

	31/10/2022	30/11/2022	AH %	Movimenta ções em R\$ mil
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	985	34	-97%	(951)
Contas a receber de clientes	6.601	6.585	0%	(16)
Estoque de imóveis a comercializar	92.380	93.215	1%	835
Adiantamentos	5.297	5.447	3%	150
Tributos a recuperar	144	146	1%	2
Títulos a receber	1.609	1.129	-30%	(480)
Gastos antecipados	1.618	1.618	0%	-
Depósitos judiciais	265	265	0%	-
	108.899	108.439	0%	(460)
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber de clientes	76	125	64%	49
Estoque de imóveis a comercializar	9.324	9.385	1%	61
Crédito com partes relacionadas	1.159	1.159	0%	-
Adiantamentos	3.282	3.282	0%	-
Títulos a receber	197	197	0%	-
Gastos antecipados	13	13	0%	-
Depósitos judiciais	1.987	1.987	0%	-
Investimentos	18	18	0%	-
Imobilizado	1.225	1.232	1%	7
Intangível	100	100	0%	-
	17.381	17.498	1%	117
Total do ativo	126.280	125.937	0%	(343)

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas. As notas a seguir foram obtidas a partir da leitura do razão contábil das recuperandas:

- a) Em 18/11/2022 foi reconhecido o TED referente a parte da venda dos lotes SPE 18 em nome de Cooperativa Habitacional Gran Parque, recebido no Banco Itaú conta 3075-4 da TCI S/A (holding) no montante de R\$ 515 mil (R\$ 480 mil principal, R\$ 35 mil correção monetária), motivo da redução da conta títulos a receber;
- b) Ressaltamos que existe necessidade de reconciliação dos valores registrados nas rubricas de adiantamentos no ativo circulante e não circulante (saldo em 30/11/2022 de R\$ 8.729 mil), pois em procedimento de leitura dos balancetes e razões contábeis, existem evidências que determinados saldos já deveriam encontrar-se registrados em suas contas definitivas (custo ou despesa). Considerando o saldo material, o mesmo tem impacto nos índices financeiros.



ii) TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda – Em Recuperação Judicial

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: Novembro/2022

Balanço Patrimonial

Em reais mil

	31/10/2022	30/11/2022	AH. %	Movimentação em R\$ mil
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	16	16	0%	0
Contas a receber de clientes	1.184	1.184	0%	0
Estoques de imóveis a comercializar	550	550	0%	0
Credito com sócios	159	159	0%	0
Adiantamentos	701	704	0%	3
Tributos a recuperar	24	24	0%	0
Outros créditos	3.371	3.371	0%	0
Crédito com partes relacionadas	2.355	2.308	-2%	-47
	8.360	8.316	-0,53%	-44
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Depósitos judiciais	1.710	1.710	0%	0
Outros créditos	3.479	3.479	0%	0
Crédito com sócios	1.108	1.108	0%	0
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002	2.002	0%	0
Investimentos	4.263	4.263	0%	0
Imobilizado	91	91	0%	0
	12.653	12.653	0%	0
Total do ativo	21.013	20.969	-0,21%	-44

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

iii) Estoques

Vendas de novembro/2022:

Conforme informações das recuperandas, houve as seguintes vendas no período:

nov/22			
Empreendimento	CNPJ	Unidade	Valor de venda
TCI PROJ. IMOBILIÁRIO PREMIER L' ALLURE LTDA	09.275.007/0001-90	401	1.000.000,00
Total			1.000.000,00

Distrato de novembro/2022:

Conforme informações das recuperandas, não houve distratos no período.

Estoque mês 11/2022:



Estoque Total	129.229.900,00
Estoque desconsiderando obras em fase Inicial	-10.593.000,00

TCI S.A.							
Empreendimento	Estoque	M²	VGv Unidade	VGv Estoque	%	M² Tabela	Unidades
Visage D'Or	1	82,62	450.000,00	450.000,00	14,45%	5.446,62	101
	1	117,12	937.000,00	937.000,00	276,76%	8.000,34	LOJA 02
Visage Universe	24	81,65	400.000,00	9.600.000,00	29,05%	4.898,96	104/204/304/404/504/604/704/804/904/1004/1104/1204/1304/1404/1504/1604/1704/1804/1904/2004/2104/2204/2304/2404
	22	83,22	410.000,00	9.020.000,00		4.926,70	103/203/303/403/503/603/703/803/903/1003/1103/1203/1303/1403/1503/1603/1703/1803/1903/2003/2103/2203/2303/2403
	23	84,36	430.000,00	9.890.000,00		5.097,20	101/201/301/401/501/601/701/801/901/1001/1101/1201/1301/1401/1501/1601/1701/1801/1901/2001/2101/2201/2401
	21	84,97	430.000,00	9.030.000,00		5.060,61	102/202/302/402/502/602/702/802/902/1102/1202/1302/1402/1502/1602/1702/1802/2002/2102/2202/2402
Essenciale Universe	47	37,87	210.000,00	9.870.000,00	27,28%	5.545,29	102/105/202/205/305/405/505/605/702/802/805/902/905/1002/1005/1102/1105/1202/1205/1302/1305/1402/1405/1502/1505/1602/1605/1702/1705/1802/1805/1902/1905/2002/2102/2202/2205/2302/2305/2402/2405/2502/2505/2602/2605
	43	38,87	210.000,00	9.030.000,00		5.402,62	103/104/203/304/503/704/804/903/904/1003/1004/1103/1104/1203/1204/1303/1304/1403/1404/1503/1504/1603/1604/1703/1704/1803/1804/1903/1904/2003/2004/2103/2104/2203/2204/2303/2304/2403/2404/2503/2504/2603/2604
	26	42,38	220.000,00	5.720.000,00		5.191,13	107/207/307/407/507/607/707/807/907/1007/1107/1207/1307/1407/1507/1607/1707/1807/1907/2007/2107/2207/2307/2407/2507/2607
	38	61,43	280.000,00	10.640.000,00		4.558,03	101/106/201/306/401/406/501/506/601/806/901/906/1006/1101/1201/1301/1306/1401/1406/1501/1506/1601/1801/1806/1901/2001/2006/2101/2106/2201/2301/2306/2401/2406/2501/2506/2601/2606
Premier Vision	1	169,10	1.000.000,00	1.000.000,00		5.913,66	2802
L'Essence de La Cité					41,82%		403 / 404/ 502 / 604/ 704/ 801/ 802 / 803/ 903/ 904/ 1001/ 1002/ 1003/ 1004/ 1101/ 1102/1103/ 1104/ 1202/ 1203/ 1301/ 1303 / 1304 / 1403/ 1501/ 1502/1504/ 1601/ 1603/ 1604/ 1702/ 1802/ 1804/ 1901/ 1902/ 1904/ 2001/ 2002/ 2004/ 2101/ 2102/ 2104/ 2201/ 2202/ 2301/ 2304/ 2401/ 2404/ 2501/ 2503/ 2504/ 2601/2602/ 2603/ 2701/ 2703/2704/ 2801/ 2802/ 2803 / 2901/ 2902/ 2904/ 3103/ 3104 / 3202/ 3301/ 3302/ 3303/ 3304/ 3402/ 3501/ 3502/ 3601/ 3602
	75	132,61	700.000,00	52.500.000,00		5.278,64	
	1	291,11	1.542.900,00	1.542.900,00		5.300,06	302
		323	129.229.900,00				

Imóveis diversos							
Empreendimento	Unidade	Box	Escaninho	M² Tabela	VGv Unidade/GV Empreendimento	Localização	
1051 - L'essence De La Cite	Lote Nº 03				860.000,00	Qd. 67 Av. Ipanema, Id. Atlântico - Goiânia-Go.	
1051 - L'essence De La Cite	APTO 405	-	-	108,34	180.000,00	Edifício Residencial Gemini	
1038 - Premier Unique	Lotes 7-9	-	-	338,50	400.000,00	Rua 260, Qd. 101, Lt. 7-9, Setor Leste Universitário	

Movimentação de estoques por empreendimento:

TCI Desenvolvimento Imobiliário S.A - Movimentação de Estoques						
Empreendimento	Estoque 31.10.2022	Distratos	Negociação Permuta (Entrada)	Vendas	Negociação Permuta (Saída)	Estoque 30.11.2022
Premier L'Allure / Premier L'Adresse	1			(1)		0
Visage D'Or	2					2
Visage Universe	90					90
Essenciale Universe	154					154
L'Essence de La Cité	76					76
Visage Actuelle	0					0
Premier Vision	1					1
Total	324	-	-	(1)	-	323
Estoques Revenda*						
Empreendimento	Unidade		Unidade			
Imóveis Diversos	3		3			

* Veículos e unidades imobiliárias recebidas de clientes como parte de pagamento na venda de empreendimentos TCI.

