

Processo Nº: 0129619-42.2016.8.09.0051

1. Dados Processo

Juízo.....: Goiânia - 3ª UPJ Varas Cíveis: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª e 11ª

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 trigésimo terceiro **Relatório Mensal das Atividades (RMA)** elaborado por esta auxiliar, referente ao mês de agosto de 2023.

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 trigésimo terceiro **Relatório Mensal das Atividades (RMA)** elaborado por esta auxiliar, referente ao mês de agosto de 2023, 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

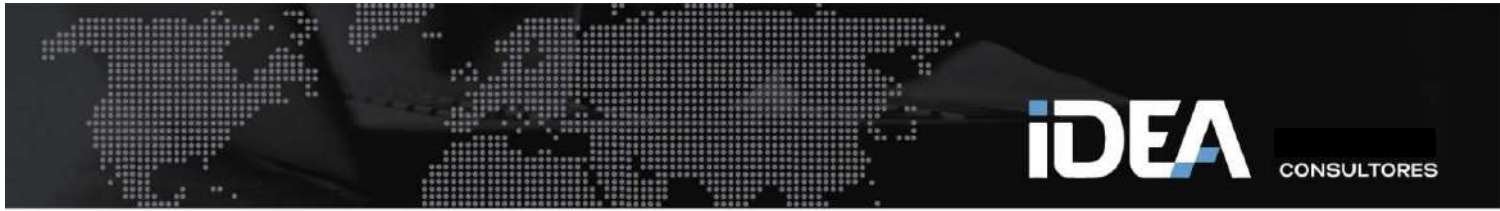
DEDIERRE GONÇALVES SILVA
OAB/GO 62.735





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:
Agosto de 2023



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, 11 de outubro de 2023

Ao
DD. Dr. Aluízio Geraldo Craveiro Ramos
Administrador Judicial

Relatório Mensal de Acompanhamento Contábil

REF. 08/2023 (715-23)

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 31 de agosto de 2023, 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

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.Fato relevante ocorrido no mês de agosto/2023 9

2.2.4.Abertura ou fechamento de empresas..... 9

2.2.5.Quadro de funcionários CLT..... 9

2.2.6.Análise dos dados contábeis e informações financeiras 11

2.2.5.1. Ativo (descrição / evolução)..... 11

2.2.5.2. Passivo..... 16

2.2.5.2.1 TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial..... 16

2.2.5.2.2 TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda – Em Recuperação Judicial 17

2.2.5.2.3 Contingências 18

2.2.7.Demonstração de resultados (evolução) 19

2.2.6.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo / 19

receita x resultado) 19

2.2.6.1.1. Análise Demonstração do Fluxo de Caixa – Agosto/23..... 25

2.2.6.1.2 Análise Fluxo de Caixa Projetado Consolidado – TCI 25

2.2.6.1.3. Resumo entradas/saídas (Grupo TCI)..... 25

2.2.7. Diligência nos estabelecimentos das recuperandas. 28

2.2.8. Planilha de controle de pagamentos dos credores concursais (nome do credor / valor..... 28

no edital / parcela / valor pago / saldo residual atualizado)..... 28

2.2.9. Observações 29

2.2.10. Anexos 30



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.



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recurso
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 28/03/2024 08:37:07

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 agosto de 2023. 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.

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 11 de setembro de 2023, encaminhamos a solicitação formal de documentos REF:D.34/2023/201601296198. Até a data de emissão deste relatório, o status da lista dos documentos/informações solicitadas era o seguinte (última consulta no Onedrive em 06/10/2023 13:55 - As demonstrações assinadas foram disponibilizadas em 11/10/2023):

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;	Não foram tomadas novas medidas estratégicas para o soerguimento das atividades
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 específicas contendo o subtítulo de "Em Recuperação Judicial" (Excel);	Parcial. Disponibilizado sem identificação das contas específicas contendo o 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)	Notas explicativas às demonstrações contábeis 31/12/2022 devidamente assinadas pelo contador e administrador (PDF);	Informações não disponibilizadas
2.f)	Memória de cálculo da consolidação (Excel);	Disponibilizado
2.g)	Memória de cálculo da equivalência patrimonial (Excel), inclusive TCI Ltda.;	Disponibilizado
2.h)	Razão contábil por empresa (pdf e Excel);	Disponibilizado
2.i)	Balancetes mensais analíticos por empresa (pdf e Excel)	Disponibilizado
2.j)	Comentar sobre as principais variações ocorridas (utilizar como parâmetro o mês anterior).	Informações não disponibilizadas
2.k)	Posição dos advogados sobre os processos com provisão contábil, para confirmar se a mesma está adequada ou deve ser ajustada;	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; - 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; - Engecred
3.b)	Relatório de pagamentos realizados no mês de agosto (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 agosto (endividamento sujeito à recuperação judicial), por empresa, em meio magnético (Excel), assinadas pelos responsáveis (PDF), bem como o scanner dos documentos (nota fiscal/comprovante);	Não disponibilizado
3.d)	Relatório de recebimentos no mês de agosto, 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 31/08/2023: - Carteira de empreendimentos - Demais títulos a receber - Adiantamentos (no ativo); - Gastos antecipados; - Depósitos judiciais; - Adiantamentos de clientes (no passivo)	Não disponibilizado para todas as contas solicitadas. 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);	Não disponibilizado
3.j)	Relação analítica do estoque de imóveis disponíveis para venda no mês de agosto de 2023 (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 julho, demonstrando: unidades iniciais; entradas; saídas; e unidades finais;	Disponibilizado
3.l)	Relação valorizada dos contratos e distratos realizados das unidades imobiliárias, no mês de agosto de 2023;	Disponibilizado
3.m)	Descritivo dos contratos de prestação de serviço vigentes no mês de agosto de 2023, 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 agosto de 2023, 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; 6 - Data de aquisição; 7 - Valor de aquisição; 8 - Valor contábil no mês base; 9 - Valor de mercado ou valor justo	Não disponibilizado



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 20/09/2023, não ocorreram mudanças na estrutura societária e nem dos órgãos de administração.

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. Fato relevante ocorrido no mês de agosto/2023

Temos como fato relevante nesse fechamento a conclusão e entrega do edifício L`essence De La Cité, entrega formal ocorrida em 28/08/2023, sendo nesta data confeccionada a Ata de assembleia de constituição do condomínio e apresentado a Certidão de Conclusão de Obra N°. 343/2023 expedido pelo município de Goiânia em 19/06/2023.

O resultado positivo contábil apurado do período (lucro) refere-se a conclusão do empreendimento supracitado, que foi realizado através da TCI PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE DE LA CITE LTDA. A TCI ainda possui 63 unidades disponíveis para venda conforme posição de estoques do mês.

2.2.4. Abertura ou fechamento de empresas

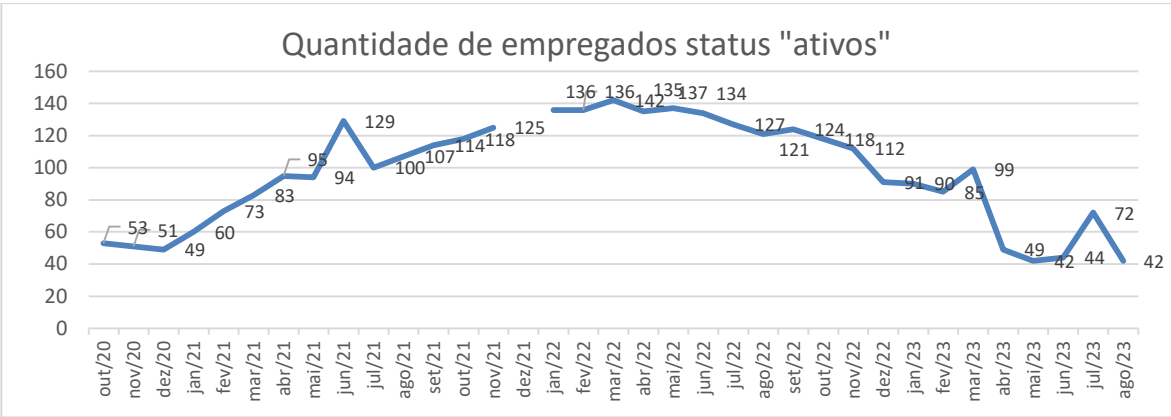
De acordo com informações recebidas via e-mail no dia 20/09/2023, não houve alterações na estrutura societária do Grupo TCI.

2.2.5. 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	91
2023	90	85	99	49	42	44	72	42				

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)



A variação positiva de empregados no mês de julho/23 não foi justificada pelas recuperandas. Não vieram informações de admissões significativas no período.

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	8
2023	17	10	18	20	1	1	1	3				

(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	11
Em férias	1
Admissões no mês	1

Alocação dos empregados:

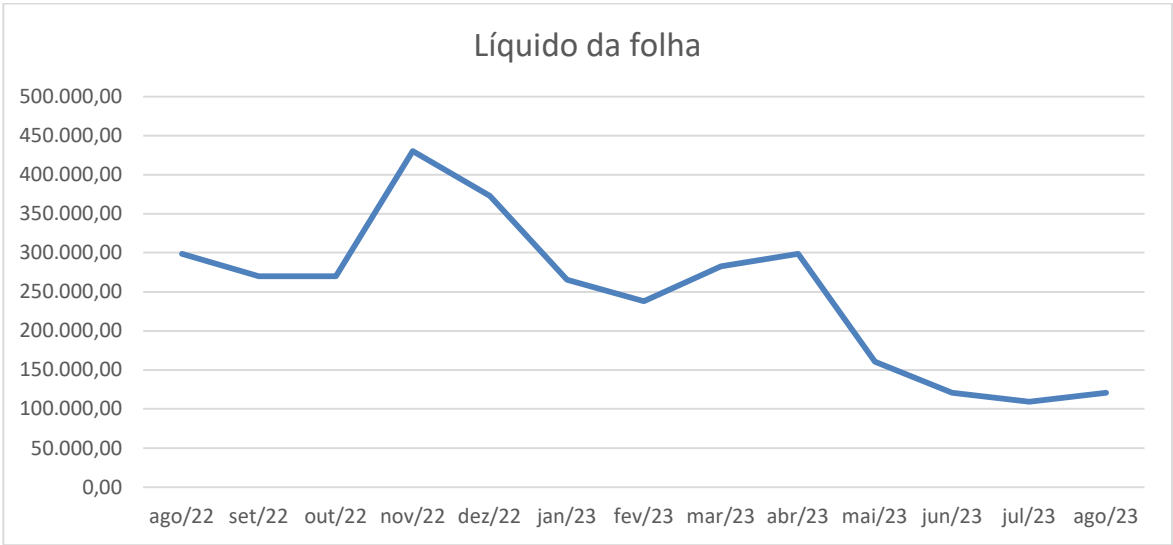
Rótulos de Linha	Contagem de Matrícula	
ADMINISTRAÇÃO	8	15%
0 - Ativo	3	
2 - Doente	5	
DESPESAS DE CONSTRUCAO LESSENCE LA CITE	20	37%
0 - Ativo	14	
2 - Doente	6	
DESPESAS DE CONSTRUCAO UNIVERSE	8	15%
0 - Ativo	8	
TCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	18	33%
0 - Ativo	17	
6 - Em férias	1	
Total Geral	54	

