



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:
Janeiro - 2025**

Goiânia - GO, 03 de março de 2025

Ao
DD. Dr. Aluízio Geraldo Craveiro Ramos
Administrador Judicial

Relatório Mensal de Acompanhamento Contábil

REF. 001/2025 (829-25)

Prezados (as) Senhores (as),

Este relatório apresenta a análise contábil das atividades do Grupo TCI (TCI Desenvolvimento S/A e outras), em recuperação judicial, no período de 1º a 31 de janeiro de 2025. A análise abrange os demonstrativos contábeis não auditados, de acordo com o processo nº 201601296198, em curso na 7ª Vara Cível de Goiânia-GO.

O trabalho foi realizado conforme os procedimentos acordados com o Administrador Judicial. Não fizemos auditoria dos controles internos nem emitimos relatórios formais sobre as demonstrações contábeis.

Este documento está organizado em seções que cobrem as principais atividades financeiras e operacionais do período analisado.

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. Este relatório é elaborado em conformidade com a Lei de Recuperação Judicial, apresentando as principais atividades financeiras e operacionais da empresa durante o mês de janeiro de 2025.	4
1.1 Escopo.....	5
1.2 A documentação solicitada em 05 de fevereiro de 2025 teve seu status atualizado com base na última consulta realizada em 03/03/2025. A seguir estão as informações atualizadas:	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	8
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 financeiras	10
A seguir, apresentamos a evolução do Ativo da TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A e TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda para o período de janeiro de 2025.	10
2.2.5.2. Passivo.....	14
2.2.5.2.1 TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial.....	14
2.2.5.2.2 TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda – Em Recuperação Judicial	16
2.2.5.2.3 Contingências	17
2.2.6.Demonstração de resultados (evolução)	17
2.2.6.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo /	17
receita x resultado)	17
2.2.6.1.1. Análise Demonstração do Fluxo de Caixa – Janeiro	23
2.2.6.1.2 Análise Fluxo de Caixa Projetado Consolidado – TCI	23
2.2.6.1.3. Resumo entradas/saídas (Grupo TCI).....	23
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. Observações	28
2.2.10. Anexos	28

1. Este relatório é elaborado em conformidade com a Lei de Recuperação Judicial, apresentando as principais atividades financeiras e operacionais da empresa durante o mês de janeiro de 2025.

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 das empresas 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 janeiro de 2025. 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 A documentação solicitada em 05 de fevereiro de 2025 teve seu status atualizado com base na última consulta realizada em 03/03/2025. A seguir estão as informações atualizadas:

No dia 05 de fevereiro de 2025, encaminhamos a solicitação formal de documentos REF: D.51/2025/201601296198. Até a data de emissão deste relatório, o status da lista dos documentos/informações solicitadas era o seguinte (última consulta realizada *no drive* em 03/03/2025 08:22):

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 31/12/2024 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.	Disponibilizado
3.b)	Relatório de pagamentos realizados no mês base (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 base (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 base, 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 base: - Carteira de empreendimentos - Demais títulos a receber - Adiantamentos (no ativo); - Gastos antecipados; - Depósitos judiciais; - Adiantamentos de clientes (no passivo)	Não disponibilizado (Disponibilizado somente carteira de empreendimentos)
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 base de reporte (todas as empresas, inclusive TCI Ltda). O controle deve incluir inclusive escaninhos, box, lotes e outros;	Disponibilizado
3.k)	Relatório de movimentação quantitativa do estoque para o mês base de reporte, demonstrando: unidades iniciais; entradas; saídas; e unidades finais;	Disponibilizado
3.l)	Relação valorizada dos contratos e distratos realizados das unidades imobiliárias, no mês base de reporte;	Disponibilizado
3.m)	Descritivo dos contratos de prestação de serviço vigentes no mês base de reporte, 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 base de reporte, 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 - Nº 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 27/02/2025, 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. Abertura ou fechamento de empresas

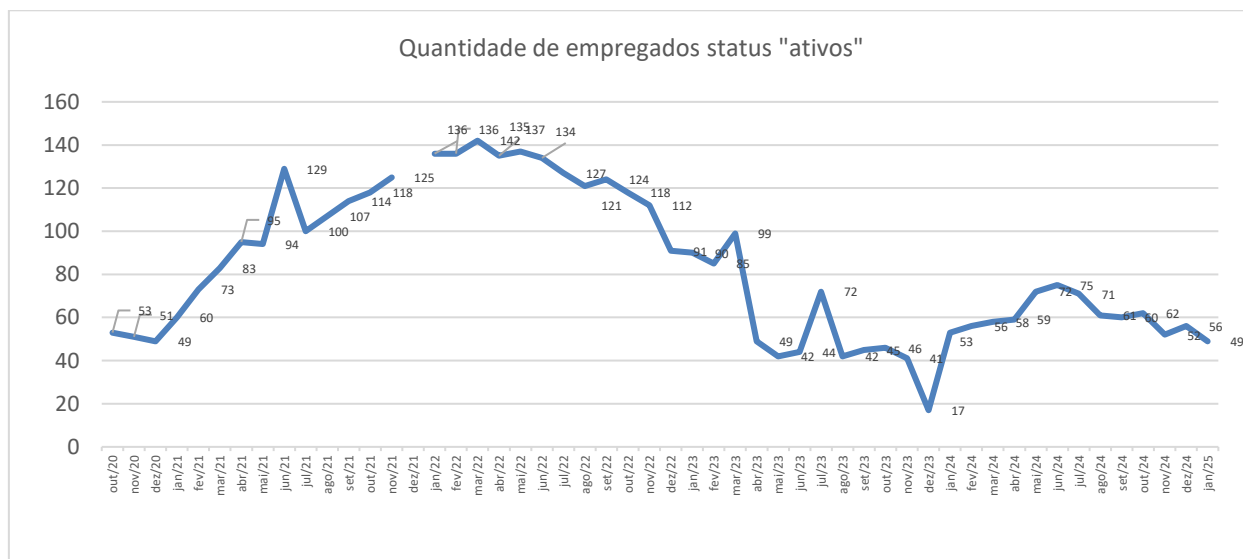
De acordo com informações recebidas via e-mail no dia 27/02/2025, não houve alterações na estrutura societária do Grupo TCI.

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	91
2023	90	85	99	49	42	44	72	42	45	46	41	17
2024	53	56	58	59	72	75	71	61	60	62	52	56
2025	49											

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-Jan/25 relatório “RELATORIO INSSxIRRFxFGTS(1)”)

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	-	1	1	3
2024	3	4	3	7	3	5	8	7	14	8	7	7
2025	5											

(Fonte: Relatórios Listagem de funcionários demitidos - Jan/25 relatório “RELATORIO INSSxIRRFxFGTS(1)”)

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	9

Em férias	1
Admissões no mês	1

Os empregados estão alocados nas seguintes empresas:

MÊS 01/2025		
OBRA	QTD FUNC.	LÍQUIDO
LTDA	0	R\$ -
S/A	7	R\$ 17.581,29
UNIVERSE	41	R\$ 97.863,85
LA CITE	1	R\$ 2.364,87
TOTAL	49	R\$ 117.810,01

(Fonte: RELATORIO INSSxIRRFxFGTS(1))

2.2.5. Análise dos dados contábeis e informações financeiras

A seguir, apresentamos a evolução do Ativo da TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A e TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda para o período de janeiro de 2025.

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 IDEA no atual momento não pode garantir ou assegurar a sua precisão.

Apresentamos a seguir a análise horizontal entre os meses de dezembro de 2024 e janeiro de 2025 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 janeiro/25 estavam assim demonstrados:

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Janeiro /2025

Balanco Patrimonial Consolidado

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/01/2025	AH %	Movimenta ções em R\$ mil
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	8.478	10.474	24%	1.996
Contas a receber de clientes	10.698	10.454	-2%	(244)
Estoque de imóveis a comercializar	47.480	46.826	-1%	(654)
Adiantamentos	3.548	3.537	0%	(11)
Tributos a recuperar	305	333	9%	28
Títulos a receber	4.041	4.434	10%	393
Gastos antecipados	1.201	1.226	2%	25
Depósitos judiciais	267	267	0%	-
	76.018	77.551	2%	1.533
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber de clientes	2.122	2.460	16%	338
Estoque de imóveis a comercializar	26.872	27.700	3%	828
Crédito com partes relacionadas	11.955	11.808	-1%	(147)
Adiantamentos	3.282	3.282	0%	-
Títulos a receber	1.168	1.168	0%	-
Gastos antecipados	13	13	0%	-
Depósitos judiciais	1.987	1.987	0%	-
Investimentos	-	-	0%	-
Imobilizado	1.316	1.316	0%	-
Intangível	101	102	1%	1
	48.816	49.836	2%	1.020
Total do ativo	124.834	127.387	2%	2.553

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas. Em análise do Razão contábil do mês, destacamos os seguintes registros:

- O aumento de R\$ 1.996 mil de caixa e equivalentes de caixa está impactado pelo recebimento de R\$ 3.374 mil no mês e realizado o pagamento de contas no montante de R\$ 1.465 mil.
- A redução dos estoques no curto prazo está impactada pelas vendas de unidades concluídas e imóveis diversos, comentadas a seguir. Destaca-se a venda do LT 12 Jardins Itália, com registro na contabilidade de TCI PROJETO IMOBILIARIO LESSENCE DE LA CITE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL pelo valor de R\$ 1.400 mil (Conta contábil 1.1.3.02.01.00018 - LT. 12 JARDINS ITALIA).
- O aumento do contas a receber no longo prazo de clientes é decorrente da venda de imóveis da carteira de empreendimentos.
- O aumento dos estoques a comercializar no longo prazo é decorrente da obra em andamento.