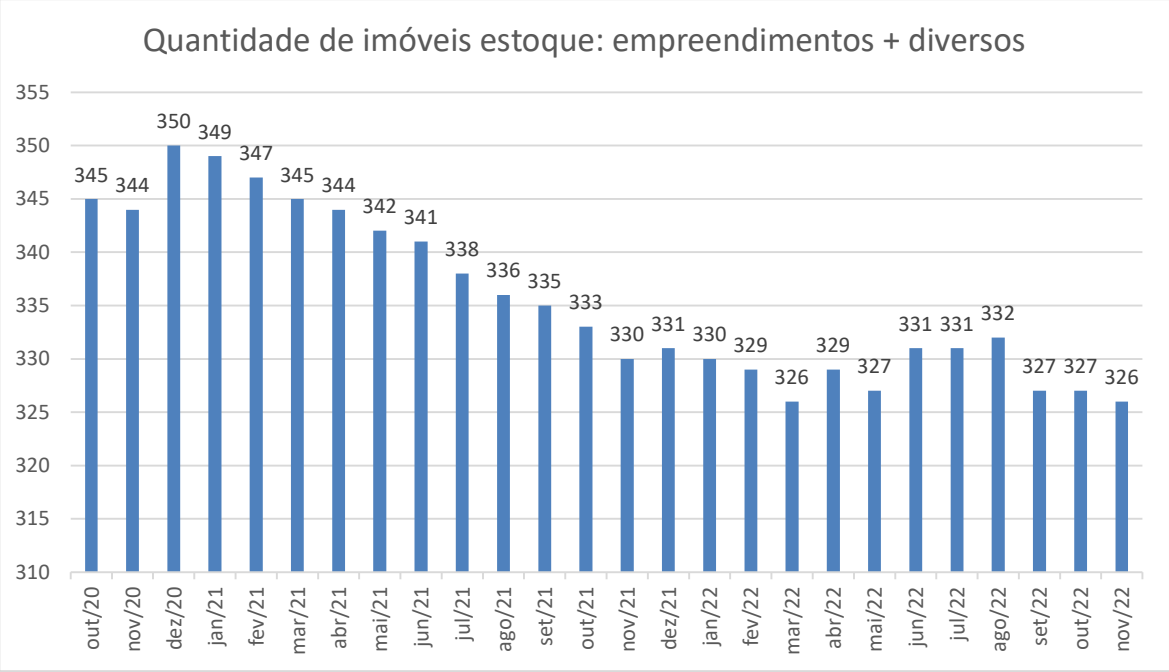
Graficamente temos:

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2020	—	—	—	—	—	—	—	—	—	345	344	350



2021	349	347	345	344	342	341	338	336	335	333	330	331
2022	330	329	326	329	327	331	331	332	327	327	326	

Nota (a): A planilha foi atualizada com base no documento “Movimentação de Estoques”. Quantidade engloba empreendimentos e revenda. Considerando a informação consolidada e conciliada somente no mês 09/2021, poderá ocorrer divergências para os RMAs entregues antes deste mês.



(Fonte: Movimentação dos estoques)

2.2.5.2. Passivo

2.2.5.2.1 TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial

No passivo as contas estavam assim demonstradas em 30/11/2022:



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Novembro/2022

Balanço Patrimonial Consolidado

Em milhares de reais

	31/10/2022	30/11/2022		
Passivo e Patrimônio Líquido				
Circulante				
Fornecedores	6.866	6.784	-1%	(82)
Empréstimos e financiamentos	1.093	1.096	0%	3
Coobrigação cessão de recebíveis	554	554	0%	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	21.729	21.819	0%	90
Provisões trabalhistas	869	978	13%	109
Adiantamento de clientes	18.543	18.986	2%	443
Distratos a pagar	3.661	3.661	0%	-
Outras obrigações	860	1.093	27%	233
Provisões para garantia				-
	54.175	54.971	1%	796
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	73.593	73.593	0%	-
Coobrigação cessão de recebíveis	809	809	0%	-
Débito com partes relacionadas	3.202	3.166	-1%	(36)
Provisões para garantia	95	95	0%	-
Provisões para demandas judiciais	3.757	3.757	0%	-
Obrigações Tributárias	614	614	0%	-
Tributos diferidos	321	320	0%	(1)
Adiantamento de clientes	2.381	2.381	0%	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002	2.002	0%	-
Outras obrigações	-	-	0%	-
Provisão para passivo descoberto	-	-	0%	-
	86.774	86.737	0%	(37)
Patrimônio líquido				
Capital social	75.131	75.131	0%	-
Ajuste de exercícios anteriores	381	381	0%	-
Prejuízos acumulados	(91.234)	(92.331)	1%	(1.097)
			0%	-
Participações de não controladores	1.053	1.048	0%	(5)
	(14.669)	(15.771)	8%	(1.102)
Total do passivo e Patrimônio líquido	126.280	125.937	0%	(343)

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

Destaca-se o “Passivo a Descoberto” no montante de R\$ 15.771 mil em novembro de 2022, que representa o patrimônio líquido negativo da empresa, que apresentou acréscimo em relação outubro de 2022, decorrente do prejuízo do período de R\$ 1.097 mil.



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

2.2.5.2.2 TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda – Em Recuperação Judicial

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Novembro/2022

Balanço Patrimonial

Em reais mil

	31/10/2022	30/11/2022	AH. %	Movimentação em R\$ mil
Passivo e Patrimônio Líquido				
Circulante				
Fornecedores	83	83	0%	0
Empréstimos e financiamentos	5.074	5.074	0%	0
Obrigações fiscais e trabalhistas	445	434	-2%	-11
Títulos a pagar	144	144	0%	0
Adiantamento de clientes	806	806	0%	0
Cauções retidas	61	61	0%	0
Obrigações com distratos	46	46	0%	0
Débito com partes relacionadas	1.825	1.635	-10%	-190
Imóveis a pagar	-	-	0%	0
Outras obrigações	2.131	2.321	9%	190
	10.615	10.604	0%	-11
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	2.604	2.604	0%	0
Obrigações fiscais e trabalhistas	-	-	0%	0
Tributos diferidos	12	12	0%	0
Imóveis a pagar	1.130	1.130	0%	0
Outras obrigações	1.233	1.233	0%	0
Provisão para demandas judiciais	138	138	0%	0
Provisão para passivo descoberto	7.859	8.407	7%	548
	12.976	13.524	4%	548
Patrimônio Líquido				
Capital social	1.600	1.600	0%	0
Reservas	322	322	0%	0
Reservas de lucro (Prejuízos Acumulados)	(16.468)	(17.049)	4%	-581
Ajustes patrimoniais	12.846	12.846	0%	0
Ajuste de exercicios anteriores	(878)	(878)	0%	0
	(2.578)	(3.159)	23%	-581
Total do passivo e Patrimônio Líquido	21.013	20.969	0%	-44

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

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

Em procedimento de leitura do razão contábil, observamos que a movimentação de R\$ 190 mil entre as contas “débito com partes relacionadas” e “outras obrigações”, está descrito no histórico do lançamento que se trata de “Contrato de Mútuo – Bruno Angelo Di Carlo, obra: 0001”. O razão da recuperanda também demonstra movimentação com os seguintes históricos: “Contrato De Mútuo – Marco Antonio De Castro Miranda - obra: 0001: no montante de R\$ 22 mil e Contrato De Mútuo – Bruno Miguel Di Carlo, obra: 0001: no valor de R\$ 22 mil”.

Destaca-se o aumento da “Provisão para Passivo a Descoberto” no montante de R\$ 548 mil em novembro de 2022, que apresentou acréscimo em relação outubro de 2022, reflexo do prejuízo na investida TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - Em Recuperação Judicial.



2.2.5.2.3 Contingências

A TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial, apresenta em 30/11/2022 o valor de R\$ 3.757 mil; a TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, R\$ 138 mil, ambos reconhecidos na rubrica “Provisões para demandas judiciais”.

2.2.6. Demonstração de resultados (evolução)

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

Considerando que os saldos são os acumulados do exercício, a comparabilidade com o exercício anterior não é aplicável. Entendemos que mensalmente os gestores deveriam evidenciar a variação de cada rubrica da demonstração, justificando as mais relevantes.