Evolução dos gastos com folha:

Com as rescisões ocorridas em períodos anteriores, ocorreram reflexos nos eventos do mês, contribuindo com a redução dos gastos relacionados a folha:

Mês	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
Proventos	390.027,84	369.672,07	359.906,16	531.337,23	702.356,63	401.103,98	336.630,94	356.328,50	377.815,15	240.911,91	175.603,85	184.430,58	181.470,51
Descontos	91.573,93	99.749,89	89.947,45	100.885,49	329.428,57	135.546,01	98.664,01	73.532,52	79.162,01	80.331,73	55.039,59	75.172,77	60.888,13
Líquido	298.453,91	269.922,18	269.958,71	430.451,74	372.928,06	265.557,97	237.966,93	282.795,98	298.653,14	160.580,18	120.564,26	109.257,81	120.582,38

(Fonte: Folha analítica das recuperandas – Folha Geral)



2.2.6. 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 julho de 2023 e agosto de 2023 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 agosto/23 estavam assim demonstrados:



TCl Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Agosto/2023

Balanço Patrimonial Consolidado

Em milhares de reais

	31/07/2023	31/08/2023	AH %	Movimenta ções em R\$ mil
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4.558	5.551	22%	993
Contas a receber de clientes	5.557	26.005	368%	20.448
Estoque de imóveis a comercializar	94.894	56.351	-41%	(38.543)
Adiantamentos	5.327	3.102	-42%	(2.225)
Tributos a recuperar	487	172	-65%	(315)
Títulos a receber	2.282	1.751	-23%	(531)
Gastos antecipados	2.262	2.411	7%	149
Depósitos judiciais	265	265	0%	-
	115.632	95.608	-17%	(20.024)
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber de clientes	35	2.091	5874%	2.056
Estoque de imóveis a comercializar	13.708	13.972	2%	264
Crédito com partes relacionadas	11.285	11.268	0%	(17)
Adiantamentos	3.282	3.282	0%	-
Títulos a receber	6.168	6.168	0%	-
Gastos antecipados	13	13	0%	-
Depósitos judiciais	1.987	1.987	0%	-
Investimentos	18	18	0%	-
Imobilizado	1.256	1.256	0%	-
Intangível	100	100	0%	-
	37.852	40.155	6%	2.303
Total do ativo	153.484	135.763	-12%	(17.721)

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

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

Considerando o fato relevante mencionado no item 2.2.3, a contabilidade realizou lançamentos para refletir o final da obra, impactando diversas contas contábeis.

Em procedimento de leitura do Razão contábil das recuperandas destacamos os seguintes registros:

- a) Em 24/08/2023 ocorreu o registro de recebimento de R\$ 541 mil da Cooperativa Habitacional Jardim Goiás referente a venda de terrenos, já comentados em relatórios anteriores. O recebimento dos valores contribuiu para a movimentação dos valores de caixa e equivalentes de caixa em contrapartida dos “títulos a receber”;
- b) O contas a receber está impactado pelo registro de R\$ 19.965 mil referente ao registro em 31/08/2023 com o histórico d “apuração receita final da obra” (La Cité);



- c) Em 31/08/2023 foi registrado o montante de R\$ 2.225 mil como baixa de diferentes contas de adiantamentos a fornecedores em contrapartida do custo da obra;
- d) Ocorreu em 31/08/2023 a apuração contábil do custo final da obra, sendo realizado o registro de R\$ 43.929 mil a débito na conta 1.1.3.01.01.00001 - Unidades Acabadas em contrapartida da conta 3.1.1.01.01.00001 - Unidades Imobiliárias Vendidas;
- e) Aumento do contas a receber de longo prazo no montante de R\$ 2.063 mil;

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:Agosto/2023

Balanço Patrimonial

Em reais mil

	31/07/2023	31/08/2023	AH. %	Movimentação em R\$ mil
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	16	18	13%	2
Contas a receber de clientes	843	843	0%	0
Estoques de imóveis a comercializar	550	550	0%	0
Credito com sócios	159	159	0%	0
Adiantamentos	715	712	0%	-3
Tributos a recuperar	24	24	0%	0
Outros créditos	3.371	3.371	0%	0
Crédito com partes relacionadas	2.016	1.979	-2%	-37
	7.694	7.656	0%	-38
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Depósitos judiciais	1.730	1.710	-1%	-20
Outros créditos	2.679	2.679	0%	0
Crédito com sócios	1.108	1.108	0%	0
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002	2.002	0%	0
Investimentos	12.359	22.522	82%	10.163
Imobilizado	91	91	0%	0
	19.969	30.112	51%	10.143
Total do ativo	27.663	37.768	37%	10.105

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

Considerando o fato relevante mencionado no item 2.2.3, a contabilidade realizou lançamentos para refletir o final da obra, impactando diversas contas contábeis na TCI S/A (investida), inclusive na TCI LTDA (investidora).

Em procedimento de leitura do Razão contábil das recuperandas destacamos os seguintes registros:



- a) O aumento de R\$ 10.163 mil na conta “Investimentos” refere-se ao registro em 31/08/2023 do ajuste do investimento pela equivalência patrimonial nas empresas:
- Lançamento a crédito na conta 1.2.2.01.01.00001 - TCI - INPAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO no valor de R\$ 5.081.233,15, com histórico: Ajuste do investimento pela equivalência patrimonial na empresa: 1 TCI TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – EM RECUPERACAO JUDICIAL – Apuração de despesa.
 - Lançamento a crédito na conta 1.2.2.01.01.00005 - SPE DAVEIGA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S.A. no valor de R\$ 5.081.233,15, com histórico: Ajuste do investimento pela equivalência patrimonial na empresa: SPE DAVEIGA - Apuração de despesa.

iii) Estoques

Vendas de agosto/2023:

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

ago/23			
Empreendimento	CNPJ	Unidade	Valor de venda
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE	13.613.515/0001-09	3402	1.123.300,00
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE	13.613.515/0001-09	701	1.300.000,00
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE	13.613.515/0001-09	904 Edf. San Pablo (Obra 1051)	360.000,00
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	1403 Visage Universe	618.000,00
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	707 Essenciale Universe	319.500,00
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	2202 Essenciale Universe	287.000,00
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	2102 Essenciale Universe	287.000,00
Total			4.294.800,00

Distratos de agosto/2023:

Conforme informações das recuperandas, ocorreram os seguintes distratos no período:

ago/23						
Empreendimento	CNPJ	Unidade	Valor/Distrato	Data/Distrato	Data/Lançado UAU	
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE LTDA	13.613.515/0001-09	701	R\$ -	28.08.2023	28.08.2023	
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	1002	R\$ 106.333,52	17.08.2023	17.08.2023	
TCI PROJETO IMOBILIÁRIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	1706	R\$ -	17.08.2023	17.08.2023	
			R\$ 106.333,52			

Estoque mês 08/2023:

Relatório fornecido pela contabilidade das recuperandas:



TCI S.A.							
Empreendimento	Estoque	M²	GVV Unidade	GVV 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	246,91%	8.000,34	LOJA 02
Visage Universe	24	81,65	400.000,00	9.600.000,00	31,49%	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
	21	83,22	410.000,00	8.610.000,00		4.926,70	103/203/303/403/503/603/703/803/903/1003/1103/1203/1303/1503/1603/1703/1803/1903/2003/2103/2203/2303/2403
	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	102/202/302/402/502/602/702/802/902/1002/1102/1202/1302/1402/1502/1602/1702/1802/1902/2002/2102/2202/2402
Essenciale Universe					29,94%		102/105/202/205/305/405/502/505/602/605/702/802/805/902/905/1002/1005/1102/1105/1202/1205/1302/1305/1402/1405/1502/1505/1602/1605/1702/1705/1802/1805/1902/1905/2002/2005/2205/2302/2305/2402/2405/2502/2505/2602/2605
	45	37,87	210.000,00	9.450.000,00		5.545,29	103/104/203/304/503/604/703/704/804/903/904/1003/1004/1103/1104/1203/1204/1303/1304/1403/1404/1503/1504/1604/1703/1704/1803/1804/1903/1904/2003/2103/2104/2203/2204/2303/2304/2403/2404/2503/2504/2603/2604
	43	38,87	210.000,00	9.030.000,00		5.402,62	107/207/307/407/507/607/807/907/1007/1107/1207/1307/1407/1507/1607/1707/1807/1907/2007/2107/2407/2507/2607
	23	42,38	220.000,00	5.060.000,00		5.191,13	/1006/1101/1106/1201/1301/1306/1401/1406/1501/1506/1601/1701/1706/1801/1806/1901/2001/2006/2101/2201/2301/2401/2406/2501/2601/2606
	42	61,43	280.000,00	11.760.000,00		4.558,03	
L'Essence de La Cité					37,40%		03 / 404/ 502/704/ 801/ 903/ 904/ 1001/ 1002/ 1003/ 1004/ 1102/1103/ 1104/ 1201 / 1202/ 1203/ 1303 / 1304 / 1502/1504/ 1603 / 1802/ 1804/ 1901/ 1902/ 1904/ 2001/ 2002/ 2004/ 2101/ 2102/ 2201/ 2204 / 2301/ 2401/ 2404/ 2501/ 2503/ 2504/ 2601/2602/ 2603/ 2701/ 2703/2704/ 2801 / 2803 / 2901/ 2902/ 2904/ 3103/ 3104 / 3202/ 3301/ 3302/ 3303/ 3304/ 3404 / 3501/ 3502/ 3601/ 3602
	63	132,61	700.000,00	44.100.000,00		5.278,64	
307		117.917.000,00					
Imóveis diversos							
Empreendimento	Unidade	Box	Escaninho	M² Tabela	GVV Unidade	GVV Empreendimento	Localização
1051 - L'essence De La Cité	Lote Nº 03				860.000,00	860.000,00	Qd. 67 Av. Ipanema, Jd. Atlântico - Goiânia-GO.
1051 - L'essence De La Cité	1404	71/21	-		260.000,00	260.000,00	Edif. Residencial Jangadeiro
1038 - Premier Unique	Lotes 7-9	-	-	338,50	400.000,00	400.000,00	Rua 260, Qd. 101, Lt. 7-9, Setor Leste Universitário

Movimentação de estoques por empreendimento:

O controle apresentado pelas recuperandas não está completo, pois não demonstra os escaninhos e box em “estoques”.