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

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DB: Janeiro/25

Balanco Patrimonial

Em reais mil

	31/12/2024	31/01/2025	AH. %	Movimentação em R\$ mil
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	17	23	35%	6
Contas a receber de clientes	735	715	-3%	-20
Estoques de imóveis a comercializar	550	550	0%	0
Credito com sócios	159	159	0%	0
Adiantamentos	732	722	-1%	-10
Tributos a recuperar	24	24	0%	0
Outros créditos	3.371	3.371	0%	0
Crédito com partes relacionadas	2.050	2.050	0%	0
	7.638	7.614	0%	-24
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Depósitos judiciais	1.710	1.710	0%	0
Outros créditos	2.703	2.703	0%	0
Crédito com sócios	1.108	1.108	0%	0
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002	2.002	0%	0
Investimentos	8.639	9.915	15%	1.276
Imobilizado	91	91	0%	0
	16.253	17.529	8%	1.276
Total do ativo	23.891	25.143	5%	1.252

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas. Em análise do Razão contábil do mês, destacamos os seguintes registros:

- A redução de R\$ 20 mil foi decorrente do recebimento do valor registrado na conta 1.1.2.01.16.00019 - Apto 1703;
- A redução de R\$ 10 mil na conta 1.1.2.05.01.00001 – Salários foi decorrente de devolução de empréstimo;
- O aumento na conta de investimentos foi decorrente dos registros: i) 1.2.2.01.01.00001 - TCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO - R\$ 638 mil Ajuste do investimento pela equivalência patrimonial na empresa: 1 TCI TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – EM RECUPERACAO JUDICIAL – Apuração de despesa e ii) 1.2.2.01.01.00005 - SPE DAVEIGA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S.A. Ajuste do investimento pela equivalência patrimonial na empresa: 1 TCI TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – EM RECUPERACAO JUDICIAL – Apuração de despesa.

iii) Estoques

Vendas janeiro/2025:

Conforme informações das recuperandas, vendas no período:

jan/25			
Empreendimento	CNPJ	Unidade	Valor de venda
TCI PROJETO IMOBILIARIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	203 E. UNIVERSE	295.000,00
TCI PROJETO IMOBILIARIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	505 E. UNIVERSE	288.090,00
TCI PROJETO IMOBILIARIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	HONDA HRV-TOURING / V. UNIVERSE	160.000,00
TCI PROJETO IMOBILIARIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	1601 E. UNIVERSE	465.500,00
TCI PROJETO IMOBILIARIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	2107 E. UNIVERSE	344.000,00
TCI PROJETO IMOBILIARIO UNIVERSE LTDA	13.293.492/0001-00	LT. 24 QD. K-54 B. INDEP. - V. UNIVERSE	240.326,80
TCI PROJETO IMOBILIARIO L'ESSENCE DE LA CITE LTDA	13.613.515/0001-09	2404	1.222.000,00
TCI PROJETO IMOBILIARIO L'ESSENCE DE LA CITE LTDA	13.613.515/0001-09	LT. 12 JD. ITALIA	1.400.000,00
Total			4.414.916,80

Distratos de janeiro/2025:

Conforme informações das recuperandas, não ocorreram distratos no período:

Estoque mês janeiro/2025:

Relatórios fornecidos pela contabilidade das recuperandas:

Movimentação de estoques por empreendimento:

TCI Desenvolvimento Imobiliário S.A - Movimentação de Estoques

Empreendimento	Estoque 31.12.2024	Distratos	Negociação Permuta (Entrada)	Vendas	Negociação Permuta (Saída)	Estoque 31.01.2025
Premier L'Allure / Premier L'Adresse	0			-		0
Visage D'Or	1			-		1
Visage Universe	78	-		-		78
Essenciale Universe	130	-		(4)		126
L'Essence de La Cité	46			(1)		45
Visage Actuelle	0					0
Premier Vision	0					0
Total	255	-	-	(5)	-	250

Estoques Revenda *

Empreendimento	Unidade	Unidade
Imóveis Diversos	8	(2)
		6

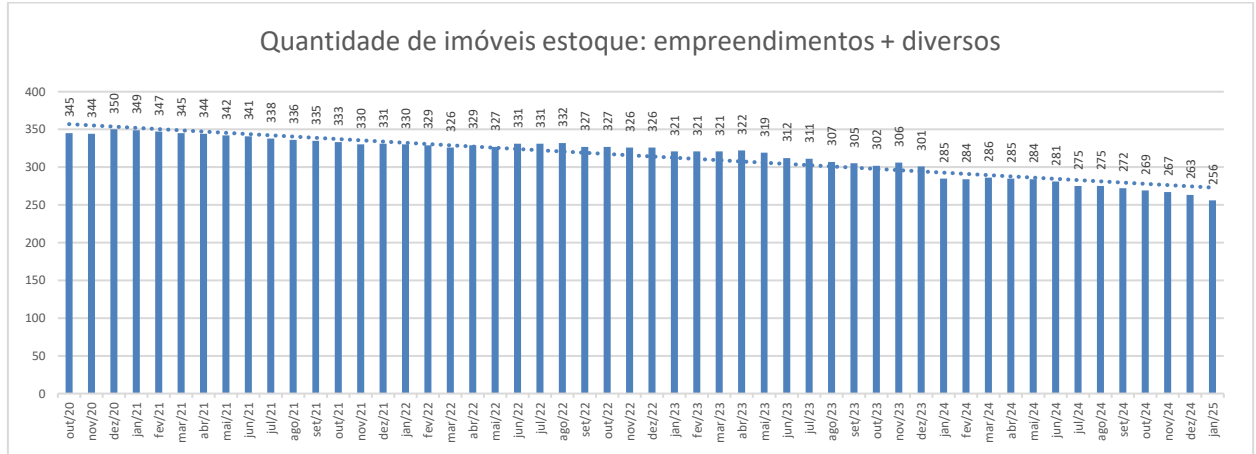
* Veículos e unidades imobiliárias recebidas de clientes como parte de pagamento na venda de empreendimentos TCI.