CLIENTE: TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Novembro/2022

Demonstração do resultado Consolidado

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/10/2022	30/11/2022	Movimentação em Reais mil
Receita bruta de vendas e serviços	7.165	8.165	1.000
Deduções da Receita	(1.814)	(1.854)	(40)
Receita líquida	5.351	6.311	960
Custo dos imóveis vendidos	(1.523)	(2.283)	(760)
Lucro bruto	3.828	4.028	200
Despesas e receitas operacionais			
Com Vendas	(313)	(347)	(34)
Administrativas e gerais	(5.084)	(6.561)	(1.477)
Outros resultados operacionais	(311)	(315)	(4)
Resultado da equivalência patrimonial	(5.708)	(7.223)	(1.515)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(1.880)	(3.195)	(1.315)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	(594)	(598)	(4)
Receitas financeiras	813	1.034	221
	219	436	217
Resultado antes da tributação	(1.661)	(2.759)	(1.098)
Contribuição social sobre o lucro líquido	(116)	(116)	-
Imposto de renda pessoa jurídica	(205)	(205)	-
Lucro (Prejuízo) antes dos não controladores	(1.982)	(3.080)	(1.098)
Participações de não controladores	61	62	1
Lucro (Prejuízo) do exercício	(1.921)	(3.018)	(1.097)

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

Observamos uma variação expressiva na conta contábil “Despesas Administrativas e Gerais” e em leitura do razão contábil, identificamos o seguinte lançamento:

Conta Devedora - 3.1.2.02.03.00428 - Honorários Advocatícios
Conta Credora - 2.2.1.02.01.00014 - TCI PROJ. IMOB. PREMIER LALLURE (Grupo: Contratos de Mútuo)



Data: 23/11/2022
Histórico: VLR REF. HONORARIOS ADVOCATICIOS CFE Contrato Venda: 401 TCI PROJ. IMOB. PREMIER LALLURE I9 IMOBILIARIA LTDA
Valor: R\$ 1.000.000,00

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Novembro/2022

Demonstração do resultado

Em reais mil

	31/10/2022	30/11/2022	Movimenta ção em R\$ mil
Receita bruta de vendas e serviços	51	51	-
Deduções da Receita	-	-	-
Receita líquida de vendas e serviços	51	51	-
Custo dos imóveis vendidos	(48)	(48)	-
Lucro bruto	3	3	-
Despesas e receitas operacionais			-
Com Vendas	-	-	-
Administrativas e gerais	(396)	(425)	(29)
Outros resultados operacionais	(30)	(33)	(3)
Resultado da equivalência patrimonial	(958)	(1.507)	(549)
	(1.384)	(1.965)	(581)
Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(1.381)	(1.962)	(581)
Resultado financeiro			-
Despesas financeiras	1	1	-
Receitas financeiras	-	-	-
	1	1	-
Resultado antes da tributação	(1.380)	(1.961)	(581)
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-	-
Imposto de renda pessoa jurídica	-	-	-
			-
Lucro (prejuízo) do exercício	(1.380)	(1.961)	(581)

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

i) Evolução do resultado no período:

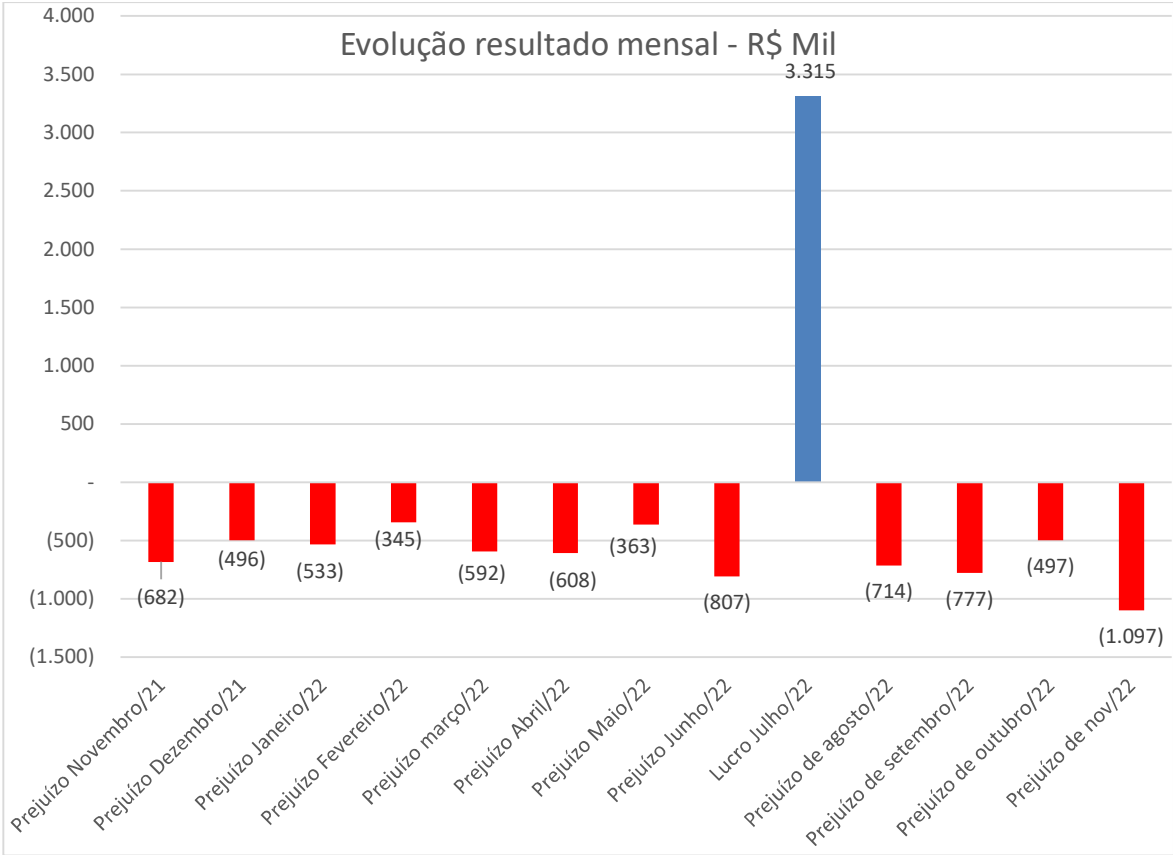
Com base na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido das Recuperandas, destacamos os resultados mensais. Essa análise permite demonstrar que as recuperandas apresentam dificuldade na capacidade de geração de resultado e caixa, considerando os prejuízos recorrentes:

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil
Lucro de Janeiro/21	6.426	Prejuízo de janeiro/22	(533)
Prejuízo Fevereiro/21	(632)	Prejuízo de fevereiro/22	(345)
Prejuízo Março/21	(1.727)	Prejuízo de março/22	(592)
Prejuízo Abril/21	(1.566)	Prejuízo de abril/22	(608)



Prejuízo Maio/21	(291)	Prejuízo de maio/22	(363)
Prejuízo Junho/21	(930)	Prejuízo de junho/22	(807)
Prejuízo de Julho/21	(217)	Lucro de julho/22	3.315
Prejuízo de Agosto/21	(896)	Prejuízo agosto/22	(714)
Prejuízo de Setembro/21	(477)	Prejuízo de setembro/22	(777)
Prejuízo de Outubro/21	(52)	Prejuízo de outubro/22	(497)
Prejuízo de Novembro/21	(682)	Prejuízo de Novembro/22	(1.097)
Prejuízo de Dezembro/21	(496)		
Resultado acumulado do período de janeiro/21 a dezembro/21	(1.540)	Resultado acumulado do período de janeiro/22 a dezembro/22	(3.018)



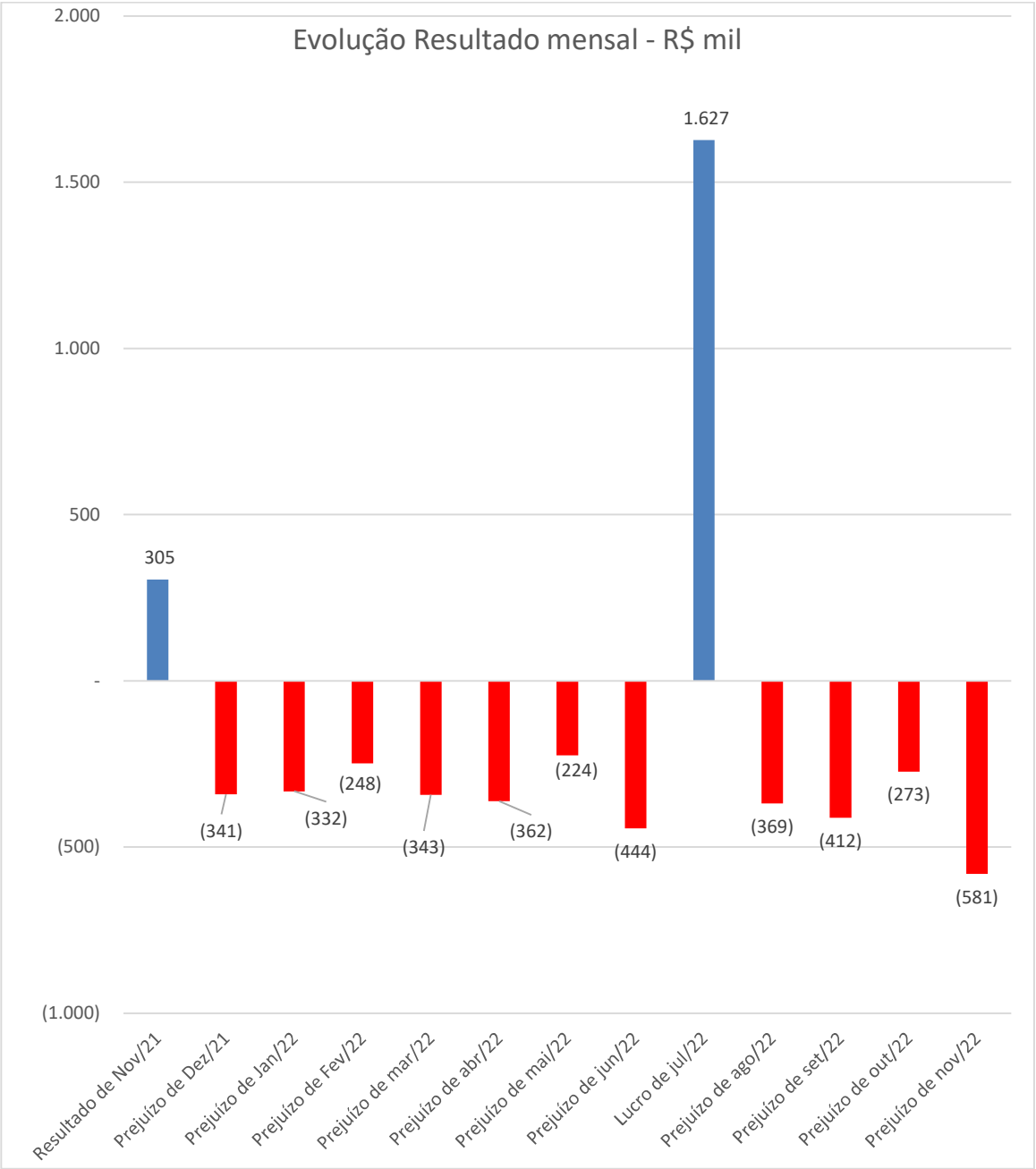
(Fonte: Demonstração Contábeis não auditadas)