TCI Desenvolvimento Imobiliário S.A - Movimentação de Estoques

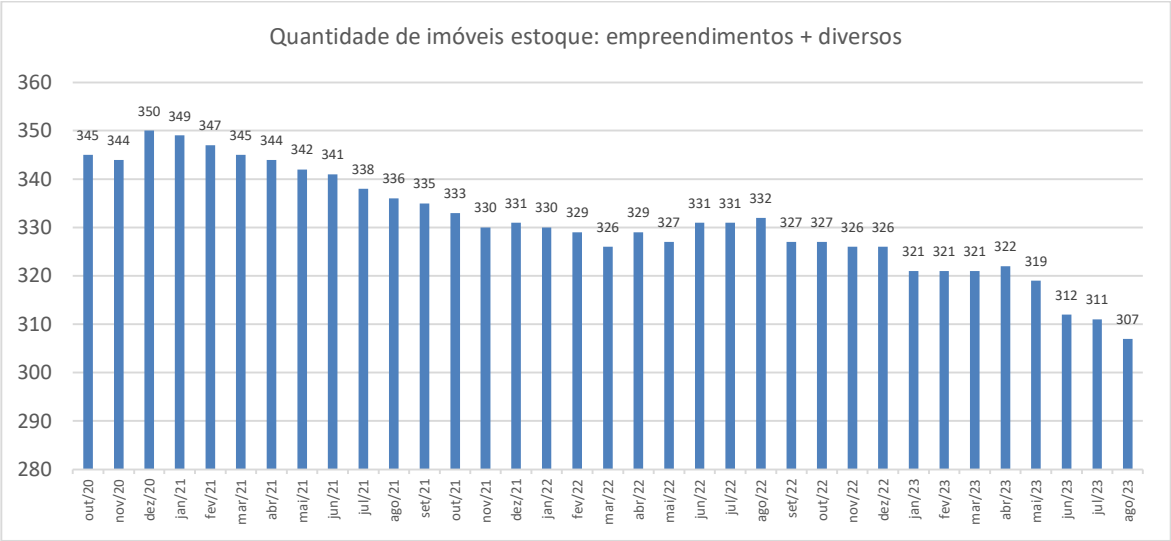
Empreendimento	Estoque 31.07.2023	Distratos	Negociação Permuta (Entrada)	Vendas	Negociação Permuta (Saída)	Estoque 31.08.2023
Premier L'Allure / Premier L'Adresse	0			-		0
Visage D'Or	2					2
Visage Universe	89	1		(1)		89
Essenciale Universe	155	1		(3)		153
L'Essence de La Cité	64	1		(2)		63
Visage Actuelle	0					0
Premier Vision	0					0
Total	310	3	-	(6)	-	307
Estoques Revenda*						
Empreendimento	Unidade					Unidade
Imóveis Diversos	1					0

* 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	326
2023	321	321	321	322	319	312	311	307				

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: Planilha 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 31/08/2023:

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Agosto/2023

Balanco Patrimonial Consolidado

Em milhares de reais

	31/07/2023	31/08/2023	AH %	Movimentações em R\$ mil
Passivo e Patrimônio líquido				
Circulante				
Fornecedores	6.930	6.841	-1%	(89)
Empréstimos e financiamentos	1.093	1.093	0%	-
Coobrigação cessão de recebíveis	554	554	0%	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	22.562	22.605	0%	43
Provisões trabalhistas	395	374	-5%	(21)
Adiantamento de clientes	31.004	1.473	-95%	(29.531)
Distratos a pagar	3.834	3.747	-2%	(87)
Outras obrigações	863	863	0%	-
Provisões para garantia	-	-	0%	-
	67.235	37.550	-44%	(29.685)
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	73.593	73.593	0%	-
Coobrigação cessão de recebíveis	809	809	0%	-
Débito com partes relacionadas	2.968	2.920	-2%	(48)
Provisões para garantia	95	489	415%	394
Provisões para demandas judiciais	3.757	3.757	0%	-
Obrigações Tributárias	1.063	1.063	0%	-
Tributos diferidos	623	2.081	234%	1.458
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%	-
	87.291	89.095	2%	1.804
Patrimônio líquido				
Capital social	75.131	75.131	0%	-
Ajuste de exercícios anteriores	381	381	0%	-
Prejuízos acumulados	(77.599)	(67.437)	-13%	10.162
			0%	-
Participações de não controladores	1.045	1.043	0%	(2)
	(1.042)	9.118	-975%	10.160
Total do passivo e Patrimônio líquido	153.484	135.763	-12%	(17.721)



(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

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

Considerando o fato relevante mencionado no item 2.2.3, a contabilidade realizou diversos lançamentos para refletir o final da obra, impactando diversas contas contábeis.

Em procedimento de leitura do Razão contábil das recuperandas destacamos os seguintes registros:

- a) Redução da conta adiantamentos a fornecedores no montante de R\$ 29.531 mil, decorrente da apuração da receita final da obra (La Cité);
- b) A redução de R\$ 87 mil da conta Distratos a pagar foi decorrente de pagamentos efetuados;
- c) O aumento da conta de Tributos Diferidos no montante de R\$ 1.458 mil foi decorrente do provisionamento dos tributos;
- d) Em 31/08/2023 foi feito o registro da provisão para garantia da obra finalizada no montante de R\$ 394 mil;

A conta “adiantamento de clientes” é uma obrigação da empresa para com o cliente, ou seja, o cliente tem um crédito junto à empresa e dessa forma deve ser contabilizado no Passivo Circulante. Na contabilidade, a antecipação/sinal dada como troca de um imóvel ainda não recebido é reconhecido em conta específica, geralmente no Passivo Circulante, o que confere à empresa uma obrigação para com o cliente e, para o cliente, um direito em reaver seu recurso, dentro das normas legais que regem os distratos.

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



TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB:Agosto/2023

Balanço Patrimonial

Em reais mil

	31/07/2023	31/08/2023	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	414	412	0%	-2
Titulos a pagar	144	144	0%	0
Adiantamento de clientes	806	806	0%	0
Cauções retidas	60	60	0%	0
Obrigações com distratos	46	46	0%	0
Débito com partes relacionadas	11.945	11.928	0%	-17
Imóveis a pagar	-	-	0%	0
Outras obrigações	1.751	1.751	0%	0
	20.323	20.304	0%	-19
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	70	70	0%	0
	5.187	5.187	0%	0
Patrimônio líquido				
Capital social	1.600	1.600	0%	0
Reservas	322	322	0%	0
Reservas de lucro (Prejuízos Acumulados)	(11.737)	(1.613)	-86%	10.124
Ajustes patrimoniais	12.846	12.846	0%	0
Ajuste de exercicios anteriores	(878)	(878)	0%	0
	2.153	12.277	470%	10.124
Total do passivo e Patrimônio líquido	27.663	37.768	37%	10.105

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

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

2.2.5.2.3 Contingências

Não obtivemos informações de que as provisões para prováveis perdas em processos judiciais foram revisadas para o encerramento do exercício de 2022 e meses subsequentes, conforme determina a norma contábil.



A TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial, apresenta em 31/07/2023 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”.

2.2.7. 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, desta forma, apresentamos a movimentação do mês.

CLIENTE: TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Agosto/2023

Demonstração do resultado Consolidado

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/07/2023	31/08/2023	Resultado do mês
Receita bruta de vendas e serviços	29.572	83.735	54.163
Deduções da Receita	(1.429)	(3.302)	(1.873)
Receita líquida	28.143	80.433	52.290
Custo dos imóveis vendidos	(8.376)	(50.252)	(41.876)
Lucro bruto	19.767	30.181	10.414
Despesas e receitas operacionais			
Com Vendas	(194)	(208)	(14)
Administrativas e gerais	(3.579)	(4.083)	(504)
Outros resultados operacionais	(553)	(600)	(47)
Resultado da equivalência patrimonial	(4.326)	(4.891)	(565)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	15.441	25.290	9.849
Resultado financeiro			-
Despesas financeiras	(244)	(248)	(4)
Receitas financeiras	281	597	316
	37	349	312
Resultado antes da tributação	15.478	25.639	10.161
Contribuição social sobre o lucro líquido	(259)	(259)	-
Imposto de renda pessoa jurídica	(474)	(474)	-
Lucro (Prejuízo) antes dos não controladores	14.745	24.906	10.161
Participações de não controladores	(1)	-	1
Lucro (Prejuízo) do exercício	14.744	24.906	10.162

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)



O resultado está impactado pela alienação no valor de R\$ 27.356.000,00 dos Lotes 10/12-25/29, da Quadra C-2, situado na Rua 46, Jardim Goiás, conforme já comentado nos relatórios anteriores, com reflexo também na TCI LTDA Em Recuperação Judicial.

O lucro contábil no montante de R\$ 10.162 é decorrente da apuração final das receitas e custos da obra finalizada (La Cité), conforme comentado no item 2.2.3.