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	5,11%	5.446,62	101
	22	81,65	400.000,00	8.800.000,00	34,67%	4.898,96	104/204/304/404/504/604/704/804/904/1104/1204/1304/1404/1504/1704/1804/1904/2004/2104/2204/2304/2404
Visage Universe	20	83,22	410.000,00	8.200.000,00		4.926,70	103/203/303/403/503/603/703/803/903/1103/1203/1303/1503/1603/1703/1803/1903/2003/2103/2203/2303/2403
	18	84,36	430.000,00	7.740.000,00		5.097,20	101/201/301/401/501/601/701/801/901/1201/1301/1501/1801/1901/2001/2101/2201/2401
	18	84,97	430.000,00	7.740.000,00		5.060,61	102/202/302/402/602/702/802/902/1202/1302/1402/1502/1702/1802/1902/2102/2202/2402
	32	37,87	210.000,00	6.720.000,00	31,22%	5.545,29	202/402/405/605/905/1102/1105/1202/1302/1305/1402/1405/1502/1505/1602/1605/1702/1705/1802/1805/1902/1905/2002/2005/2205/2302/2305/2402/2405/2502/2505/2602/2605/304/503/603/604/703/704/804/903/904/1003/1004/1103/1104/1203/1204/1303/1304/1403/1404/1504/1604/1703/1704/1803/1804/1903/1904/2003/2103/2104/2203/2204/2303/2304/2403/2404/2503/2504/2603/2604/2703/2704/2803/2804/2903/2904/3003/3004/3103/3104/3203/3204/3303/3304/3403/3404/3503/3504/3603/3604/3703/3704/3803/3804/3903/3904/4003/4004/4103/4104/4203/4204/4303/4304/4403/4404/4503/4504/4603/4604/4703/4704/4803/4804/4903/4904/5003/5004/5103/5104/5203/5204/5303/5304/5403/5404/5503/5504/5603/5604/5703/5704/5803/5804/5903/5904/6003/6004/6103/6104/6203/6204/6303/6304/6403/6404/6503/6504/6603/6604/6703/6704/6803/6804/6903/6904/7003/7004/7103/7104/7203/7204/7303/7304/7403/7404/7503/7504/7603/7604/7703/7704/7803/7804/7903/7904/8003/8004/8103/8104/8203/8204/8303/8304/8403/8404/8503/8504/8603/8604/8703/8704/8803/8804/8903/8904/9003/9004/9103/9104/9203/9204/9303/9304/9403/9404/9503/9504/9603/9604/9703/9704/9803/9804/9903/9904/10003/10004/10013/10014/10023/10024/10033/10034/10043/10044/10053/10054/10063/10064/10073/10074/10083/10084/10093/10094/10103/10104/10113/10114/10123/10124/10133/10134/10143/10144/10153/10154/10163/10164/10173/10174/10183/10184/10193/10194/10203/10204/10213/10214/10223/10224/10233/10234/10243/10244/10253/10254/10263/10264/10273/10274/10283/10284/10293/10294/10303/10304/10313/10314/10323/10324/10333/10334/10343/10344/10353/10354/10363/10364/10373/10374/10383/10384/10393/10394/10403/10404/10413/10414/10423/10424/10433/10434/10443/10444/10453/10454/10463/10464/10473/10474/10483/10484/10493/10494/10503/10504/10513/10514/10523/10524/10533/10534/10543/10544/10553/10554/10563/10564/10573/10574/10583/10584/10593/10594/10603/10604/10613/10614/10623/10624/10633/10634/10643/10644/10653/10654/10663/10664/10673/10674/10683/10684/10693/10694/10703/10704/10713/10714/10723/10724/10733/10734/10743/10744/10753/10754/10763/10764/10773/10774/10783/10784/10793/10794/10803/10804/10813/10814/10823/10824/10833/10834/10843/10844/10853/10854/10863/10864/10873/10874/10883/10884/10893/10894/10903/10904/10913/10914/10923/10924/10933/10934/10943/10944/10953/10954/10963/10964/10973/10974/10983/10984/10993/10994/11003/11004/11013/11014/11023/11024/11033/11034/11043/11044/11053/11054/11063/11064/11073/11074/11083/11084/11093/11094/11103/11104/11113/11114/11123/11124/11133/11134/11143/11144/11153/11154/11163/11164/11173/11174/11183/11184/11193/11194/11203/11204/11213/11214/11223/11224/11233/11234/11243/11244/11253/11254/11263/11264/11273/11274/11283/11284/11293/11294/11303/11304/11313/11314/11323/11324/11333/11334/11343/11344/11353/11354/11363/11364/11373/11374/11383/11384/11393/11394/11403/11404/11413/11414/11423/11424/11433/11434/11443/11444/11453/11454/11463/11464/11473/11474/11483/11484/11493/11494/11503/11504/11513/11514/11523/11524/11533/11534/11543/11544/11553/11554/11563/11564/11573/11574/11583/11584/11593/11594/11603/11604/11613/11614/11623/11624/11633/11634/11643/11644/11653/11654/11663/11664/11673/11674/11683/11684/11693/11694/11703/11704/11713/11714/11723/11724/11733/11734/11743/11744/11753/11754/11763/11764/11773/11774/11783/11784/11793/11794/11803/11804/11813/11814/11823/11824/11833/11834/11843/11844/11853/11854/11863/11864/11873/11874/11883/11884/11893/11894/11903/11904/11913/11914/11923/11924/11933/11934/11943/11944/11953/11954/11963/11964/11973/11974/11983/11984/11993/11994/12003/12004/12013/12014/12023/12024/12033/12034/12043/12044/12053/12054/12063/12064/12073/12074/12083/12084/12093/12094/12103/12104/12113/12114/12123/12124/12133/12134/12143/12144/12153/12154/12163/12164/12173/12174/12183/12184/12193/12194/12203/12204/12213/12214/12223/12224/12233/12234/12243/12244/12253/12254/12263/12264/12273/12274/12283/12284/12293/12294/12303/12304/12313/12314/12323/12324/12333/12334/12343/12344/12353/12354/12363/12364/12373/12374/12383/12384/12393/12394/12403/12404/12413/12414/12423/12424/12433/12434/12443/12444/12453/12454/12463/12464/12473/12474/12483/12484/12493/12494/12503/12504/12513/12514/12523/12524/12533/12534/12543/12544/12553/12554/12563/12564/12573/12574/12583/12584/12593/12594/12603/12604/12613/12614/12623/12624/12633/12634/12643/12644/12653/12654/12663/12664/12673/12674/12683/12684/12693/12694/12703/12704/12713/12714/12723/12724/12733/12734/12743/12744/12753/12754/12763/12764/12773/12774/12783/12784/12793/12794/12803/12804/12813/12814/12823/12824/12833/12834/12843/12844/12853/12854/12863/12864/12873/12874/12883/12884/12893/12894/12903/12904/12913/12914/12923/12924/12933/12934/12943/12944/12953/12954/12963/12964/12973/12974/12983/12984/12993/12994/13003/13004/13013/13014/13023/13024/13033/13034/13043/13044/13053/13054/13063/13064/13073/13074/13083/13084/13093/13094/13103/13104/13113/13114/13123/13124/13133/13134/13143/13144/13153/13154/13163/13164/13173/13174/13183/13184/13193/13194/13203/13204/13213/13214/13223/13224/13233/13234/13243/13244/13253/13254/13263/13264/13273/13274/13283/13284/13293/13294/13303/13304/13313/13314/13323/13324/13333/13334/13343/13344/13353/13354/13363/13364/13373/13374/13383/13384/13393/13394/13403/13404/13413/13414/13423/13424/13433/13434/13443/13444/13453/13454/13463/13464/13473/13474/13483/13484/13493/13494/13503/13504/13513/13514/13523/13524/13533/13534/13543/13544/13553/13554/13563/13564/13573/13574/13583/13584/13593/13594/13603/13604/13613/13614/13623/13624/13633/13634/13643/13644/13653/13654/13663/13664/13673/13674/13683/13684/13693/13694/13703/13704/13713/13714/13723/13724/13733/13734/13743/13744/13753/13754/13763/13764/13773/13774/13783/13784/13793/13794/13803/13804/13813/13814/13823/13824/13833/13834/13843/13844/13853/13854/13863/13864/13873/13874/13883/13884/13893/13894/13903/13904/13913/13914/13923/13924/13933/13934/13943/13944/13953/13954/13963/13964/13973/13974/13983/13984/13993/13994/14003/14004/14013/14014/14023/14024/14033/14034/14043/14044/14053/14054/14063/14064/14073/14074/14083/14084/14093/14094/14103/14104/14113/14114/14123/14124/14133/14134/14143/14144/14153/14154/14163/14164/14173/14174/14183/14184/14193/14194/14203/14204/14213/14214/14223/14224/14233/14234/14243/14244/14253/14254/14263/14264/14273/14274/14283/14284/14293/14294/14303/14304/14313/14314/14323/14324/14333/14334/14343/14344/14353/14354/14363/14364/14373/14374/14383/14384/14393/14394/14403/14404/14413/14414/14423/14424/14433/14434/14443/14444/14453/14454/14463/14464/14473/14474/14483/14484/14493/14494/14503/14504/14513/14514/14523/14524/14533/14534/14543/14544/14553/14554/14563/14564/14573/14574/14583/14584/14593/14594/14603/14604/14613/14614/14623/14624/14633/14634/14643/14644/14653/14654/14663/14664/14673/14674/14683/14684/14693/14694/14703/14704/14713/14714/14723/14724/14733/14734/14743/14744/14753/14754/14763/14764/14773/14774/14783/14784/14793/14794/14803/14804/14813/14814/14823/14824/14833/14834/14843/14844/14853/14854/14863/14864/14873/14874/14883/14884/14893/14894/14903/14904/14913/14914/14923/14924/14933/14934/14943/14944/14953/14954/14963/14964/14973/14974/14983/14984/14993/14994/15003/15004/15013/15014/15023/15024/15033/15034/15043/15044/15053/15054/15063/15064/15073/15074/15083/15084/15093/15094/15103/15104/15113/15114/15123/15124/15133/15134/15143/15144/15153/15154/15163/15164/15173/15174/15183/15184/15193/15194/15203/15204/15213/15214/15223/15224/15233/15234/15243/15244/15253/15254/15263/15264/15273/15274/15283/15284/15293/15294/15303/15304/15313/15314/15323/15324/15333/15334/15343/15344/15353/15354/15363/15364/15373/15374/15383/15384/15393/15394/15403/15404/15413/15414/15423/15424/15433/15434/15443/15444/15453/15454/15463/15464/15473/15474/15483/15484/15493/15494/15503/15504/15513/15514/15523/15524/15533/15534/15543/15544/15553/15554/15563/15564/15573/15574/15583/15584/15593/15594/15603/15604/15613/15614/15623/15624/15633/15634/15643/15644/15653/15654/15663/15664/15673/15674/15683/15684/15693/15694/15703/15704/15713/15714/15723/15724/15733/15734/15743/15744/15753/15754/15763/15764/15773/15774/15783/15784/15793/15794/15803/15804/15813/15814/15823/15824/15833/15834/15843/15844/15853/15854/15863/15864/15873/15874/15883/15884/15893/15894/15903/15904/15913/15914/15923/15924/15933/15934/15943/15944/15953/15954/15963/15964/15973/15974/15983/15984/15993/15994/16003/16004/16013/16014/16023/16024/16033/16034/16043/16044/16053/16054/16063/16064/16073/16074/16083/16084/16093/16094/16103/16104/16113/16114/16123/16124/16133/16134/16143/16144/16153/16154/16163/16164/16173/16174/16183/16184/16193/16194/16203/16204/16213/16214/16223/16224/16233/16234/16243/16244/16253/16254/16263/16264/16273/16274/16283/16284/16293/16294/16303/16304/16313/16314/16323/16324/16333/16334/16343/16344/16353/16354/16363/16364/16373/16374/16383/16384/16393/16394/16403/16404/16413/16414/16423/16424/16433/16434/16443/16444/16453/16454/16463/16464/16473/16474/16483/16484/16493/16494/16503/16504/16513/16514/16523/16524/16533/16534/16543/16544/16553/16554/16563/16564/16573/16574/16583/16584/16593/16594/16603/16604/16613/16614/16623/16624/16633/16634/16643/16644/16653/16654/16663/16664/16673/16674/16683/16684/16693/16694/16703/16704/16713/16714/16723/16724/16733/16734/16743/16744/16753/16754/16763/16764/16773/16774/16783/16784/16793/16794/16803/16804/16813/16814/16823/16824/16833/16834/16843/16844/16853/16854/16863/16864/16873/16874/16883/16884/16893/16894/16903/16904/16913/16914/16923/16924/16933/16934/16943/16944/16953/16954/16963/16964/16973/16