TCI- Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - Em Recuperação Judicial

Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil
Lucro de Janeiro/21	3.180	Prejuízo Janeiro/22	(332)
Prejuízo Fevereiro/21	(344)	Prejuízo Fevereiro/22	(248)
Prejuízo Março/21	(1.467)	Prejuízo Março/22	(343)
Prejuízo Abril/21	(830)	Prejuízo Abril/22	(362)
Prejuízo Maio/21	(192)	Prejuízo Maio/22	(224)
Prejuízo Junho/21	(494)	Prejuízo Junho/22	(444)
Prejuízo de Julho/21	(243)	Lucro Julho/22	1.627
Prejuízo de Agosto/21	(513)	Prejuízo Agosto/22	(369)



Prejuízo de Setembro/21	(273)	Prejuízo de Setembro/22	(412)
Prejuízo de Outubro/21	(28)	Prejuízo de Outubro/22	(273)
Resultado de Novembro/21	305	Prejuízo de Novembro/21	(581)
Prejuízo de Dezembro/21	(341)		
Resultado do período de jan/21 a dez/21		Resultado acumulado do período de janeiro/22 a dezembro/22	
		(1.241)	(1.961)



(Fonte: Demonstração Contábeis não auditadas)

ii) Índices de liquidez

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

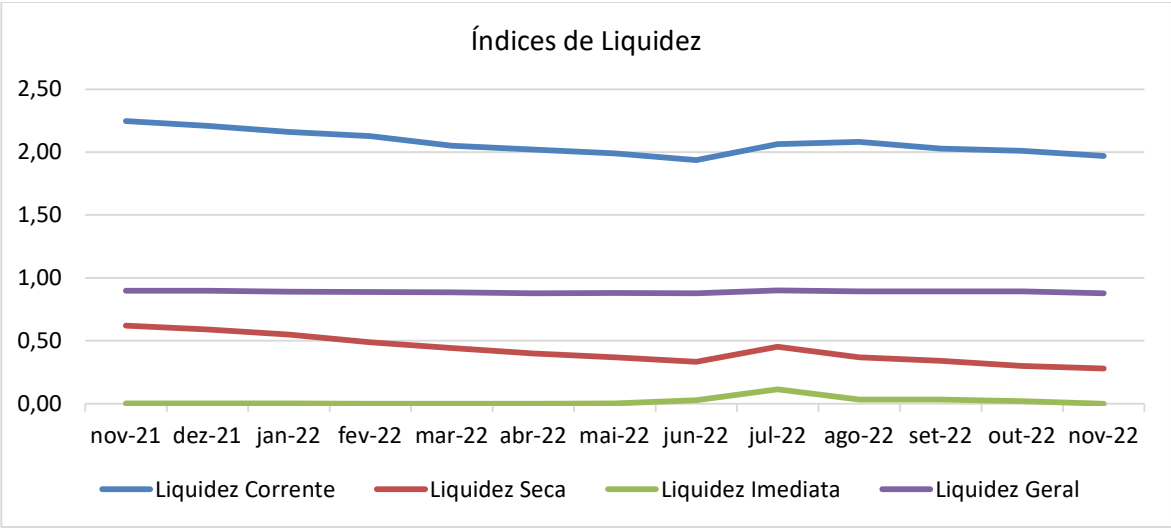


- **Índice de liquidez >1:** a empresa possui alguma folga para cumprir com suas obrigações.
- **Índice de liquidez =1:** os valores à disposição da empresa empatam com as contas que ela tem para pagar.
- **Índice de liquidez <1:** se a empresa precisasse quitar todas as suas obrigações no curto prazo, 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: Novembro/2022

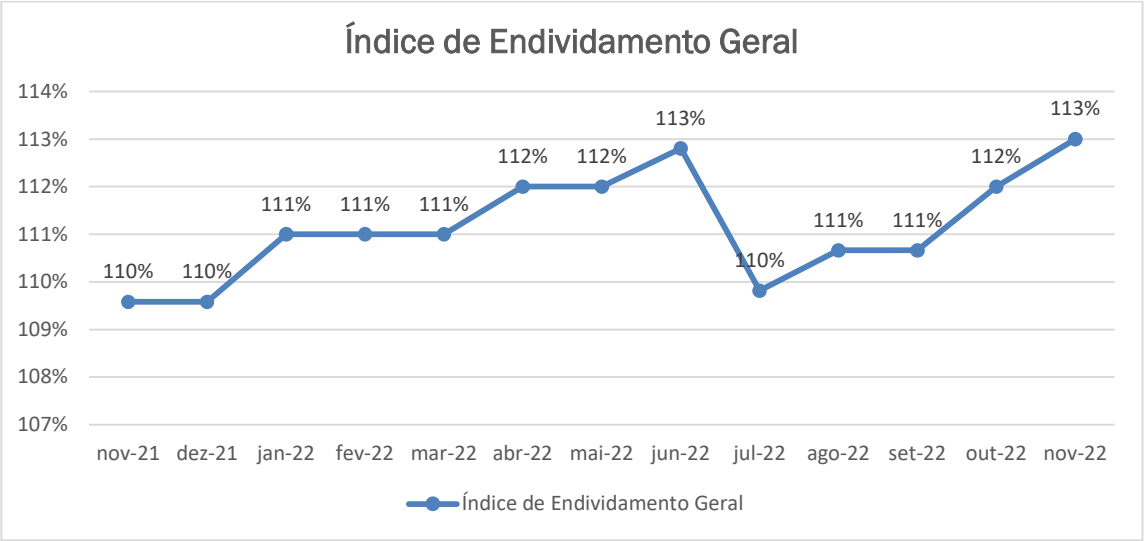
Índices	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Liquidez Corrente	2,25	2,21	2,16	2,13	2,05	2,02	1,99	1,94	2,06	2,08	2,03	2,01	1,97
Liquidez Seca	0,62	0,59	0,55	0,49	0,44	0,40	0,37	0,33	0,45	0,37	0,34	0,30	0,28
Liquidez Imediata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,12	0,04	0,04	0,02	0,00
Liquidez Geral	0,90	0,90	0,89	0,89	0,89	0,88	0,88	0,88	0,90	0,89	0,89	0,89	0,88

Graficamente temos:



(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)

Índices	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Índice de Endividamento Geral	110%	110%	111%	111%	111%	112%	112%	113%	110%	111%	111%	112%	113%