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB:Agosto/2023

Demonstração do resultado

Em reais mil

	31/07/2023	31/08/2023	Movimentação em R\$ mil
Receita bruta de vendas e serviços	-	-	-
Deduções da Receita	-	-	-
Receita líquida de vendas e serviços	-	-	-
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-
Lucro bruto	-	-	-
Despesas e receitas operacionais	-	-	-
Com Vendas	-	-	-
Administrativas e gerais	(233)	(261)	(28)
Outros resultados operacionais	(39)	(49)	(10)
Resultado da equivalência patrimonial	5.630	15.792	10.162
	5.358	15.482	10.124
Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	5.358	15.482	10.124
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	(1)	(1)	-
Receitas financeiras	15	15	-
			-
Resultado antes da tributação	5.372	15.496	10.124
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-	-
Imposto de renda pessoa jurídica	-	-	-
			-
Lucro (prejuízo) do exercício	5.372	15.496	10.124

(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:

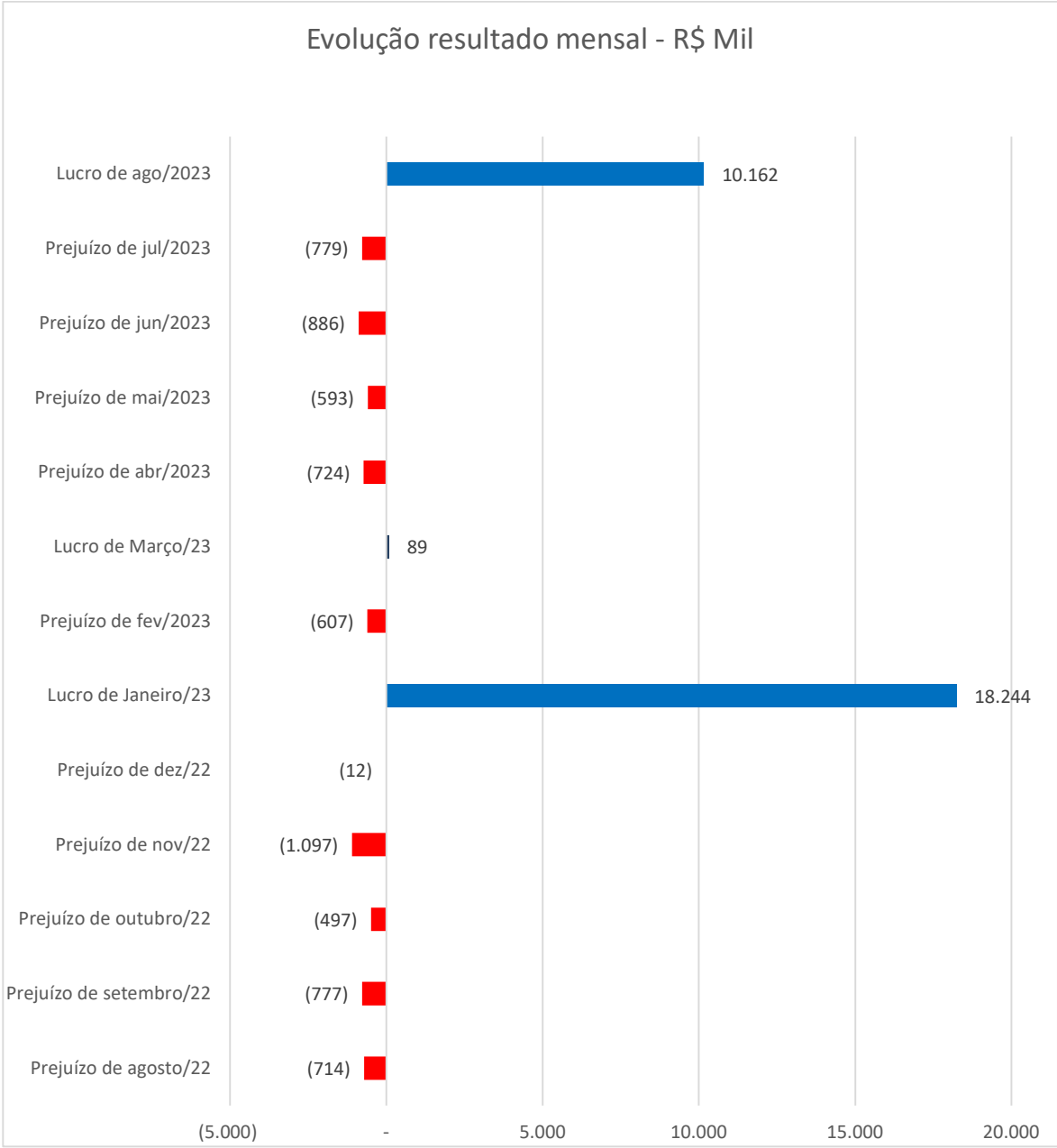
TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil
Lucro Jan/21	6.426	Prejuízo jan/22	(533)	Lucro Jan/23	18.244
Prejuízo Fev/21	(632)	Prejuízo fev/22	(345)	Prejuízo fev/23	(607)
Prejuízo Mar/21	(1.727)	Prejuízo mar/22	(592)	Lucro mar/23	89



Prejuízo Abr/21	(1.566)	Prejuízo abr/22	(608)	Prejuízo abr/23	(724)
Prejuízo Mai/21	(291)	Prejuízo mai/22	(363)	Prejuízo mai/23	(593)
Prejuízo Jun/21	(930)	Prejuízo jun/22	(807)	Prejuízo jun/23	(886)
Prejuízo Jul/21	(217)	Lucro jul/22	3.315	Prejuízo jul/23	(779)
Prejuízo Ago/21	(896)	Prejuízo ago/22	(714)	Lucro ago/23	10.162
Prejuízo Set/21	(477)	Prejuízo set/22	(777)		
Prejuízo Out/21	(52)	Prejuízo out/22	(497)		
Prejuízo Nov/21	(682)	Prejuízo nov/22	(1.097)		
Prejuízo Dez/21	(496)	Prejuízo dez/22	(12)		
Resultado do período de jan/21 a dez/21	(1.540)	Resultado do período de jan/22 a dez/22	(3.030)	Resultado do período de jan/23 a dez/23	24.906

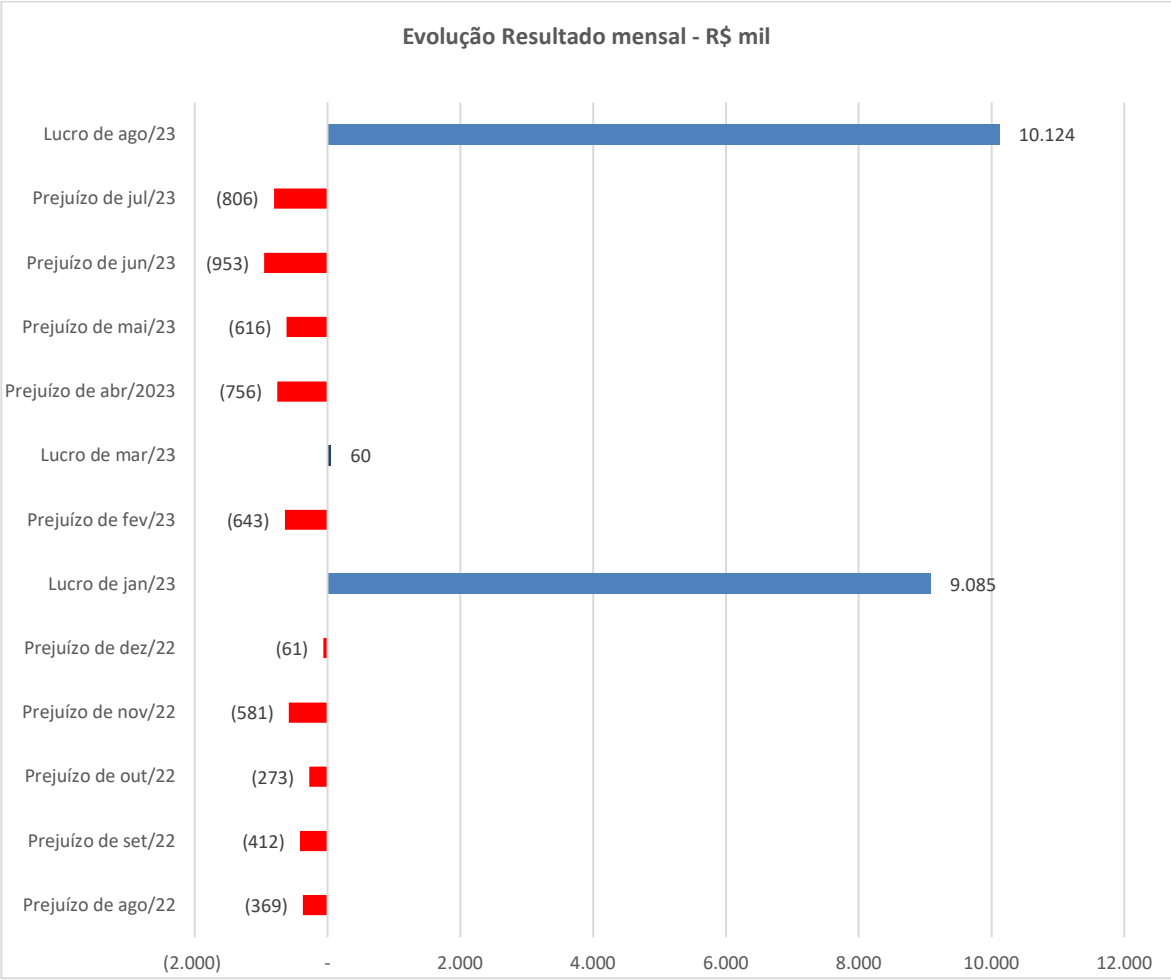
(Fonte: Demonstração Contábeis não auditadas)





TCI- Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - Em Recuperação Judicial

Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil
Lucro Jan/21	3.180	Prejuízo Jan/22	(332)	Lucro jan/23	9.085
Prejuízo Fev/21	(344)	Prejuízo Fev/22	(248)	Prejuízo fev/23	(643)
Prejuízo Mar/21	(1.467)	Prejuízo Mar/22	(343)	Lucro mar/23	61
Prejuízo Abr/21	(830)	Prejuízo Abr/22	(362)	Prejuízo abr/23	(756)
Prejuízo Mai/21	(192)	Prejuízo Mai/22	(224)	Prejuízo mai/23	(616)
Prejuízo Jun/21	(494)	Prejuízo Jun/22	(444)	Prejuízo jun/23	(953)
Prejuízo Jul/21	(243)	Lucro Jul/22	1.627	Prejuízo Jul/23	(806)
Prejuízo Ago/21	(513)	Prejuízo Ago/22	(369)	Lucro Ago/23	10.124
Prejuízo Set/21	(273)	Prejuízo Set/22	(412)		
Prejuízo Out/21	(28)	Prejuízo Out/22	(273)		
Lucro Nov/21	305	Prejuízo Nov/22	(581)		
Prejuízo Dez/21	(341)	Prejuízo Dez/22	(61)		
Resultado do período de jan/21 a dez/21	(1.241)	Resultado do período de jan/22 a dez/22	(2.022)	Resultado do período de jan/23 a dez/23	15.495



(Fonte: Demonstração Contábeis não auditadas)



ii) Índices de liquidez

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

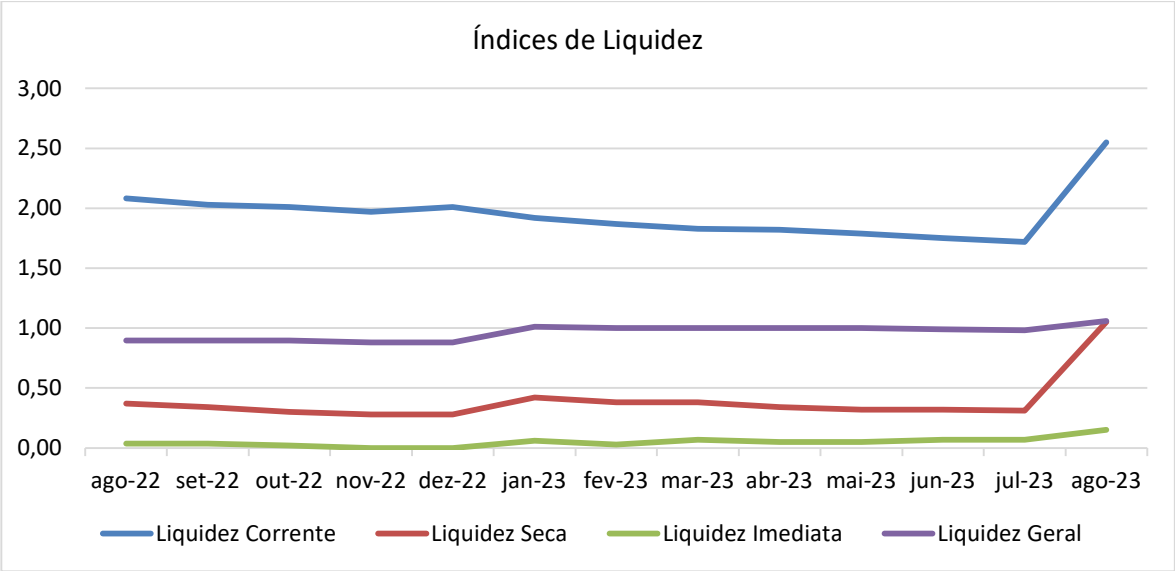
- **Índice de liquidez >1:** a empresa possui alguma folga para cumprir com suas obrigações.
- **Índice de liquidez =1:** os valores à disposição da empresa empatam com as contas que ela tem para pagar.
- **Índice de liquidez <1:** se a empresa precisasse quitar todas as suas obrigações no curto prazo, 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: Agosto/2023

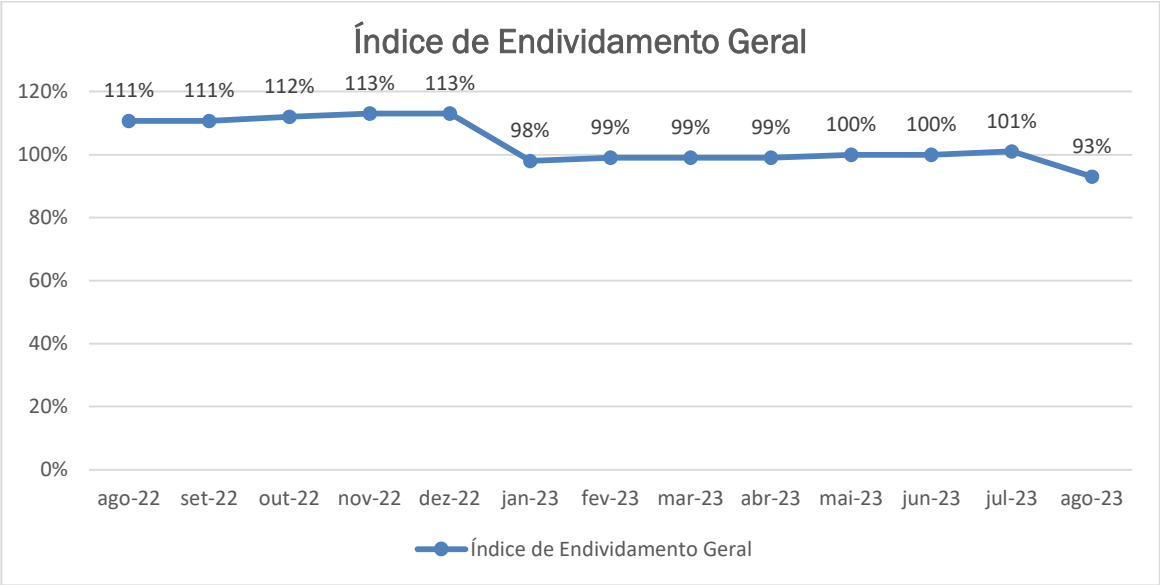
Índices	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Liquidez Corrente	2,08	2,03	2,01	1,97	2,01	1,92	1,87	1,83	1,82	1,79	1,75	1,72	2,55
Liquidez Seca	0,37	0,34	0,30	0,28	0,28	0,42	0,38	0,38	0,34	0,32	0,32	0,31	1,05
Liquidez Imediata	0,04	0,04	0,02	0,00	0,00	0,06	0,03	0,07	0,05	0,05	0,07	0,07	0,15
Liquidez Geral	0,89	0,89	0,89	0,88	0,88	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,98	1,06

Índices	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Índice de Endividamento Geral	111%	111%	112%	113%	113%	98%	99%	99%	99%	100%	100%	101%	93%

Graficamente temos:



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

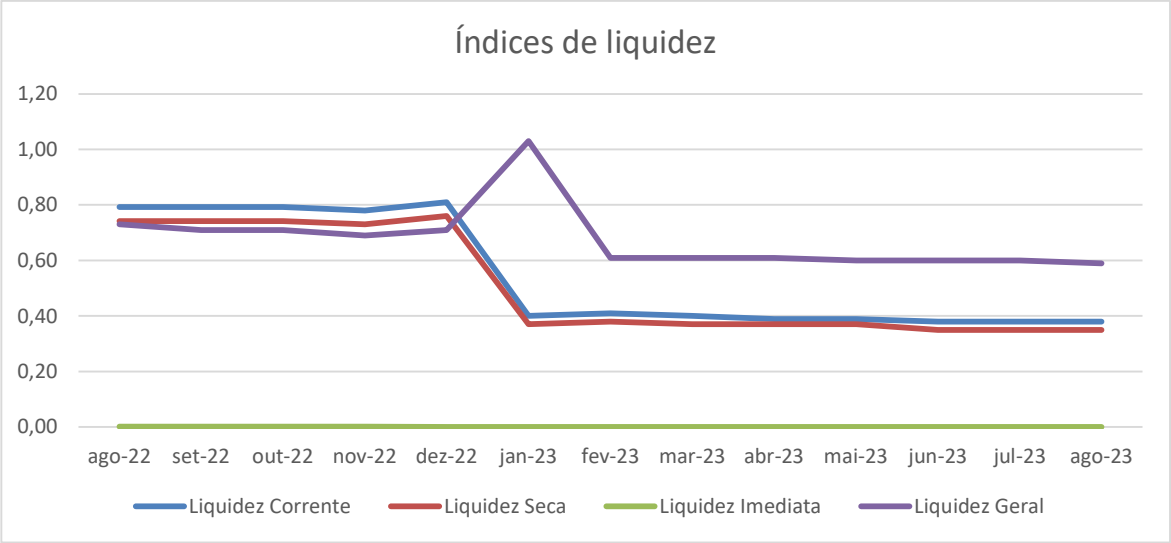


(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)

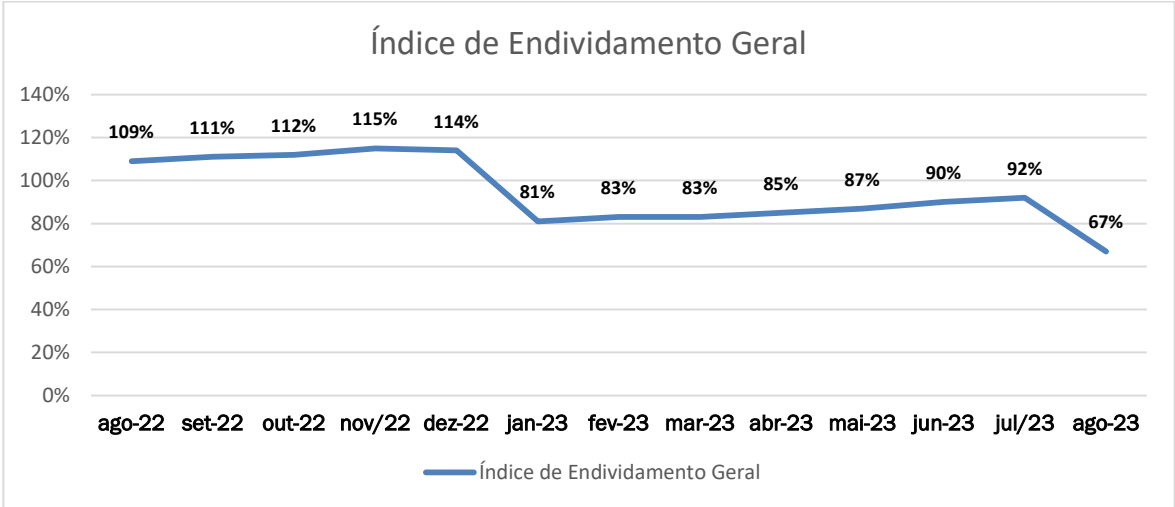
Índices	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Liquidez Corrente	0,79	0,79	0,79	0,78	0,81	0,40	0,41	0,40	0,39	0,39	0,38	0,38	0,38
Liquidez Seca	0,74	0,74	0,74	0,73	0,76	0,37	0,38	0,37	0,37	0,37	0,35	0,35	0,35
Liquidez Imediata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidez Geral	0,73	0,71	0,71	0,69	0,71	1,03	0,61	0,61	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59

Índices	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Índice de Endividamento Geral	109%	111%	112%	115%	114%	81%	83%	83%	85%	87%	90%	92%	67%

Graficamente temos:



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



2.2.6.1.1. Análise Demonstração do Fluxo de Caixa – Agosto/23

Não houve mudança significativa em relação a demonstração analisada em julho/23, as recuperandas não demonstram capacidade de geração de caixa operacional, sendo que as gerações de caixas significativas ocorrem quando da venda de lotes.