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	305	302	306	301
2024	285	284	286	285	284	281	275	275	272	269	267	263
2025	256											

Nota(a): Para fins de estoque, consideramos na contagem os “imóveis diversos”.



(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 31/01/2025:

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Janeiro /2025

Balanco Patrimonial Consolidado

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/01/2025	AH %	Movimenta ções em R\$ mil
Passivo e Patrimônio Líquido				
Circulante				
Fornecedores	6.823	6.886	1%	63
Empréstimos e financiamentos	1.093	1.093	0%	-
Coobrigação cessão de recebíveis	554	554	0%	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	23.044	23.109	0%	65
Provisões trabalhistas	165	124	-25%	(41)
Adiantamento de clientes	4.869	6.093	25%	1.224
Distratos a pagar	3.156	3.156	0%	-
Outras obrigações	1.027	1.016	-1%	(11)
Provisões para garantia	-	-	0%	-
	40.731	42.031	3%	1.300
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	73.593	73.593	0%	-
Coobrigação cessão de recebíveis	809	809	0%	-
Débito com partes relacionadas	3.109	3.109	0%	-
Provisões para garantia	489	489	0%	-
Provisões para demandas judiciais	3.757	3.757	0%	-
Obrigações Tributárias	1.063	1.063	0%	-
Tributos diferidos	1.776	1.723	-3%	(53)
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%	-
	88.979	88.926	0%	(53)
Patrimônio Líquido				
Capital social	75.131	75.131	0%	-
Ajuste de exercícios anteriores	381	381	0%	-
Prejuízos acumulados	(81.339)	(80.062)	-2%	1.277
			0%	-
Participações de não controladores	951	980	3%	29
	(4.876)	(3.570)	-27%	1.306
Total do passivo e Patrimônio Líquido	124.834	127.387	2%	2.553

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas. Em análise do Razão contábil do mês, destacamos os seguintes registros:

- A redução da conta provisões trabalhistas de R\$ 41 mil é decorrente de operações normais das empresas;
- O aumento de adiantamento de clientes é decorrente dos recebimentos antecipados dos adquirentes de unidades em construção.
- A movimentação na conta Tributos Diferidos é referente a registros do RET (Regime Especial de Tributação), decorrente da venda de imóveis diversos.
- Chamamos a atenção para o passivo a descoberto (R\$ 3.570 mil), decorrente dos prejuízos acumulados.

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

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DB: Janeiro/25

Balanco Patrimonial

Em reais mil

	31/12/2024	31/01/2025	AH. %	Movimentação em R\$ mil
Passivo e Patrimônio Líquido				
Circulante				
Fornecedores	117	115	-2%	-2
Empréstimos e financiamentos	5.074	5.074	0%	0
Obrigações fiscais e trabalhistas	334	329	-1%	-5
Titulos a pagar	144	144	0%	0
Adiantamento de clientes	806	848	5%	42
Cauções retidas	61	61	0%	0
Obrigações com distratos	46	46	0%	0
Débito com partes relacionadas	12.541	12.364	-1%	-177
Imóveis a pagar	-	-	0%	0
Outras obrigações	1.751	1.751	0%	0
	20.874	20.732	-1%	-142
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	2.604	2.604	0%	0
Obrigações fiscais e trabalhistas	62	62	0%	0
Tributos diferidos	12	12	0%	0
Imóveis a pagar	1.130	1.130	0%	0
Outras obrigações	1.234	1.234	0%	0
Provisão para demandas judiciais	138	138	0%	0
Provisão para passivo descoberto	70	70	0%	0
	5.250	5.250	0%	0
Patrimônio Líquido				
Capital social	1.600	1.600	0%	0
Reservas	322	322	0%	0
Reservas de lucro (Prejuízos Acumulados)	(16.122)	(14.728)	-9%	1.394
Ajustes patrimoniais	12.846	12.846	0%	0
Ajuste de exercicios anteriores	(879)	(879)	0%	0
	(2.233)	(839)	-62%	1.394
Total do passivo e Patrimônio Líquido	23.891	25.143	5%	1.252

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas. Em análise do Razão contábil do mês, destacamos os seguintes registros:

- O aumento na conta adiantamento de clientes é decorrente do registro de R\$ 42 mil referente Crédito Referente a Unidade 903-B Beverly Hills - Obra 0001;
- A redução de débitos com partes relacionadas no montante de R\$ R\$ 177 mil é decorrente do registro de R\$ 13 mil a Crédito na conta 2.1.5.01.03.00017 - TCI DESENVOLVIMENTO IMOB. S.A (transferências da TCI S.A) e débito R\$ 190 mil com os seguintes históricos:

- R\$ 150 Mil Débito Entre Pessoas Ligadas, Engecred Ag. 3299, C/C 31.875-2 Titular Tci Desenvolvimento Imobiliário As Obra: 0001;
- R\$ 10 Mil Devolução De Empréstimo (Crb);
- R\$ 30 Mil Débito Entre Pessoas Ligadas, Engecred Ag.3299, C/C 31.875-2 Titular Tci Desenvolvimento Imobiliário As;

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 2023 ou no decorrer de 2024, conforme determina a norma contábil. A TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial, apresenta o saldo 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, desta forma, apresentamos a movimentação do mês.

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Janeiro /2025

Demonstração do resultado Consolidado

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/01/2025
Receita bruta de vendas e serviços	2.862
Deduções da Receita	(49)
Receita Líquida	2.813
Custo dos imóveis vendidos	(2.383)
(Prejuízo) Lucro bruto	430
Despesas e receitas operacionais	
Com Vendas	(134)
Administrativas e gerais	(602)
Outros resultados operacionais	(14)
Resultado da equivalência patrimonial	(750)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(320)
Resultado financeiro	
Despesas financeiras	(2)
Receitas financeiras	1.599
	1.597
Resultado antes da tributação	1.277
Contribuição social sobre o lucro líquido	-
Imposto de renda pessoa jurídica	-
Lucro (Prejuízo) antes dos não controladores	1.277
Participações de não controladores	-
Lucro (Prejuízo) do exercício	1.277

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas. Em análise do Razão contábil do mês, destacamos os seguintes registros:

- A movimentação da conta Custos das Unidades Vendidas é referente ao registro do custo de vendas de imóveis diversos e de unidades concluídas e imóveis diversos.
- Nas despesas com vendas encontra-se registrada R\$ 32 mil com gastos com obra concluída;
- As receitas financeiras estão impactadas basicamente pela atualização dos títulos do contas a receber de vendas de unidades.
- Ressalta-se que o resultado da empresa é composto basicamente por “receitas financeiras”.

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DB: Janeiro/25

Demonstração do resultado

Em reais mil

	31/01/2025
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	19
Outros resultados operacionais	(2)
Resultado da equivalência patrimonial	1.276
	1.293
Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	1.293
Resultado financeiro	
Despesas financeiras	-
Receitas financeiras	100
Resultado antes da tributação	1.393
Contribuição social sobre o lucro líquido	-
Imposto de renda pessoa jurídica	-
Lucro (prejuízo) do exercício	1.393

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas. Em análise do Razão contábil do mês, destacamos os seguintes registros:

- a) As receitas financeiras de R\$ 100 mil referem-se basicamente a juros por atraso em recebimento de clientes.
- b) O aumento na conta de resultado da equivalência patrimonial foi decorrente dos registros positivos de equivalência na investida TCI S/A no montante de R\$ 1.276 mil.