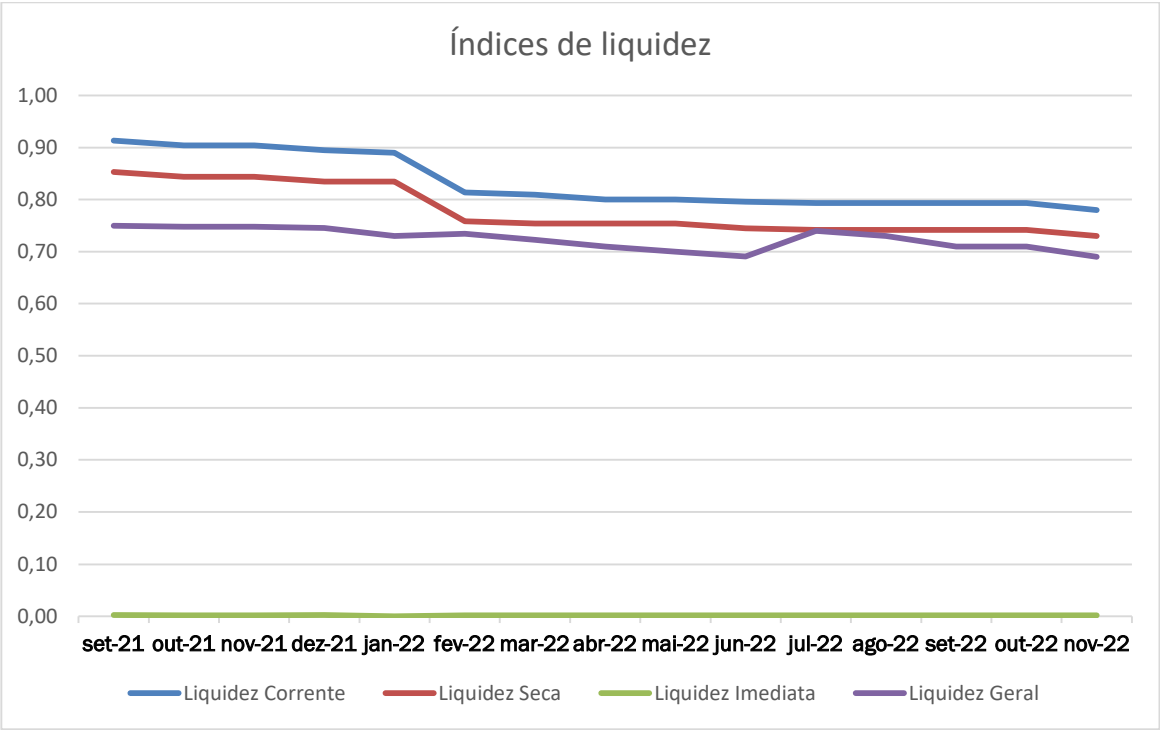


(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)

TCL - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: novembro/22

Índices	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Liquidez Corrente	0,91	0,90	0,90	0,90	0,89	0,81	0,81	0,80	0,80	0,80	0,79	0,79	0,79	0,79	0,78
Liquidez Seca	0,85	0,84	0,84	0,83	0,83	0,76	0,75	0,75	0,75	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,73
Liquidez Imediata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidez Geral	0,75	0,75	0,75	0,75	0,73	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,74	0,73	0,71	0,71	0,69

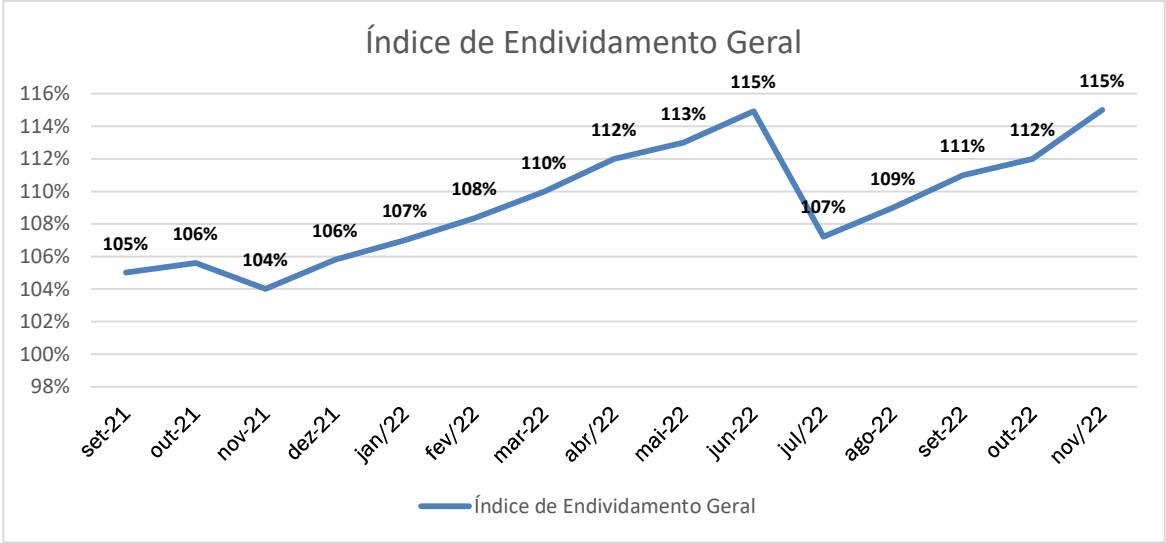
Graficamente temos:



(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)



Índices	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	Jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Índice de Endividamento Geral	105%	106%	104%	106%	107%	108%	110%	112%	113%	115%	107%	109%	111%	112%	115%



(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)

2.2.6.1.1. Análise Demonstração do Fluxo de Caixa – nov/22

Não houve mudança significativa em relação a demonstração analisada em out/22, as recuperandas não demonstram capacidade de geração de caixa.

2.2.6.1.2 Análise Fluxo de Caixa Projetado Consolidado – TCI

A gestão das recuperandas não apresentou novo Fluxo de Caixa Consolidado – (Projetado para os próximos 12 meses).

Entendemos que é importante ferramenta de gestão o acompanhamento do fluxo por parte da administração do Grupo TCI e justificar as principais variações entre orçado (projetado) x realizado.

2.2.6.1.3. 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:

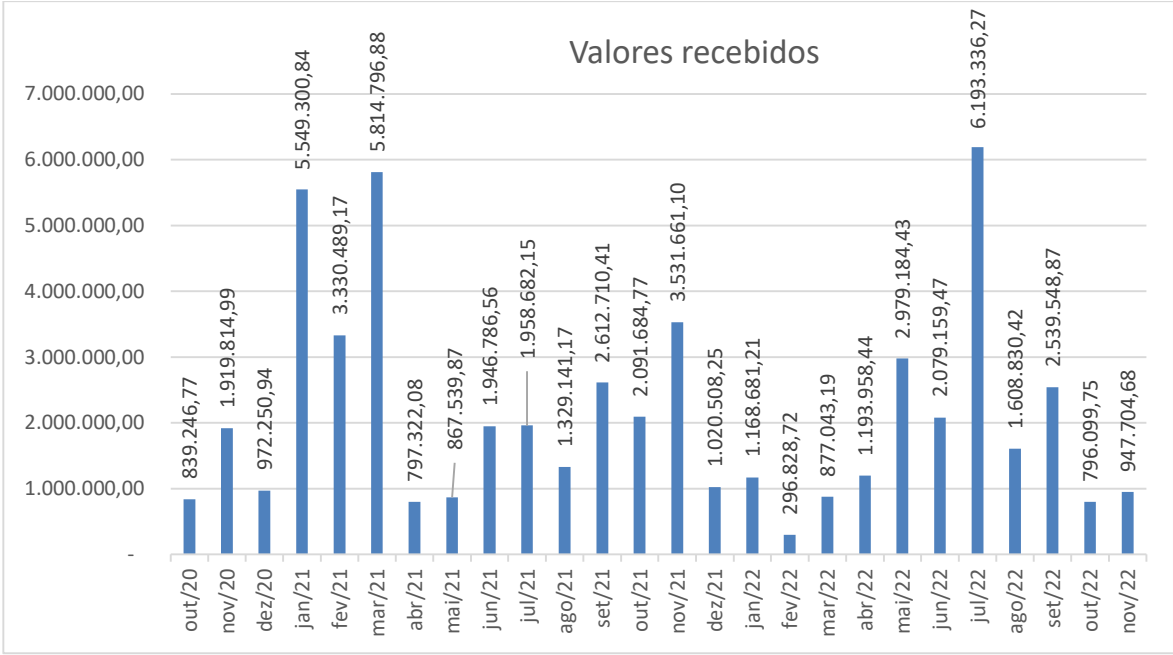
Mês/ano	Valores recebidos	notas	Mês/ano	Valores recebidos
out/20	839.246,77			
nov/20	1.919.814,99			
dez/20	972.250,94			
jan/21	5.549.300,84	(i)	jan/22	1.168.681,21
fev/21	3.330.489,17	(i)	fev/22	296.828,72
mar/21	5.814.796,88	(i)	mar/22	877.043,19
abr/21	797.322,08		abr/22	1.193.958,44
mai/21	867.539,87		mai/22	2.979.184,43



jun/21	1.946.786,56		jun/22	2.079.159,47
jul/21	1.958.682,15		jul/22	6.193.336,27
ago/21	1.329.141,17		ago/22	1.608.830,42
set/21	2.612.710,41		set/22	2.539.548,87
out/21	2.091.684,77		out/22	796.099,75
nov/21	3.531.661,10		nov/22	947.704,68
dez/21	1.020.508,25			

(i) – Impactado pela venda de lotes, conforme comentado nos relatórios anteriores.