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:

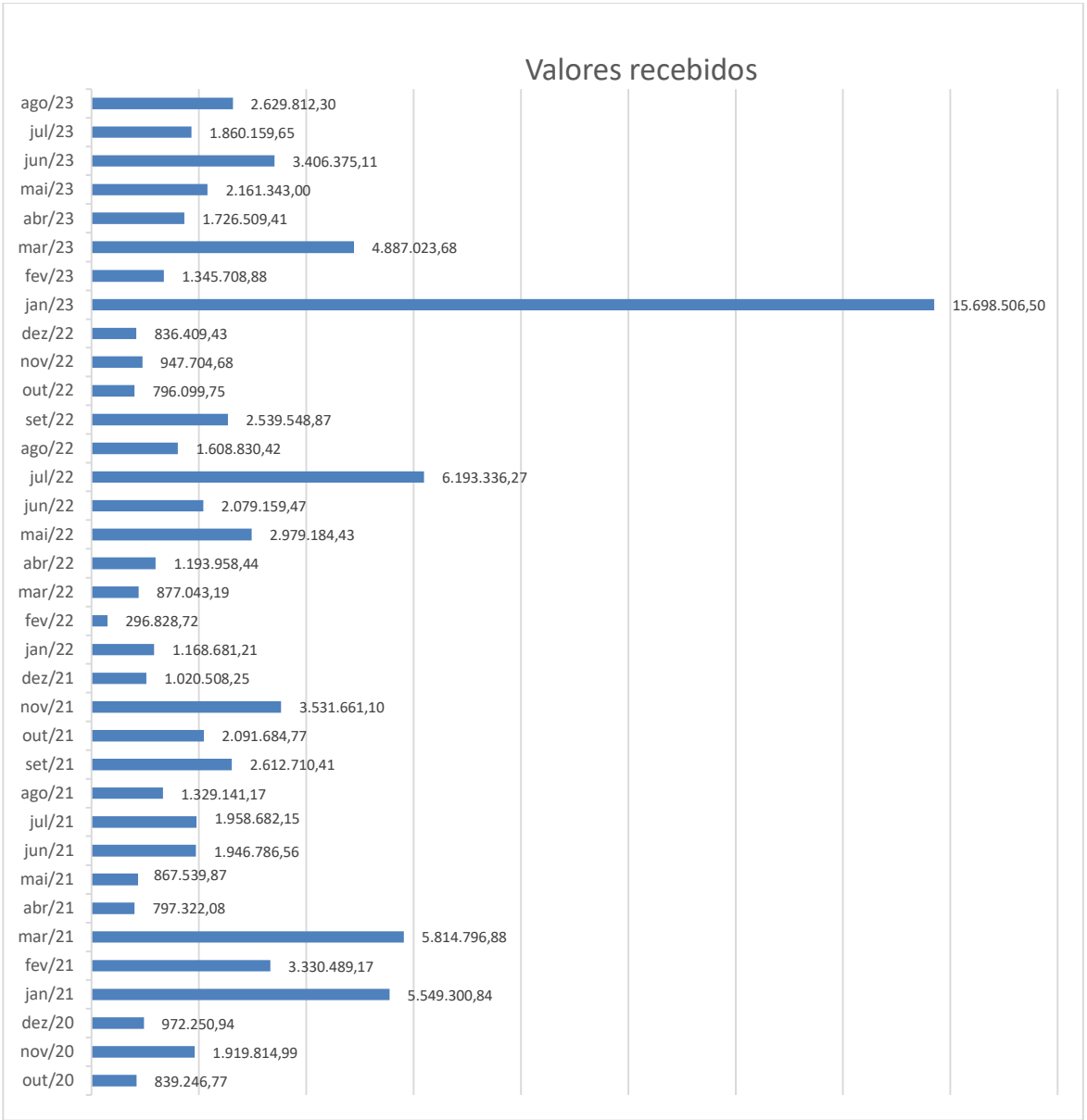
Mês/ano	Valores recebidos	notas	Mês/ano	Valores recebidos	notas	Mês/ano	Valores recebidos	notas
out/20	839.246,77							
nov/20	1.919.814,99							
dez/20	972.250,94							
jan/21	5.549.300,84	(i)	jan/22	1.168.681,21		jan/23	15.698.506,50	(i)
fev/21	3.330.489,17	(i)	fev/22	296.828,72		fev/23	1.345.708,88	
mar/21	5.814.796,88	(i)	mar/22	877.043,19		mar/23	4.887.023,68	(i)
abr/21	797.322,08		abr/22	1.193.958,44		abr/23	1.726.509,41	
mai/21	867.539,87		mai/22	2.979.184,43		mai/23	2.161.343,00	
jun/21	1.946.786,56		jun/22	2.079.159,47		jun/23	3.406.375,11	(i)
jul/21	1.958.682,15		jul/22	6.193.336,27	(i)	jul/23	1.860.159,65	
ago/21	1.329.141,17		ago/22	1.608.830,42		ago/23	2.629.812,30	



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		dez/22	836.409,43			

(i) – Impactado pelo recebimento decorrente da venda de lotes.

Graficamente temos:



Fonte: Relatório Financeiro Contas Recebidas)

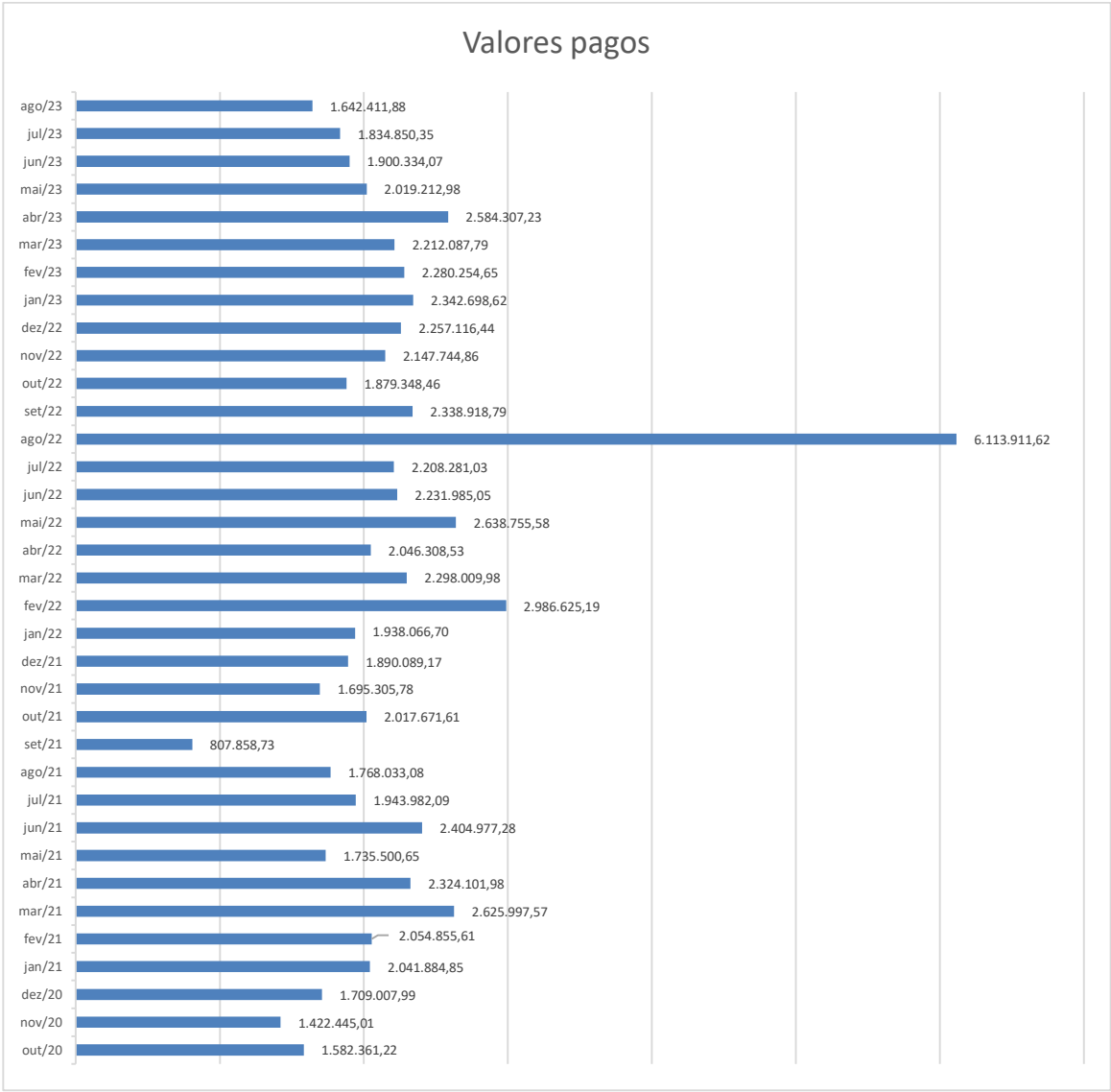
b) Contas pagas por mês:

Conforme já reportamos nos relatórios anteriores, os valores pagos a título de mútuo, não estão listados no relatório “Contas Pagas”, fornecido pela contabilidade das recuperandas. No período de 01/08/2023 a 31/08/2023 identificamos o pagamento de aproximadamente R\$ 66 mil de mútuos a partes relacionadas.