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 consequentemente de caixa, considerando os prejuízos recorrentes:

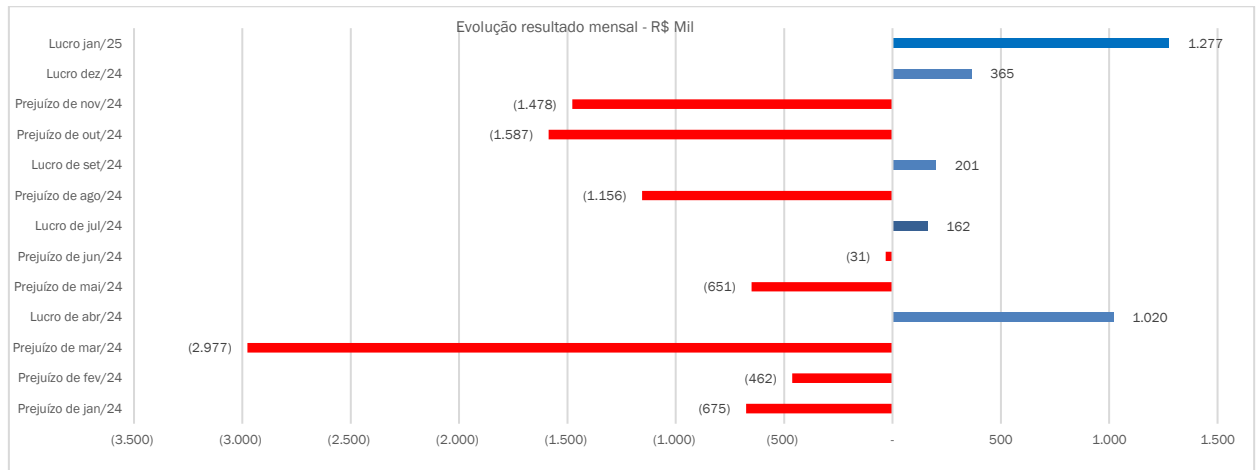
TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil
Lucro Jan/21	6.426	Prejuízo jan/22	(533)	Lucro Jan/23	18.242	Prejuízo jan/24	(675)
Prejuízo Fev/21	(632)	Prejuízo fev/22	(345)	Prejuízo fev/23	(604)	Prejuízo fev/24	(462)
Prejuízo Mar/21	(1.727)	Prejuízo mar/22	(592)	Lucro mar/23	67	Prejuízo mar/24	(2.977)
Prejuízo Abr/21	(1.566)	Prejuízo abr/22	(608)	Prejuízo abr/23	(701)	Lucro abr/24	1.020
Prejuízo Mai/21	(291)	Prejuízo mai/22	(363)	Prejuízo mai/23	(573)	Prejuízo mai/24	(651)
Prejuízo Jun/21	(930)	Prejuízo jun/22	(807)	Prejuízo jun/23	(898)	Prejuízo jun/24	(31)
Prejuízo Jul/21	(217)	Lucro jul/22	3.315	Prejuízo jul/23	(771)	Lucro jul/24	162
Prejuízo Ago/21	(896)	Prejuízo ago/22	(714)	Lucro ago/23	10.189	Prejuízo ago/24	(1.156)
Prejuízo Set/21	(477)	Prejuízo set/22	(777)	Prejuízo set/23	(1.730)	Lucro set/24	201
Prejuízo Out/21	(52)	Prejuízo out/22	(497)	Prejuízo out/23	(1.205)	Prejuízo out/24	(1.587)
Prejuízo Nov/21	(682)	Prejuízo nov/22	(1.097)	Prejuízo nov/23	(593)	Prejuízo nov/24	(1.478)
Prejuízo Dez/21	(496)	Prejuízo dez/22	(12)	Prejuízo dez/23	(3.150)	Lucro dez/24	365
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	18.273	Resultado do período de jan/24 a dez/24	(7.269)

(Fonte: Demonstração Contábeis não auditadas)

Mês	R\$ mil						
Lucro Jan/25	1.277						
Resultado do período de jan/25 a dez/25	1.277						

Nota: Ocorreram ajustes nos resultados mensais, portanto, os resultados apresentados neste relatório podem diferir dos RMA's Contábeis já apresentados nos períodos anteriores.



TCI- Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - Em Recuperação Judicial

Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil
Lucro Jan/21	3.180	Prejuízo Jan/22	(332)	Lucro jan/23	9.085	Prejuízo jan/24	(694)
Prejuízo Fev/21	(344)	Prejuízo Fev/22	(248)	Prejuízo fev/23	(643)	Prejuízo fev/24	(238)
Prejuízo Mar/21	(1.467)	Prejuízo Mar/22	(343)	Lucro mar/23	61	Prejuízo mar/24	(3.009)
Prejuízo Abr/21	(830)	Prejuízo Abr/22	(362)	Prejuízo abr/23	(756)	Lucro abr/24	989
Prejuízo Mai/21	(192)	Prejuízo Mai/22	(224)	Prejuízo mai/23	(616)	Prejuízo mai/24	(669)
Prejuízo Jun/21	(494)	Prejuízo Jun/22	(444)	Prejuízo jun/23	(953)	Prejuízo jun/24	(400)
Prejuízo Jul/21	(243)	Lucro Jul/22	1.627	Prejuízo Jul/23	(806)	Lucro jul/24	153
Prejuízo Ago/21	(513)	Prejuízo Ago/22	(369)	Lucro ago/23	10.124	Prejuízo ago/24	(1.226)
Prejuízo Set/21	(273)	Prejuízo Set/22	(412)	Prejuízo set/23	(1.753)	Lucro set/24	170
Prejuízo Out/21	(28)	Prejuízo Out/22	(273)	Prejuízo out/23	(625)	Prejuízo out/24	(1.622)
Lucro Nov/21	305	Prejuízo Nov/22	(581)	Prejuízo nov/23	(1.254)	Prejuízo nov/24	(1.538)
Prejuízo Dez/21	(341)	Prejuízo Dez/22	(61)	Prejuízo dez/23	(3.165)	Lucro dez/24	372
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	8.698	Resultado do período de jan/24 a dez/24	(7.712)

Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil	Mês	R\$ mil
Lucro jan/25	1.393						
Resultado do período de jan/25 a dez/25	1.393						

(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”.

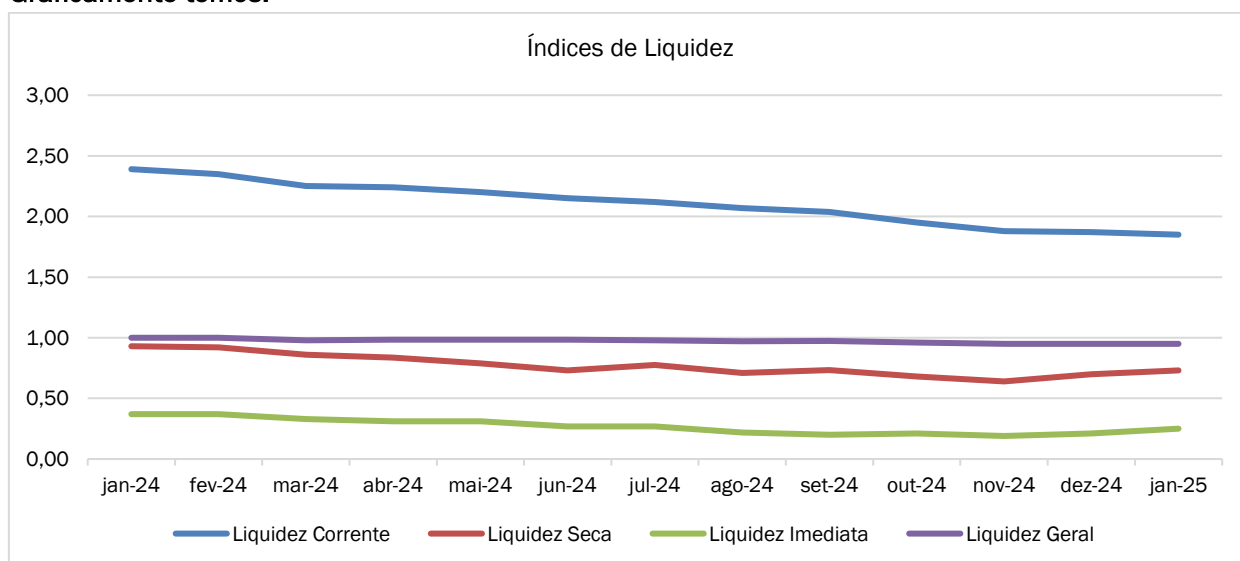
TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