Graficamente temos:

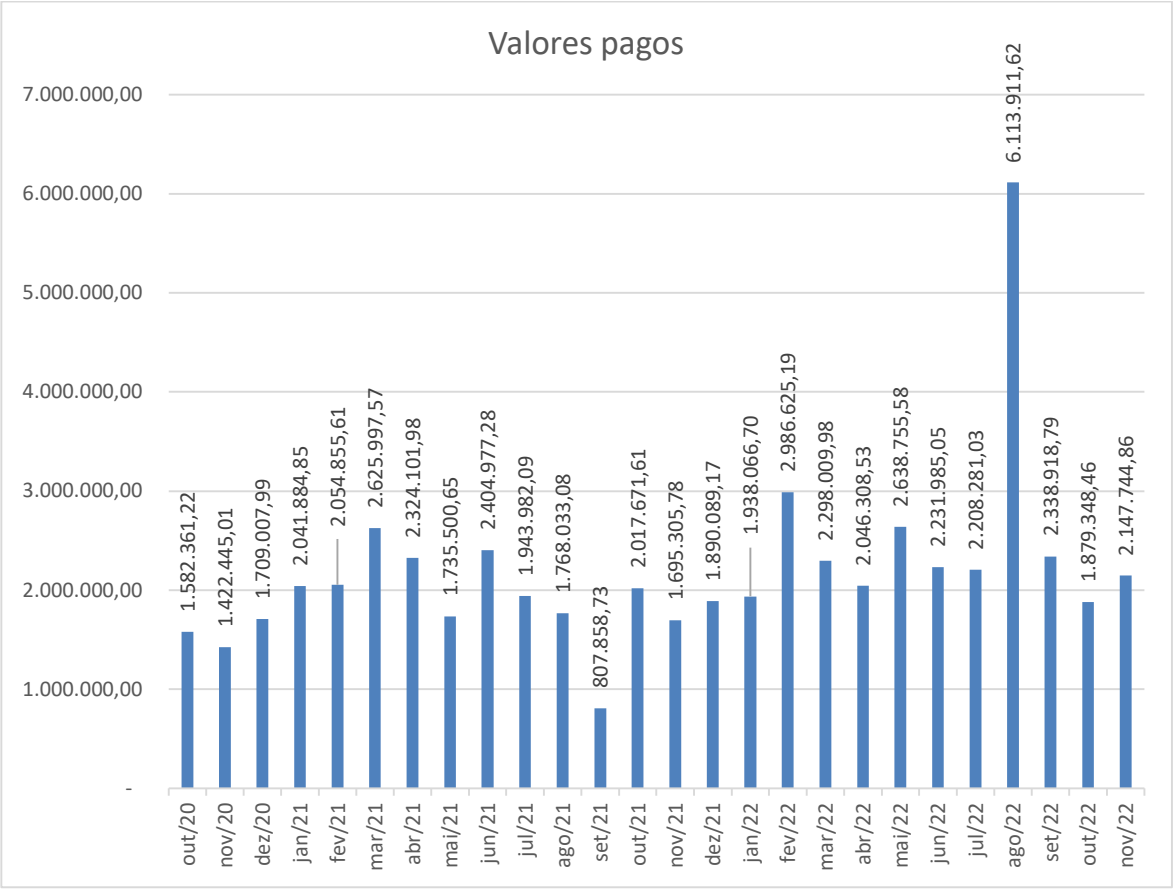


Fonte: Relatório Financeiro Contas Recebidas)

b) Contas pagas por mês:

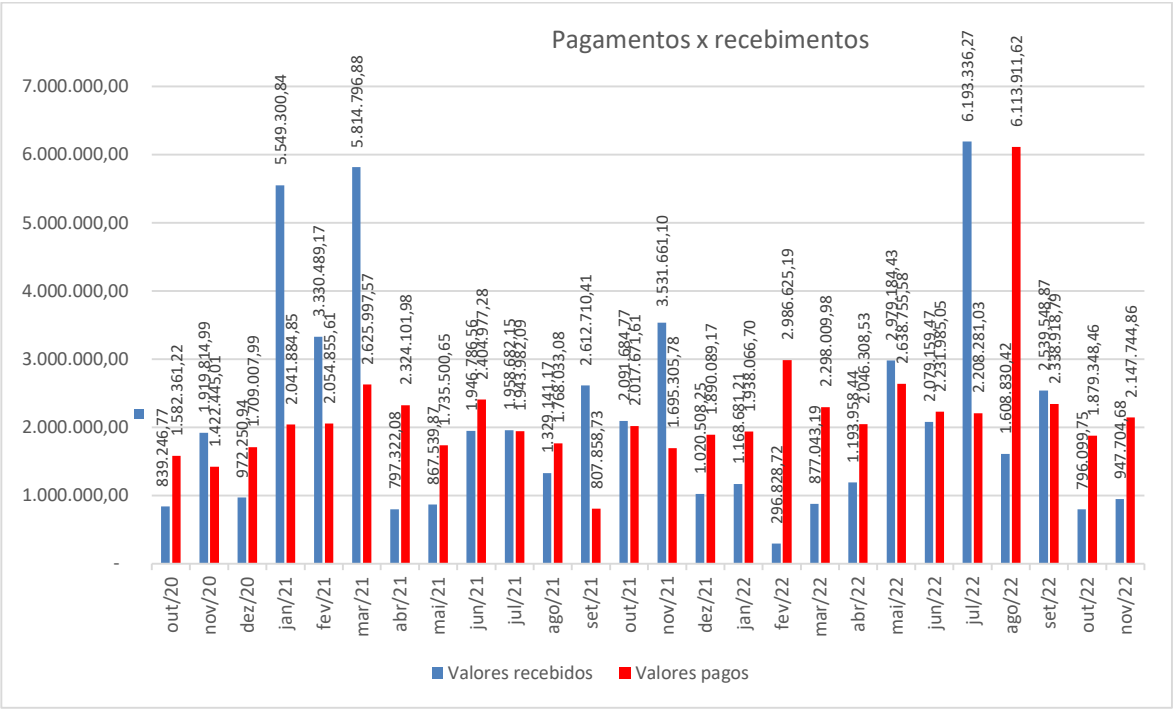
Mês/ano	Valor pago	Mês/ano	Valor pago
out/20	1.582.361,22		
nov/20	1.422.445,01		
dez/20	1.709.007,99		
jan/21	2.041.884,85	jan/22	1.938.066,70
fev/21	2.054.855,61	fev/22	2.986.625,19
mar/21	2.625.997,57	mar/22	2.298.009,98
abr/21	2.324.101,98	abr/22	2.046.308,53
mai/21	1.735.500,65	mai/22	2.638.755,58
jun/21	2.404.977,28	jun/22	2.231.985,05
jul/21	1.943.982,09	jul/22	2.208.281,03
ago/21	1.768.033,08	ago/22	6.113.911,62
set/21	807.858,73	set/22	2.338.918,79
out/21	2.017.671,61	out/22	1.879.348,46
nov/21	1.695.305,78	nov/22	2.147.744,86
dez/21	1.890.089,17		

Graficamente temos:



Fonte: Relatório Financeiro contas pagas no mês)

A seguir o gráfico comparativo entre pagamentos e recebimentos:





2.2.7. Diligência nos estabelecimentos das recuperandas.

De acordo com os balancetes disponibilizados, podemos observar o funcionamento operacional das Recuperandas, ressaltando que não realizamos visitas presenciais às dependências das mesmas e nem no canteiro da obra.

Com base nas informações constantes no site www.tciconstrutora.com.br/empreendimentos/ em 28/11/2022, a única obra em andamento é L'ESSENCE DE LA CITÉ.

2.2.8. 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 2021, 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.

Em consulta ao site do administrador judicial do Grupo TCI (realizada em 30/11/2022 16:28:25), identificamos o Quadro Geral de Credores Consolidado Grupo TCI, assim demonstrado de forma resumida:

Classes	Valor em R\$
Classe I	155.662,56
Classe II	103.526.480,02
Classe III	39.165.544,51
Classe IV	864.347,21
Soma	143.712.034,30

Foi divulgado nas notas explicativas às demonstrações contábeis das recuperandas do exercício findo em 31/12/2021, que:

“Em 20/06/2016 foi apresentado o Plano de Recuperação Judicial, contendo a Relação Geral de Credores, e após diversas decisões saneadoras do processo, pronunciando sobre diversos pedidos incidentes de partes, foi realizada Assembleia Geral de Credores em 29/03/2019, com apresentação de Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, no qual houve a aprovação do mesmo, e após parecer favorável do Ministério Público houve homologação do Plano pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-Goiás em 31/01/2019.

Apenas os credores Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal recorreram da decisão que homologou a AGC alegando pouco tempo para análise do aditivo apresentado, obtendo decisão favorável a anulação da AGC por parte do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

Foi interposto Recurso Especial o qual restou decidido a suspensão dos efeitos da decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás bem como sua admissão para o Superior Tribunal de Justiça. Não houve ainda decisão neste REsp.

A Companhia aguarda o julgamento do Recurso Especial pelo Superior Tribunal de Justiça para prosseguir com o cumprimento do plano já aprovado, ora suspenso, ou para realizar nova Assembleia Geral de Credores.”