Mês/ano	Valor pago	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	jan/23	2.342.698,62
fev/21	2.054.855,61	fev/22	2.986.625,19	fev/23	2.280.254,65
mar/21	2.625.997,57	mar/22	2.298.009,98	mar/23	2.212.087,79
abr/21	2.324.101,98	abr/22	2.046.308,53	abr/23	2.584.307,23
mai/21	1.735.500,65	mai/22	2.638.755,58	mai/23	2.019.212,98
jun/21	2.404.977,28	jun/22	2.231.985,05	jun/23	1.900.334,07
jul/21	1.943.982,09	jul/22	2.208.281,03	jul/23	1.834.850,35
ago/21	1.768.033,08	ago/22	6.113.911,62	ago/23	1.642.411,88
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	dez/22	2.257.116,44		

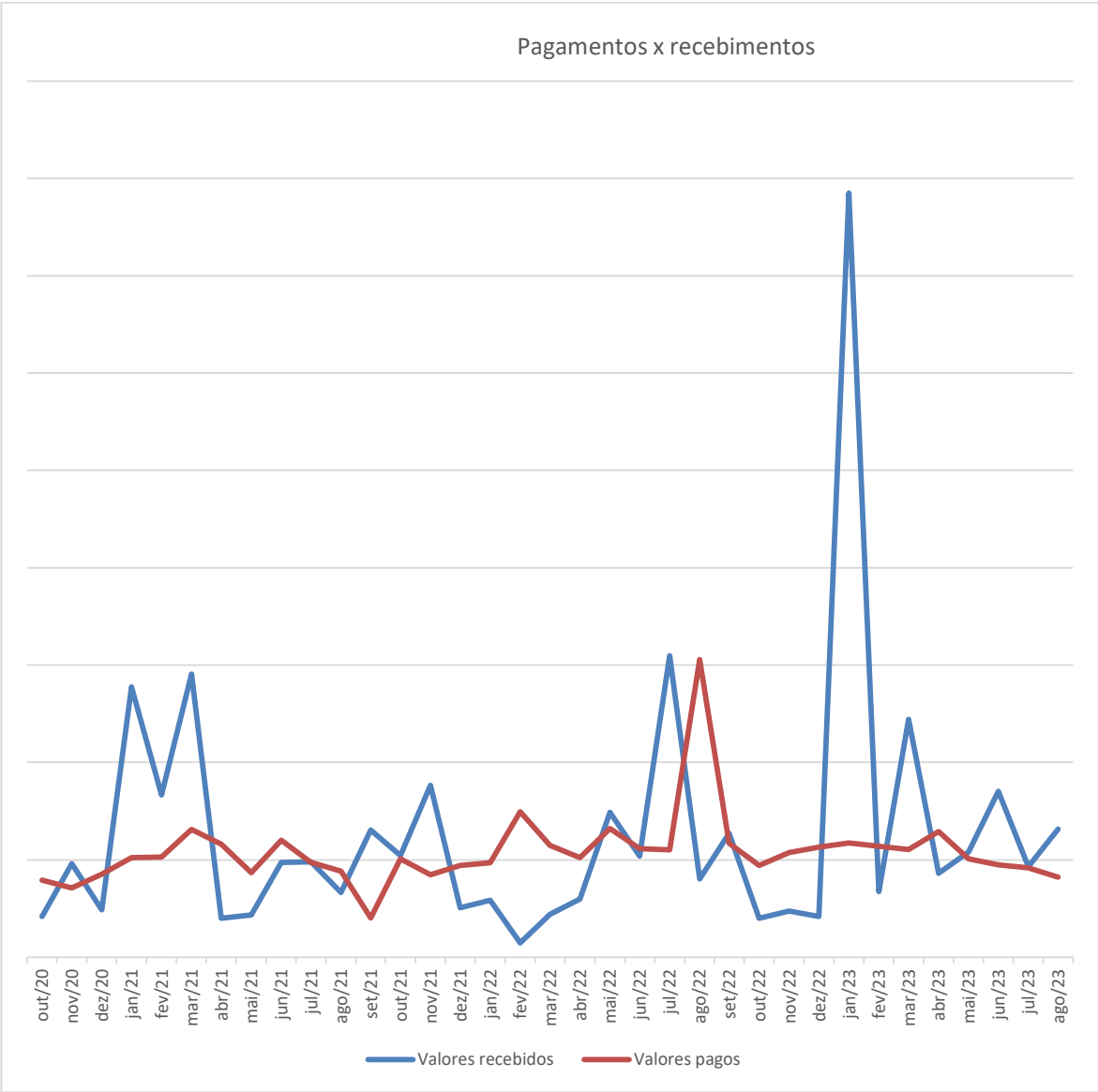
Graficamente temos:



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.

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

Não recebemos as notas explicativas referentes ao exercício de 2022, impossibilitando de atualizar o texto a seguir.

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 06/10/2023 11:37), identificamos o Quadro Geral de Credores Consolidado Grupo TCI, assim demonstrado de forma resumida:

Classes	Valor em R\$
Classe I	156.359,77
Classe II	103.526.480,02
Classe III	39.221.712,87
Classe IV	864.347,21
Soma	143.768.899,87

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

Balanço Patrimonial
Em milhares de reais

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/08/2023	31/12/2022	31/08/2023	31/12/2022
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	5.518	238	5.551	263
Contas a receber de clientes	31	31	26.005	6.476
Estoque de imóveis a comercializar	227	227	56.351	94.841
Adiantamentos	142	121	3.102	5.326
Tributos a recuperar	30	15	172	315
Títulos a receber	1	1	1.751	1.198
Gastos antecipados	-	-	2.411	1.618
Depositos judiciais	205	205	265	265
	6.154	838	95.608	110.302
Não circulante				
Realizável a longo prazo	-	-	2.091	164
Contas a receber de clientes	-	-	13.972	9.425
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	11.268	1.159
Crédito com partes relacionadas	63.112	55.754	3.282	3.282
Adiantamentos	-	-	6.168	168
Títulos a receber	-	-	13	13
Gastos antecipados	-	-	1.987	1.987
Depositos judiciais	-	-	18	18
Investimentos	120.570	92.362	1.256	1.232
Imobilizado	841	818	100	100
Intangível	-	-	40.155	17.548
	184.523	148.934		
Total do ativo				
	190.677	149.772	135.763	127.850



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanco Patrimonial
Em milhares de reais (continuação)

	Controladora		Consolidado	
	31/08/2023	31/12/2022	31/08/2023	31/12/2022
Passivo e Patrimônio líquido				
Circulante				
Fornecedores	247	236	6.841	6.983
Empréstimos e financiamentos	1.093	1.093	1.093	1.093
Coobrigação cessão de recebíveis	-	-	554	554
Obrigações fiscais e trabalhistas	3.788	3.662	22.605	22.051
Provisões trabalhistas	85	99	374	500
Adiantamento de clientes	115	115	1.473	19.281
Distratos a pagar	-	-	3.747	3.661
Outras obrigações	-	-	863	860
Provisões para garantia	-	-	-	-
	5.328	5.205	37.550	54.983
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	2.568	2.568	73.593	73.593
Coobrigação cessão de recebíveis	-	-	809	809
Débito com partes relacionadas	170.343	154.467	2.920	5.013
Provisões para garantia	-	-	489	95
Provisões para demandas judiciais	161	161	3.757	3.757
Obrigações Tributárias	-	-	1.063	614
Tributos diferidos	-	-	2.081	368
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	2.200	2.200	-	-
	177.274	161.398	89.095	88.632
Patrimônio líquido				
Capital social	75.131	75.131	75.131	75.131
Ajuste de exercícios anteriores	381	381	381	381
Prejuízos acumulados	(67.437)	(92.343)	(67.437)	(92.343)
Participações de não controladores	-	-	1.043	1.066
	8.075	(16.831)	9.118	(15.765)
Total do passivo e Patrimônio líquido	190.677	149.772	135.763	127.850

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Data: 2023.09.20 11:33:44 -03'00'

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Data: 2023.09.20 11:33:33 -03'00'

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

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

Documento assinado digitalmente
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 06/10/2023 15:52:02 -0300
Verifique em https://validar.itl.gov.br

gov.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	
	31/08/2023	31/12/2022	31/08/2023	31/12/2022
Receita bruta de vendas e serviços	-	-	83.735	8.665
Deduções da Receita	-	-	(3.302)	(1.896)
Receita líquida	-	-	80.433	6.769
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(50.252)	(2.283)
Lucro bruto	-	-	30.181	4.486
Despesas e receitas operacionais				
Com Vendas	(40)	(17)	(208)	(365)
Administrativas e gerais	(3.245)	(6.158)	(4.083)	(7.109)
Outros resultados operacionais	(82)	(31)	(600)	(232)
Resultado da equivalência patrimonial	28.208	3.254		
	24.841	(2.952)	(4.891)	(7.706)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	24.841	(2.952)	25.290	(3.220)
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	(6)	(307)	(248)	(652)
Receitas financeiras	71	256	597	1.121
	65	(51)	349	469
Resultado antes da tributação	24.906	(3.003)	25.639	(2.751)
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	(9)	(259)	(116)
Imposto de renda pessoa jurídica	-	(18)	(474)	(205)
Prejuízo antes dos não controladores	24.906	(3.030)	24.906	(3.072)
Participações de não controladores	-	-	-	42
Prejuízo do exercício	24.906	(3.030)	24.906	(3.030)
Quantidade de ações - milhares	75.131	75.131		
Prejuízo por ação (Em milhares de Reais)	0,33	(0,04)		

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2023.09.20 11:34:54 -03'00'

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

MARCO ANTONIO DE CASTRO
Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100
Dados: 2023.09.20 11:34:00 -03'00'