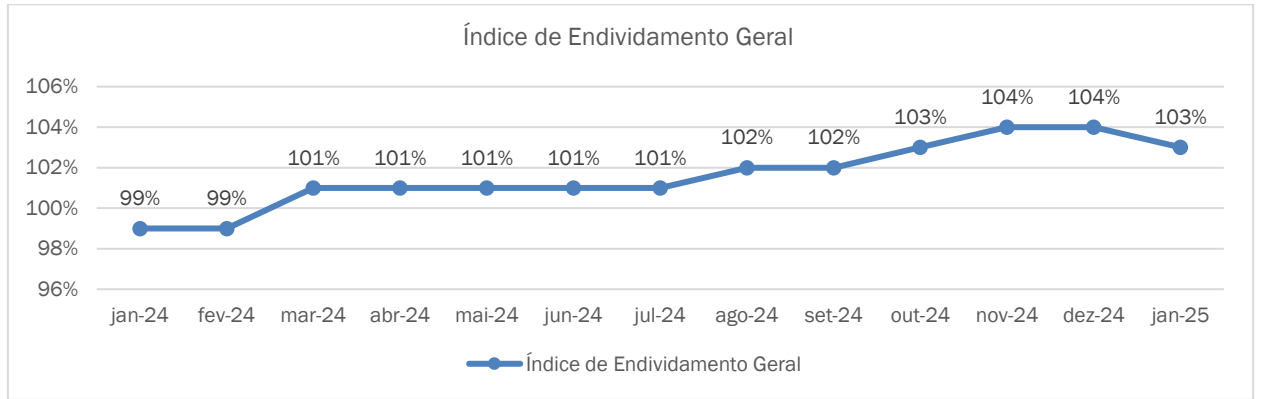
Período análise: Janeiro/25

Índices	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25
Liquidez Corrente	2,39	2,35	2,25	2,24	2,20	2,15	2,12	2,07	2,04	1,95	1,88	1,87	1,85
Liquidez Seca	0,93	0,92	0,86	0,84	0,79	0,73	0,78	0,71	0,73	0,68	0,64	0,70	0,73
Liquidez Imediata	0,37	0,37	0,33	0,31	0,31	0,27	0,27	0,22	0,20	0,21	0,19	0,21	0,25
Liquidez Geral	1,00	1,00	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,95	0,95	0,95

Índices	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25
Índice de Endividamento Geral	99%	99%	101%	101%	101%	101%	101%	102%	102%	103%	104%	104%	103%

Graficamente temos:





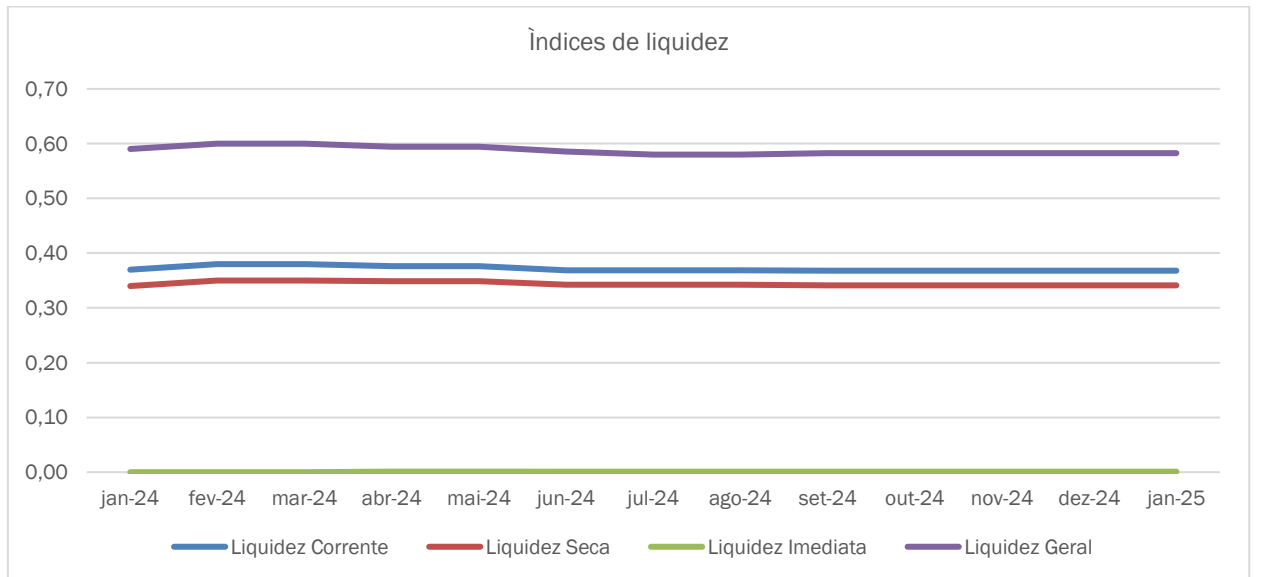
(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)

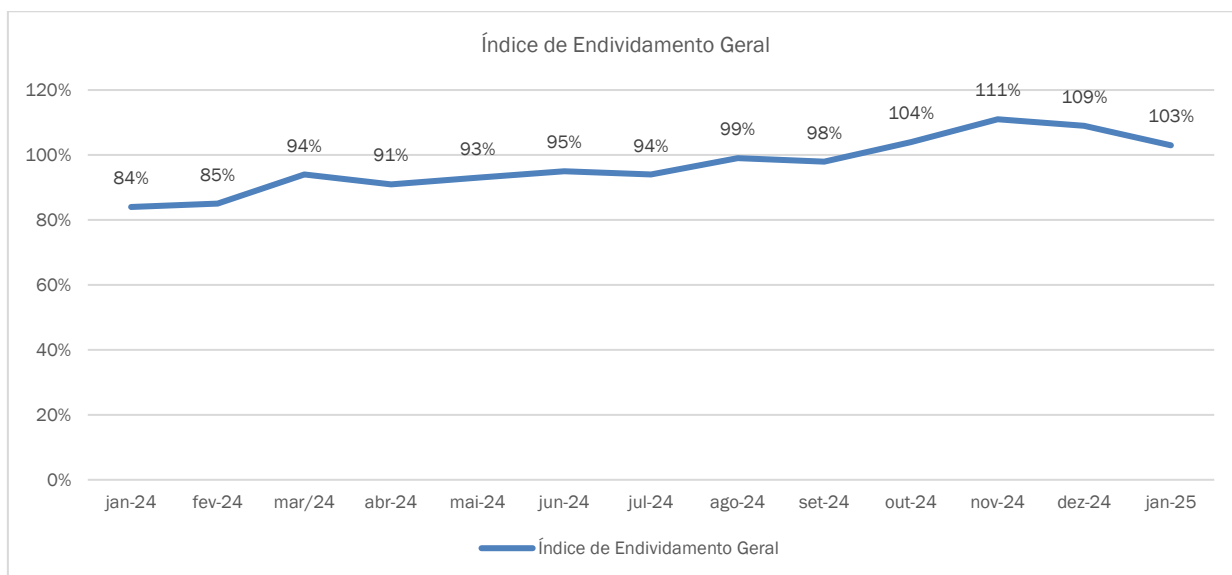
TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
Período análise: Janeiro/25

Índices	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25
Liquidez Corrente	0,37	0,38	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37
Liquidez Seca	0,34	0,35	0,35	0,35	0,35	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
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	0,59	0,60	0,60	0,59	0,59	0,59	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58

Índices	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25
Índice de Endividamento Geral	84%	85%	94%	91%	93%	95%	94%	99%	98%	104%	111%	109%	103%

Graficamente temos:





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

2.2.6.1.1. Análise Demonstração do Fluxo de Caixa – Janeiro

Conforme já comentado nos relatórios anteriores, as recuperandas tem dificuldade em geração de caixa de atividades operacionais. No acumulado até o mês de dezembro/24, o caixa líquido **negativo** aplicado nas atividades operacionais foi de R\$ 4.396 mil (TCI S/A e TCI Ltda.). No mês base, a geração de caixa operacional ficou positiva em R\$ 1.850 mil (TCI S/A), impactado por receitas financeiras.

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 R\$ mil	notas	Mês/ano	Valores recebidos R\$ mil	notas	Mês/ano	Valores recebidos R\$ mil	notas	Mês/ano	Valores recebidos R\$ mil
out/20	839									
nov/20	1.920									
dez/20	972									
jan/21	5.549	(i)	jan/22	1.169		jan/23	15.699	(i)	Jan/24	2.661
fev/21	3.330	(i)	fev/22	297		fev/23	1.346		Fev/24	1.725
mar/21	5.815	(i)	mar/22	877		mar/23	4.887	(i)	Mar/24	1.346
abr/21	797		abr/22	1.194		abr/23	1.726		Abr/24	1.331
mai/21	868		mai/22	2.979		mai/23	2.161		Mai/24	1.824
jun/21	1.947		jun/22	2.079		jun/23	3.406	(i)	Jun/24	662
jul/21	1.959		jul/22	6.193	(i)	jul/23	1.860		Jul/24	2.174
ago/21	1.329		ago/22	1.609		ago/23	2.630		Ago/24	294