(Fonte: Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31/12/2021, nota 1, pág.8 de 30)



Considerando que os demonstrativos contábeis das recuperandas e os relatórios financeiros disponibilizados não evidenciam de forma segregada as obrigações acordadas conforme Quadro Geral de Credores Consolidado Grupo TCI – QGC, ficamos impossibilitados de confrontar as informações do referido Quadro com as demonstrações contábeis consolidadas.

Entendemos que se faz necessário que os administradores das recuperandas elaborem demonstrativo onde seja possível identificar de forma clara e tempestiva os valores constantes no QGC na contabilidade consolidada das recuperandas. A segregação em contas contábeis específicas contendo o subtítulo “em recuperação judicial” (conforme item 2 de nossa solicitação) é essencial para possibilitar essa análise.

2.2.9. Observações

Contador responsável pelos serviços contábeis: Claudioarte Gomes dos Santos, CRC-GO 011.087/O-8 Tel. 62 3018-2824 contabilidade@tciconstrutora.com.br.

2.2.10. Anexos

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

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanco Patrimonial Em milhares de reais

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/11/2022	31/12/2021	30/11/2022	31/12/2021
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	6	157	34	184
Contas a receber de clientes	31	31	6.585	8.204
Estoque de imóveis a comercializar	227	227	93.215	73.856
Adiantamentos	111	81	5.447	5.261
Tributos a recuperar	15	7	146	137
Títulos a receber	1	7.951	1.129	11.575
Gastos antecipados	-	-	1.618	1.116
Depositos judiciais	205	205	265	265
	596	8.659	108.439	100.598
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber de clientes	-	-	125	283
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	9.385	8.922
Crédito com partes relacionadas	54.427	42.930	1.159	356
Adiantamentos	-	-	3.282	3.282
Títulos a receber	-	-	197	4.497
Gastos antecipados	-	-	13	13
Depositos judiciais	-	-	1.987	1.985
Investimentos	91.023	88.253	18	18
Imobilizado	818	812	1.232	1.205
Intangível	-	-	100	100
	146.268	131.995	17.498	20.661
Total do ativo	146.864	140.654	125.937	121.259



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanco Patrimonial
Em milhares de reais

(continuação)

	Controladora		Consolidado	
	30/11/2022	31/12/2021	30/11/2022	31/12/2021
Passivo e Patrimônio líquido				
Circulante				
Fornecedores	215	195	6.784	5.494
Empréstimos e financiamentos	1.096	4.034	1.096	4.034
Coobrigação cessão de recebíveis	-	-	554	554
Obrigações fiscais e trabalhistas	3.664	3.506	21.819	20.385
Provisões trabalhistas	118	80	978	330
Adiantamento de clientes	115	115	18.986	10.140
Distratos a pagar	-	-	3.661	3.824
Outras obrigações	233	-	1.093	860
Provisões para garantia	-	-	-	-
	5.441	7.930	54.971	45.621
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	2.568	3.012	73.593	74.038
Coobrigação cessão de recebíveis	-	-	809	825
Débito com partes relacionadas	152.167	140.006	3.166	3.612
Provisões para garantia	-	-	95	95
Provisões para demandas judiciais	161	161	3.757	3.757
Obrigações Tributárias	-	-	614	760
Tributos diferidos	-	-	320	861
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	-	-
	158.242	146.525	86.737	88.331
Patrimônio líquido				
Capital social	75.131	75.131	75.131	75.131
Ajuste de exercícios anteriores	381	381	381	381
Prejuízos acumulados	(92.331)	(89.313)	(92.331)	(89.313)
Participações de não controladores				
	(16.819)	(13.801)	1.048	1.108
			(15.771)	(12.693)
Total do passivo e Patrimônio líquido	146.864	140.654	125.937	121.259

BRUNO MIGUEL DI
CARLO:0940202018
7

Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI
CARLO:09402020187
Dados: 2022.12.19 14:59:18 -03'00'

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

MARCO ANTONIO DE
CASTRO
MIRANDA:08125023100

Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100
Dados: 2022.12.19 15:03:37 -03'00'

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

Documento assinado digitalmente
gov.br
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 19/12/2022 17:02:34 -0300
Verifique em: https://verificador.jf.br

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador CRC GO-011087/O-8



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	
	30/11/2022	31/12/2021	30/11/2022	31/12/2021
Receita bruta de vendas e serviços	-	-	8.165	31.149
Deduções da Receita	-	-	(1.854)	(4.529)
Receita líquida	-	-	6.311	26.620
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(2.283)	(18.251)
Lucro bruto	-	-	4.028	8.369
Despesas e receitas operacionais				
Com Vendas	(4)	(699)	(347)	(1.050)
Administrativas e gerais	(5.676)	(5.151)	(6.561)	(7.647)
Outros resultados operacionais	(30)	(42)	(315)	(931)
Resultado da equivalência patrimonial	2.770	4.349		
	(2.940)	(1.543)	(7.223)	(9.628)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(2.940)	(1.543)	(3.195)	(1.259)
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	(306)	(11)	(598)	(396)
Receitas financeiras	255	14	1.034	825
	(51)	3	436	429
Resultado antes da tributação	(2.991)	(1.540)	(2.759)	(830)
Contribuição social sobre o lucro líquido	(9)	-	(116)	(226)
Imposto de renda pessoa jurídica	(18)	-	(205)	(413)
Prejuízo antes dos não controladores	(3.018)	(1.540)	(3.080)	(1.469)
Participações de não controladores	-	-	62	(71)
Prejuízo do exercício	(3.018)	(1.540)	(3.018)	(1.540)
Quantidade de ações - milhares	75.131	75.131		
Prejuízo por ação (Em milhares de Reais)	(0,04)	(0,02)		

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2022.12.19 14:59:36 -03'00'

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

MARCO ANTONIO DE CASTRO
Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100
Dados: 2022.12.19 15:05:20 -03'00'

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

Documento assinado digitalmente
gov.br
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 18/01/2023 17:22:20 -0300
Verifique em https://verificador.jf.br

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador CRC GO-011087/O-8



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 2021	75.131	(88.932)	(13.801)	1.108	(12.693)
Prejuízo do período		(533)	(533)	-	(533)
Em 31 de janeiro de 2022	75.131	(89.465)	(14.334)	1.108	(13.226)
Prejuízo do período		(345)	(345)	3	(342)
Em 28 de fevereiro de 2022	75.131	(89.810)	(14.679)	1.111	(13.568)
Prejuízo do período		(592)	(592)	(19)	(611)
Em 31 de março de 2022	75.131	(90.402)	(15.271)	1.092	(14.179)
Prejuízo do período		(608)	(608)	1	(607)
Em 30 de abril de 2022	75.131	(91.010)	(15.879)	1.093	(14.786)
Prejuízo do período		(363)	(363)	(37)	(400)
Em 31 de maio de 2022	75.131	(91.373)	(16.242)	1.056	(15.186)
Prejuízo do período		(807)	(807)	(3)	(810)
Em 30 de junho de 2022	75.131	(92.180)	(17.049)	1.053	(15.996)
Prejuízo do período		3.315	3.315	3	3.318
Em 31 de julho de 2022	75.131	(88.865)	(13.734)	1.056	(12.678)
Prejuízo do período		(714)	(714)	(1)	(715)
Em 31 de agosto de 2022	75.131	(89.579)	(14.448)	1.055	(13.393)
Prejuízo do período		(777)	(777)	8	(769)
Em 30 de setembro de 2022	75.131	(90.356)	(15.225)	1.063	(14.162)
Prejuízo do período		(497)	(497)	(10)	(507)
Em 31 de outubro de 2022	75.131	(90.853)	(15.722)	1.053	(14.669)
Prejuízo do período		(1.097)	(1.097)	(5)	(1.102)
Em 30 de novembro de 2022	75.131	(91.950)	(16.819)	1.048	(15.771)

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187

Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2022.12.19 14:59:51 -03'00'

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

MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100

Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100
Dados: 2022.12.19 15:05:53 -03'00'

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



Documento assinado digitalmente por
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 18/01/2023 17:40:39
Verifique em: <https://verificador.br.br>

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador CRC GO-011087/O-8



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações dos fluxos de caixa
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30/11/2022	31/12/2021	30/11/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(3.018)	(1.540)	(3.018)	(1.540)
Despesas de depreciação	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	-	(100)	-	1.707
Participações minoritárias	-	-	(60)	(71)
Resultado da equivalência patrimonial	(2.770)	(4.349)	-	-
	(5.788)	(5.989)	(3.078)	96
(Aumento) diminuição de ativos				
Contas a receber de clientes	-	-	1.777	4.359
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(19.822)	2.409
Impostos a recuperar	(8)	(2)	(9)	(4)
Adiantamentos	(30)	(8)	(186)	(1.180)
Outros créditos	7.950	(7.948)	14.744	(15.183)
Gastos antecipados	-	-	(502)	(299)
Aumento (diminuição) de passivos				
Fornecedores	20	(208)	1.290	168
Obrigações trabalhistas e tributárias	158	173	1.288	2.780
Adiantamento de Cliente	-	1	8.846	4.552
Provisões	38	34	648	240
Tributos diferidos	-	-	(541)	171
Outros Débitos	233	(380)	70	(107)
	8.361	(8.338)	7.603	(2.094)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	2.573	(14.327)	4.525	(1.998)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	-	-	-	-
Imobilizado e intangível	(6)	-	(27)	(10)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(6)	-	(27)	(10)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Prejuízos acumulados	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Aumento do realizável a longo prazo- partes relacionadas	(11.497)	(11.347)	(803)	-
Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas	12.161	24.590	(446)	320
Captações de Empréstimos e financiamentos e outros	(3.382)	-	(3.399)	325
Pagamento de Empréstimos e financiamentos e outros	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(2.718)	13.243	(4.648)	645
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(151)	(1.084)	(150)	(1.363)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	157	1.241	184	1.547
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6	157	34	184