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

Documento assinado digitalmente
gov.br
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 06/10/2023 15:47:31-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.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 2022	75.131	(91.962)	(16.831)	1.066	(15.765)
Prejuízo do período		18.244	18.244	(34)	18.210
Em 31 de janeiro de 2023	75.131	(73.718)	1.413	1.032	2.445
Prejuízo do período		(607)	(607)	(28)	(635)
Em 28 de fevereiro de 2023	75.131	(74.325)	806	1.004	1.810
Prejuízo do período		89	89	(6)	83
Em 31 de março de 2023	75.131	(74.236)	895	998	1.893
Prejuízo do período		(724)	(724)	27	(697)
Em 30 de abril de 2023	75.131	(74.960)	171	1.025	1.196
Prejuízo do período		(593)	(593)	27	(566)
Em 31 de maio de 2023	75.131	(75.553)	(422)	1.052	630
Prejuízo do período		(886)	(886)	(7)	(893)
Em 30 de junho de 2023	75.131	(76.439)	(1.308)	1.045	(263)
Prejuízo do período		(779)	(779)	-	(779)
Em 31 de julho de 2023	75.131	(77.218)	(2.087)	1.045	(1.042)
Prejuízo do período		10.162	10.162	(2)	10.160
Em 31 de agosto de 2023	75.131	(67.056)	8.075	1.043	9.116

BRUNO MIGUEL DI
CARLO.09402020187

Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO
Data: 2023.09.20 11:34:42 -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
Data: 2023.09.20 11:34:09 -03'00'

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

Documento assinado digitalmente



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

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 06/10/2023 15:45:03-0300
Verifique em <https://validar.jti.gov.br>

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 28/03/2024 08:37:07



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações dos fluxos de caixa
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/08/2023	31/12/2022	31/08/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	24.906	(3.030)	24.906	(3.030)
Despesas de depreciação	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	-	-	-	-
Participações minoritárias	-	-	(23)	(42)
Resultado da equivalência patrimonial	(28.208)	(3.254)	-	-
	(3.302)	(6.284)	24.883	(3.072)
(Aumento) diminuição de ativos				
Contas a receber de clientes	-	-	(21.456)	1.847
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	33.943	(21.488)
Impostos a recuperar	(15)	(8)	143	(178)
Adiantamentos	(21)	(40)	2.224	(65)
Outros créditos	-	7.951	(6.553)	14.704
Gastos antecipados	-	-	(793)	(502)
Aumento (diminuição) de passivos				
Fornecedores	11	41	(142)	1.489
Obrigações trabalhistas e tributárias	126	156	1.003	1.520
Adiantamento de Cliente	115	-	(17.808)	9.141
Provisões	(14)	19	268	170
Tributos diferidos	-	-	1.713	(493)
Outros Débitos	(115)	-	89	(163)
	87	8.119	(7.369)	5.982
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(3.215)	1.835	17.514	2.910
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	-	-	-	-
Imobilizado e intangível	(23)	(6)	(24)	(27)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(23)	(6)	(24)	(27)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Prejuízos acumulados	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Aumento do realizável a longo prazo- partes relacionadas	(7.358)	(12.824)	(10.109)	(803)
Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas	15.876	14.461	(2.093)	1.401
Captações de Empréstimos e financiamentos e outros	-	(3.385)	-	(3.402)
Pagamento de Empréstimos e financiamentos e outros	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	8.518	(1.748)	(12.202)	(2.804)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	5.280	81	5.288	79
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	238	157	263	184
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5.518	238	5.551	263

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Data: 2023.09.20 11:34:31 -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
Data: 2023.09.20 11:34:19 -03'00'

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

Documento assinado digitalmente
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 06/10/2023 15:43:07-0300
Verifique em <https://validar.jti.gov.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 JUDICIAL

Balanco Patrimonial		
Em R\$		
Ativo	31/08/2023	31/12/2022
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	18.048	16.124
Contas a receber de clientes	842.732	1.184.531
Estoques de imóveis a comercializar	549.576	549.576
Credito com sócios	158.922	158.922
Adiantamentos	713.080	697.546
Tributos a recuperar	24.362	24.362
Outros créditos	3.370.920	3.370.920
Crédito com partes relacionadas	1.979.108	3.921.603
	7.656.748	9.923.584
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Depositos judiciais	1.709.519	1.709.519
Outros créditos	2.678.717	3.478.717
Credito com sócios	1.108.142	1.108.142
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002.393	2.002.393
Investimentos	22.521.766	4.262.699
Imobilizado	91.322	91.322
	30.111.859	12.652.792
Total do ativo	37.768.607	22.576.376

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 28/03/2024 08:37:07



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanco Patrimonial		
Em R\$		
	31/08/2023	31/12/2022
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	82.929	82.929
Empréstimos e financiamentos	5.074.489	5.074.489
Obrigações fiscais e trabalhistas	412.172	441.705
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	11.927.966	3.093.166
Imóveis a pagar	0	-
Outras obrigações	1.751.487	2.518.987
	20.304.884	12.267.117
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	2.604.438	2.604.438
Obrigações fiscais e trabalhistas	0	-
Tributos diferidos	11.918	11.918
Imóveis a pagar	1.129.886	1.129.886
Outras obrigações	1.233.539	1.233.539
Provisão para demandas judiciais	138.000	138.000
Provisão para passivo descoberto	69.588	8.411.201
	5.187.369	13.528.982
Patrimônio líquido		
Capital social	1.600.000	1.600.000
Reservas	321.775	321.775
Reservas de lucro	(1.613.154)	(17.109.231)
Ajustes patrimoniais	12.846.351	12.846.351
Ajuste de exercicios anteriores	(878.618)	(878.618)
	12.276.354	(3.219.723)
Total do passivo e Patrimônio líquido		
	37.768.607	22.576.376

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2023.10.10 09:13:25 -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: 2023.10.10 09:12:05 -03'00'

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

Documento assinado digitalmente
gov.br
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 09/10/2023 17:28:25-0300
Verifique em https://validar.itl.gov.br

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

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 28/03/2024 08:37:07



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstração do Resultado
Em R\$

	31/08/2023	31/12/2022
Receita bruta de vendas e serviços	-	53.000
Deduções da Receita	-	-
Receita líquida de vendas e serviços	-	53.000
Custo dos imóveis vendidos	-	(48.000)
Lucro bruto	-	5.000
Despesas e receitas operacionais		
Com Vendas	-	-
Administrativas e gerais	(261.841)	(480.185)
Outros resultados operacionais	(49.158)	(35.838)
Resultado da equivalência patrimonial	15.792.933	(1.511.198)
	15.481.934	(2.027.221)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	15.481.934	(2.022.221)
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(726)	38
Receitas financeiras	14.869,00	-
	14.143	38
Resultado antes da tributação	15.496.077	(2.022.183)
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-
Imposto de renda pessoa jurídica	-	-
Lucro (prejuízo) do exercício	15.496.077	(2.022.183)

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2023.10.10 09:13:13 -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: 2023.10.10 09:12:18 -03'00'

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

Documento assinado digitalmente:
gov.br
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 09/10/2023 17:27:18 -0300
Verifique em <https://validar.id.gov.br>

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

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 28/03/2024 08:37:07



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 2022	1.600.000	321.775	(17.987.849)	12.846.351	(3.219.723)
Prejuízo do exercício			9.085.354		9.085.354
Em 31 de janeiro de 2023	1.600.000	321.775	(8.902.495)	12.846.351	5.865.631
Prejuízo do exercício			(642.593)		(642.593)
Em 28 de fevereiro de 2023	1.600.000	321.775	(9.545.088)	12.846.351	5.223.036
Prejuízo do exercício			60.493		60.493
Em 31 de março de 2023	1.600.000	321.775	(9.484.595)	12.846.351	5.283.531
Prejuízo do exercício			(755.780)		(755.780)
Em 30 de abril de 2023	1.600.000	321.775	(10.240.375)	12.846.351	4.527.751
Prejuízo do exercício			(616.257)		(616.257)
Em 31 de maio de 2023	1.600.000	321.775	(10.856.632)	12.846.351	3.911.494
Prejuízo do exercício			(952.767)		(952.767)
Em 30 de junho de 2023	1.600.000	321.775	(11.809.399)	12.846.351	2.958.727
Prejuízo do exercício			(806.324)		(806.324)
Em 31 de julho de 2023	1.600.000	321.775	(12.615.723)	12.846.351	2.152.403
Prejuízo do exercício			10.123.951		10.123.951
Em 31 de agosto de 2023	1.600.000	321.775	(2.491.772)	12.846.351	12.276.354

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Data: 2023.10.10 09:12:36 -03'00'

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 064.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Data: 2023.10.10 09:12:36 -03'00'

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

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

gov.br
Documento assinado digitalmente
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 09/10/2023 17:26:15 -0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br/>

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recurso
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 28/03/2024 08:37:07



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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

	31/08/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado Líquido do Exercício	15.496.077	(2.022.183)
Depreciação	-	-
Provisão para demandas judiciais	-	-
Lucros recebidos	-	-
Resultado da equivalência patrimonial	(15.792.933)	1.511.198
Resultado Líquido Ajustado	(296.856)	(510.985)
MUDANÇAS NOS ATIVOS E PASSIVOS		
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Contas a receber de clientes	341.799	(1.710)
Estoque de imóveis a comercializar	-	42.395
Impostos a recuperar	-	-
Adiantamentos	(15.534)	(30.340)
Outros créditos	800.000	(800.445)
Gastos antecipados	-	-
Decréscimo/(acrécimo) em passivos:		
Fornecedores	-	(5.000)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(29.533)	(16.964)
Adiantamento de Cliente	-	-
Provisões	-	-
Tributos diferidos	-	(1.168)
Outros Débitos	(767.500)	388.500
	329.232	(424.732)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	32.376	(935.717)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Decréscimo/(acrécimo) em :		
Imobilizado	-	-
Investimentos	(10.807.747)	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(10.807.747)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Ajustes Patrimoniais		
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	-
Aumento do realizável a longo prazo- partes relacionadas	1.942.495	(1.136.168)
Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas	8.834.800	2.069.730
Aumento de Empréstimos e financiamentos e outros	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	10.777.295	933.562
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	1.924	(2.155)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	16.124	18.279
No final do exercício	18.048	16.124
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	1.924	(2.155)

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Data: 2023.10.10 09:12:46 -03'00'

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 064.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO
Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100
Data: 2023.10.10 09:12:35 -03'00'

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

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

Documento assinado digitalmente
gov.br
CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS
Data: 09/10/2023 17:25:06-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recu
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 28/09/2024 08:37:07



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