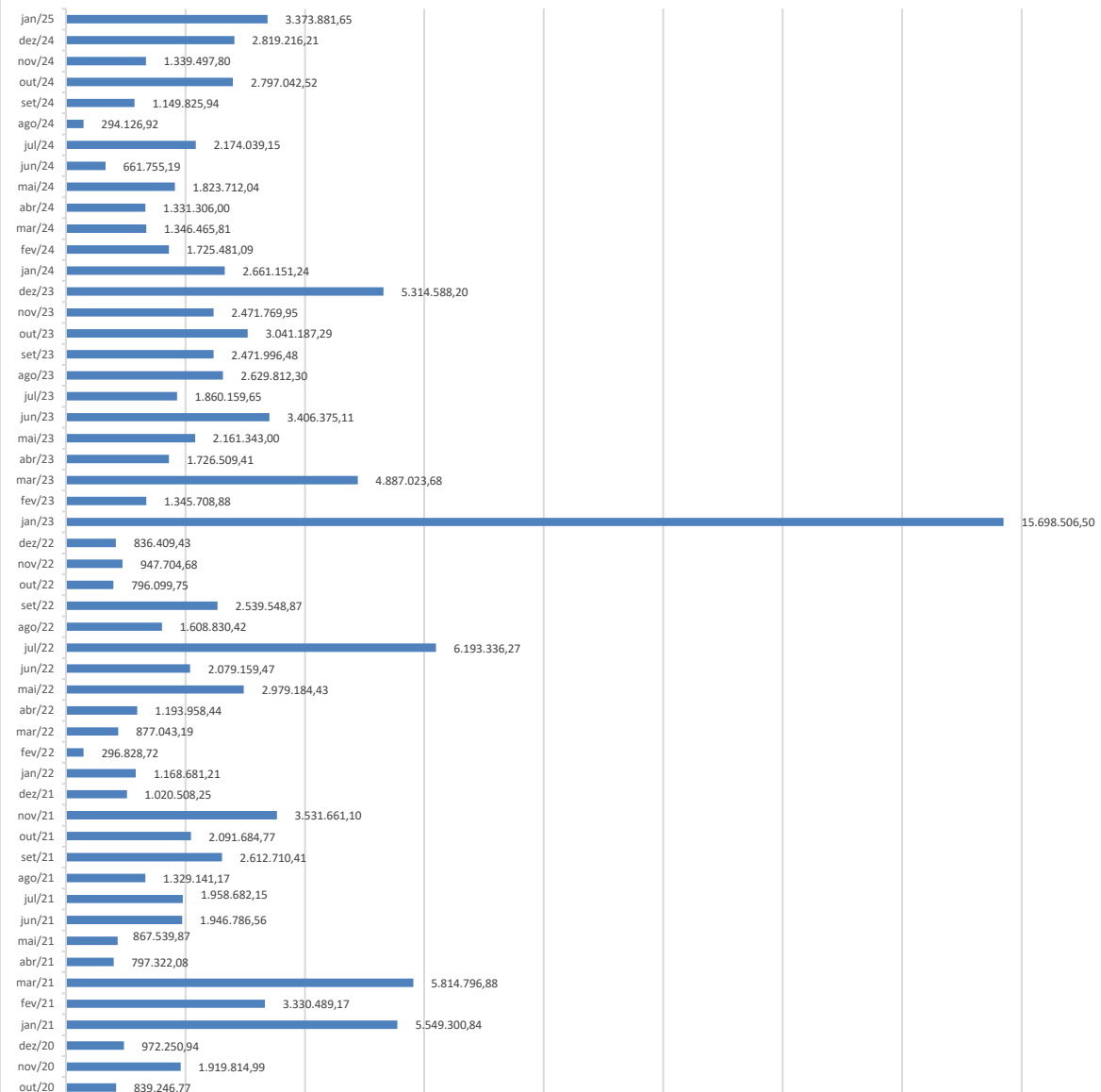
set/21	2.613		set/22	2.539		set/23	2.472		Set/24	1.150
out/21	2.092		out/22	796		out/23	3.041		Out/24	2.797
nov/21	3.532		nov/22	948		nov/23	2.472		Nov/24	1.339
dez/21	1.021		dez/22	836		dez/23	5.315		Dez/24	2.819

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

[illegible]

Graficamente temos:

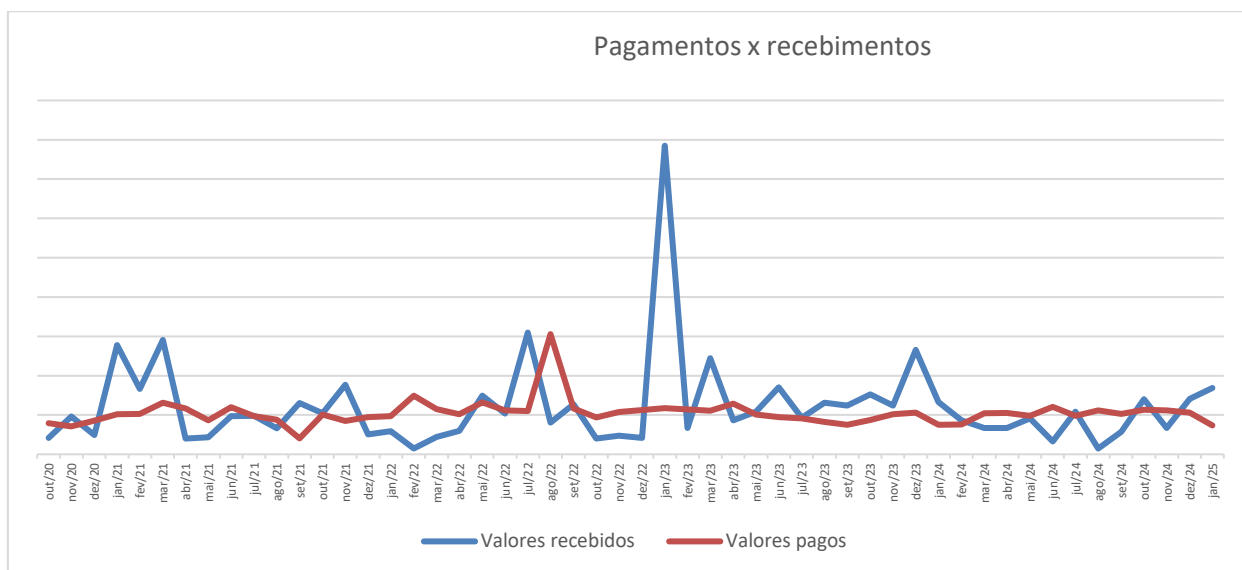
Valores recebidos



Fonte: Relatório Financeiro Contas Recebidas)

b) Contas pagas por mês:

Mês/ano	Valor pago R\$ mil	Mês/ano	Valor pago R\$ mil	Mês/ano	Valor pago R\$ mil	Mês/ano	Valor pago R\$ mil
out/20	1.582						
nov/20	1.422						
dez/20	1.709						
jan/21	2.042	jan/22	1.938	jan/23	2.343	Jan/24	1.499
fev/21	2.055	fev/22	2.987	fev/23	2.280	Fev/24	1.517
mar/21	2.626	mar/22	2.298	mar/23	2.212	Mar/24	2.092
abr/21	2.324	abr/22	2.046	abr/23	2.584	Abr/24	2.104
mai/21	1.735	mai/22	2.639	mai/23	2.019	Mai/24	1.963
jun/21	2.405	jun/22	2.232	jun/23	1.900	Jun/24	2.421
jul/21	1.944	jul/22	2.208	jul/23	1.835	Jul/24	1.962
ago/21	1.768	ago/22	6.114	ago/23	1.642	Ago/24	2.228
set/21	808	set/22	2.339	set/23	1.503	Set/24	2.051



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 aos exercícios de 2023/2024, 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 02/03/2025 12:43), identificamos o Quadro Geral de Credores Consolidado Grupo TCI, assim demonstrado de forma resumida:

Classes	Valor em R\$
Classe I	288.612,44
Classe II	103.526.480,02
Classe III	39.269.562,89
Classe IV	864.347,21
Soma	143.949.002,56

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 incidentas 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	
	31/01/2025	31/12/2024	31/01/2025	31/12/2024
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	70	17	10.474	8.478
Contas a receber de clientes	31	31	10.454	10.698
Estoque de imóveis a comercializar	227	227	46.826	47.480
Adiantamentos	351	389	3.537	3.548
Tributos a recuperar	28	28	333	305
Títulos a receber	-	-	4.434	4.041
Gastos antecipados	-	-	1.226	1.201
Depositos judiciais	207	207	267	267
	<u>914</u>	<u>899</u>	<u>77.551</u>	<u>76.018</u>
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber de clientes	-	-	2.460	2.122
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	27.700	26.872
Crédito com partes relacionadas	59.847	60.457	11.808	11.955
Adiantamentos	-	-	3.282	3.282
Títulos a receber	-	-	1.168	1.168
Gastos antecipados	-	-	13	13
Depositos judiciais	-	-	1.987	1.987
Investimentos	117.908	116.152	-	-
Imobilizado	902	902	1.316	1.316
Intangível	2	1	102	101
	<u>178.659</u>	<u>177.512</u>	<u>49.836</u>	<u>48.816</u>
Total do ativo	<u><u>179.573</u></u>	<u><u>178.411</u></u>	<u><u>127.387</u></u>	<u><u>124.834</u></u>