BRUNO MIGUEL DI
CARLO:09402020187
7
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI
CARLO:09402020187
Dados: 2022.12.19 15:00:08 -03'00'
BRUNO MIGUEL DI CARLO
Diretor
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE
CASTRO
MIRANDA:08125023100
Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100
Dados: 2022.12.19 15:06:39 -03'00'
MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA
Diretor
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 18/12/2022 16:35:34 -0300
Verifique em <https://verificador.br.br>

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador CRC GO-011087/O-8



ii) Demonstrações contábeis assinadas - TCI – Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda.– Em Recuperação Judicial

TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JI

Balanco Patrimonial
Em R\$

Ativo	30/11/2022	31/12/2021
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	16.124	18.279
Contas a receber de clientes	1.184.531	1.182.821
Estoques de imóveis a comercializar	549.576	591.971
Credito com sócios	158.922	158.922
Adiantamentos	704.049	667.206
Tributos a recuperar	24.362	24.362
Outros créditos	3.370.920	3.370.920
Crédito com partes relacionadas	2.307.891	2.785.435
	8.316.375	8.799.916
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Depositos judiciais	1.709.519	1.707.364
Outros créditos	3.478.716	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
	12.652.791	11.852.347
Total do ativo	20.969.166	20.652.263



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO

Balanco Patrimonial
Em R\$

	30/11/2022	31/12/2021
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	82.930	87.929
Empréstimos e financiamentos	5.074.489	5.074.489
Obrigações fiscais e trabalhistas	433.618	458.669
Títulos 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	1.635.666	1.023.436
Outras obrigações	2.321.487	2.131.487
	10.604.031	9.831.851
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	2.604.438	2.604.438
Tributos diferidos	11.918	13.086
Imóveis a pagar	1.129.886	1.129.886
Outras obrigações	1.233.539	1.232.539
Provisão para demandas judiciais	138.000	138.000
Provisão para passivo descoberto	8.406.697	6.900.003
	13.524.478	12.017.952
Patrimônio líquido		
Capital social	1.600.000	1.600.000
Reservas	321.775	321.775
Reservas de lucro	(17.048.851)	(15.087.048)
Ajustes patrimoniais	12.846.351	12.846.351
Ajuste de exercicios anteriores	(878.618)	(878.618)
	(3.159.343)	(1.197.540)
Total do passivo e Patrimônio líquido	20.969.166	20.652.263

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2022.12.19 15:00:32 -03'00'
BRUNO MIGUEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Dados: 2022.12.19 15:07:38 -03'00'
MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente
gov.br
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 19/12/2022 17:29:17-0300
Verifique em https://verificador.rij.br
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador CRC GO-011087/O-8



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPER

Demonstração do Resultado
Em R\$

	30/11/2022	31/12/2021
Receita bruta de vendas e serviços	51.000	15.000
Deduções da Receita	-	-
Receita líquida de vendas e serviços	51.000	15.000
Custo dos imóveis vendidos	(48.000)	-
Lucro bruto	3.000	15.000
Despesas e receitas operacionais		
Com Vendas	-	-
Administrativas e gerais	(425.177)	(589.953)
Outros resultados operacionais	(33.282)	(627.498)
Resultado da equivalência patrimonial	(1.506.694)	(36.193)
	(1.965.153)	(1.253.644)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(1.962.153)	(1.238.644)
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	350	(2.216)
Receitas financeiras	-	(82)
	350	(2.298)
Resultado antes da tributação	(1.961.803)	(1.240.942)
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-
Imposto de renda pessoa jurídica	-	-
Lucro (prejuízo) do exercício	(1.961.803)	(1.240.942)

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
7

Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2022.12.19 15:00:45 -03'00'

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

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100

Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Dados: 2022.12.19 15:08:11 -03'00'

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

Documento assinado digitalmente
gov.br
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 19/12/2022 17:32:43 -0300
Verifique em <https://verificador.id.br>

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador CRC GO-011087/O-8



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 2021	1.600.000	321.775	(15.965.666)	12.846.351	(1.197.540)
Prejuízo do exercício			(332.384)		(332.384)
Em 31 de janeiro de 2022	1.600.000	321.775	(16.298.050)	12.846.351	(1.529.924)
Prejuízo do exercício			(247.642)		(247.642)
Em 28 de fevereiro de 2022	1.600.000	321.775	(16.545.692)	12.846.351	(1.777.566)
Prejuízo do exercício			(343.061)		(343.061)
Em 31 de março de 2022	1.600.000	321.775	(16.888.753)	12.846.351	(2.120.627)
Prejuízo do exercício			(361.744)		(361.744)
Em 30 de abril de 2022	1.600.000	321.775	(17.250.497)	12.846.351	(2.482.371)
Prejuízo do exercício			(223.726)		(223.726)
Em 31 de maio de 2022	1.600.000	321.775	(17.474.223)	12.846.351	(2.706.097)
Prejuízo do exercício			(444.482)		(444.482)
Em 30 de junho de 2022	1.600.000	321.775	(17.918.705)	12.846.351	(3.150.579)
Prejuízo do exercício			1.626.674		1.626.674
Em 31 de julho de 2022	1.600.000	321.775	(16.292.031)	12.846.351	(1.523.905)
Prejuízo do exercício			(369.398)		(369.398)
Em 31 de agosto de 2022	1.600.000	321.775	(16.661.429)	12.846.351	(1.893.303)
Prejuízo do exercício			(411.680)		(411.680)
Em 30 de setembro de 2022	1.600.000	321.775	(17.073.109)	12.846.351	(2.304.983)
Prejuízo do exercício			(273.287)		(273.287)
Em 31 de outubro de 2022	1.600.000	321.775	(17.346.396)	12.846.351	(2.578.270)
Prejuízo do exercício			(561.073)		(561.073)
Em 30 de novembro de 2022	1.600.000	321.775	(17.927.469)	12.846.351	(3.150.343)

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2022.12.19 15:01:02 -03'00'
BRUNO MIGUEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO
Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100
Dados: 2022.12.19 15:08:35 -03'00'
MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 18/12/2022 17:35:54-0300
Verifique em <https://verificador.br.br>
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador CRC GO-011087/O-5



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto
Em R\$

	30/11/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado Líquido do Exercício	(1.961.803)	(1.240.942)
Depreciação	-	-
Provisão para demandas judiciais	-	138.000
Lucros recebidos	-	-
Resultado da equivalência patrimonial	1.506.694	36.193
Resultado Líquido Ajustado	(455.109)	(1.066.749)
MUDANÇAS NOS ATIVOS E PASSIVOS		
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Contas a receber de clientes	(1.710)	431.710
Estoque de imóveis a comercializar	42.395	-
Impostos a recuperar	-	-
Adiantamentos	(36.843)	(680)
Outros créditos	(800.444)	-
Gastos antecipados	-	-
Decréscimo/(acrécimo) em passivos:		
Fornecedores	(4.999)	20
Obrigações trabalhistas e tributárias	(25.051)	870
Adiantamento de Cliente	-	-
Provisões	-	-
Tributos diferidos	(1.168)	(23.470)
Outros Débitos	191.000	380.000
	(636.820)	788.450
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(1.091.929)	(278.299)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Decréscimo/(acrécimo) em :		
Imobilizado	-	-
Investimentos	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Ajustes Patrimoniais		
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	-
Aumento do realizável a longo prazo- partes relacionadas	477.544	(197.122)
Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas	612.230	-
Aumento de Empréstimos e financiamentos e outros	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	1.089.774	(197.122)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(2.155)	(475.421)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	18.279	493.700
No final do exercício	16.124	18.279
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(2.155)	(475.421)

BRUNO MIGUEL DI
CARLO:094020201
87

Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI
CARLO:09402020187
Dados: 2022.12.19 15:01:19
-03'00'

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

MARCO ANTONIO DE
CASTRO
MIRANDA:08125023100

Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100
Dados: 2022.12.19 15:08:59 -03'00'

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

Documento assinado digitalmente
CLAUDONTE GOMES DOS SANTOS
Data: 18/01/2023 17:43:46-0300
Verifique em: <https://verificador.dfe.br>

CLAUDONTE GOMES DOS SANTOS
Contador CRC GO-011087/O-8



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