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanço Patrimonial Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/01/2025	31/12/2024	31/01/2025	31/12/2024
Passivo e Patrimônio líquido				
Circulante				
Fornecedores	274	318	6.886	6.823
Empréstimos e financiamentos	1.093	1.093	1.093	1.093
Coobrigação cessão de recebíveis	-	-	554	554
Obrigações fiscais e trabalhistas	3.362	3.392	23.109	23.044
Provisões trabalhistas	36	44	124	165
Adiantamento de clientes	115	115	6.093	4.869
Distratos a pagar	-	-	3.156	3.156
Outras obrigações	-	-	1.016	1.027
Provisões para garantia	-	-	-	-
	4.880	4.962	42.031	40.731
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	2.568	2.568	73.593	73.593
Coobrigação cessão de recebíveis	-	-	809	809
Débito com partes relacionadas	171.613	171.646	3.109	3.109
Provisões para garantia	-	-	489	489
Provisões para demandas judiciais	161	161	3.757	3.757
Obrigações Tributárias	-	-	1.063	1.063
Tributos diferidos	-	-	1.723	1.776
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	2.899	2.899	-	-
	179.243	179.276	88.926	88.979
Patrimônio líquido				
Capital social	75.131	75.131	75.131	75.131
Ajuste de exercícios anteriores	381	381	381	381
Prejuízos acumulados	(80.062)	(81.339)	(80.062)	(81.339)
Participações de não controladores	-	-	980	951
	(4.550)	(5.827)	(3.570)	(4.876)
Total do passivo e Patrimônio líquido	179.573	178.411	127.387	124.834

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
87
Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2025.02.27 15:19:00 -03'00'

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

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
23100
Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Dados: 2025.02.27 16:23:33 -03'00'

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

ASSINADO DIGITALMENTE
CLAUDEARTE GOMES DOS SANTOS

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



CLAUDEARTE 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	
	31/01/2025	31/12/2024	31/01/2025	31/12/2024
Receita bruta de vendas e serviços	-	-	2.862	22.081
Deduções da Receita	-	-	(49)	(4.371)
Receita líquida	-	-	2.813	17.710
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(2.383)	(11.946)
Lucro bruto	-	-	430	5.764
Despesas e receitas operacionais				
Com Vendas	-	-	(134)	(1.086)
Administrativas e gerais	(479)	(7.092)	(602)	(10.575)
Outros resultados operacionais	-	(14)	(14)	(911)
Resultado da equivalência patrimonial	1.756	(162)		
	1.277	(7.268)	(750)	(12.572)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	1.277	(7.268)	(320)	(6.808)
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	-	(2)	(2)	(2.648)
Receitas financeiras	0	1	1.599	2.357
	-	(1)	1.597	(291)
Resultado antes da tributação	1.277	(7.269)	1.277	(7.099)
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-	-	(51)
Imposto de renda pessoa jurídica	-	-	-	(123)
Prejuízo antes dos não controladores	1.277	(7.269)	1.277	(7.273)
Participações de não controladores	-	-	-	4
Prejuízo do exercício	1.277	(7.269)	1.277	(7.269)
Quantidade de ações - milhares	75.131	75.131		
Prejuízo por ação (Em milhares de Reais)	0,02	(0,10)		

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2025.02.27 15:19:23 -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: 2025.02.27 16:23:47 -03'00'

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

ASSINADO DIGITALMENTE
CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



CLAUDOARTE 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 2024	75.131	(80.958)	(5.827)	951	(4.876)
Prejuízo do período		1.277	1.277	29	1.306
Em 31 de janeiro de 2025	75.131	(79.681)	(4.550)	980	(3.570)

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2025.02.27 15:19:38 -03'00'

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Diretor
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 09

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Dados: 2025.02.27 16:24:01 -03'00'

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA
Diretor
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 08

ASSINADO DIGITALMENTE
CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>

CLAUDOARTE 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	
	31/01/2025	31/12/2024	31/01/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	1.277	(7.269)	1.277	(7.269)
Despesas de depreciação	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	-	-	-	-
Participações minoritárias	-	-	29	(80)
Resultado da equivalência patrimonial	(1.756)	162	-	-
	(479)	(7.107)	1.306	(7.349)
(Aumento) diminuição de ativos				
Contas a receber de clientes	-	-	(94)	2.861
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(174)	(2.514)
Impostos a recuperar	-	-	(28)	(126)
Adiantamentos	38	(299)	11	(489)
Outros créditos	-	-	(393)	570
Gastos antecipados	-	-	(25)	(308)
Aumento (diminuição) de passivos				
Fornecedores	(44)	72	63	(18)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(30)	(58)	65	383
Adiantamento de Cliente	-	-	1.224	3.091
Provisões	(8)	(11)	(41)	(67)
Tributos diferidos	-	-	(53)	135
Outros Débitos	-	-	(11)	(198)
	(44)	(296)	544	3.320
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(523)	(7.403)	1.850	(4.029)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	-	18	-	56
Imobilizado e intangível	(1)	(56)	(1)	(56)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(1)	(38)	(1)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Prejuízos acumulados	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Aumento do realizável a longo prazo- partes relacionadas	610	6.534	147	(683)
Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas	(33)	872	-	328
Captações de Empréstimos e financiamentos e outros	-	-	-	-
Pagamento de Empréstimos e financiamentos e outros	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	577	7.406	147	(355)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	53	(35)	1.996	(4.384)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	17	52	8.478	12.862
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	70	17	10.474	8.478

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
7
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2025.02.27 15:19:55 -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: 2025.02.27 16:24:18 -03'00'

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

ASSINADO DIGITALMENTE
CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



CLAUDOARTE 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

Balanço Patrimonial
Em R\$

Ativo	31/01/2025	31/12/2024
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	23.473	16.958
Contas a receber de clientes	715.535	735.050
Estoques de imóveis a comercializar	549.576	549.576
Credito com sócios	158.922	158.922
Adiantamentos	722.249	732.249
Tributos a recuperar	24.362	24.362
Outros créditos	3.370.920	3.370.920
Crédito com partes relacionadas	2.048.612	2.049.077
	<u>7.613.649</u>	<u>7.637.114</u>
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Depositos judiciais	1.709.519	1.709.519
Outros créditos	2.703.721	2.703.446
Credito com sócios	1.108.142	1.108.142
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.002.393	2.002.393
Investimentos	9.915.185	8.638.762
Imobilizado	91.322	91.322
	<u>17.530.282</u>	<u>16.253.584</u>
Total do ativo	<u><u>25.143.931</u></u>	<u><u>23.890.698</u></u>

TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanço Patrimonial Em R\$

	31/01/2025	31/12/2024
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	115.380	116.801
Empréstimos e financiamentos	5.074.489	5.074.489
Obrigações fiscais e trabalhistas	329.178	333.876
Titulos a pagar	143.800	143.800
Adiantamento de clientes	848.125	805.625
Cauções retidas	60.736	60.736
Obrigações com distratos	45.680	45.680
Débito com partes relacionadas	12.364.305	12.541.305
Imóveis a pagar	-	-
Outras obrigações	1.751.487	1.751.487
	<u>20.733.180</u>	<u>20.873.799</u>
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	2.604.438	2.604.438
Obrigações fiscais e trabalhistas	61.701	61.701
Tributos diferidos	11.918	11.918
Imóveis a pagar	1.129.886	1.129.886
Outras obrigações	1.233.555	1.233.555
Provisão para demandas judiciais	138.000	138.000
Provisão para passivo descoberto	69.588	69.588
	<u>5.249.086</u>	<u>5.249.086</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	1.600.000	1.600.000
Reservas	321.775	321.775
Reservas de lucro	(14.727.843)	(16.121.695)
Ajustes patrimoniais	12.846.351	12.846.351
Ajuste de exercicios anteriores	(878.618)	(878.618)
	<u>(838.335)</u>	<u>(2.232.187)</u>
Total do passivo e Patrimônio líquido	<u>25.143.931</u>	<u>23.890.698</u>

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2025.02.27 15:20:52 -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: 2025.02.27 16:21:54 -03'00'

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

ASSINADO DIGITALMENTE
CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>

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

TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstração do Resultado Em R\$

	31/01/2025	31/12/2024
Receita bruta de vendas e serviços	-	375.000
Deduções da Receita	-	(96.395)
Receita líquida de vendas e serviços	-	278.605
Custo dos imóveis vendidos	-	-
Lucro bruto	-	278.605
Despesas e receitas operacionais		
Com Vendas	-	(18.750)
Administrativas e gerais	18.641	(626.872)
Outros resultados operacionais	(1.698)	(102.746)
Resultado da equivalência patrimonial	1.276.423	(7.241.587)
	1.293.366	(7.989.955)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	1.293.366	(7.711.350)
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	-	(13)
Receitas financeiras	100.486	0
	100.486	(13)
Resultado antes da tributação	1.393.852	(7.711.363)
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-
Imposto de renda pessoa jurídica	-	-
Lucro (prejuízo) do exercício	1.393.852	(7.711.363)

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
87
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2025.02.27 15:21:17
-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: 2025.02.27 16:22:07
-03'00'

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

ASSINADO DIGITALMENTE
CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



CLAUDOARTE 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 2024	1.600.000	321.775	(17.000.313)	12.846.351	(2.232.187)
Prejuízo do exercício			1.393.852		1.393.852
Em 31 de Janeiro de 2025	1.600.000	321.775	(15.606.461)	12.846.351	(838.335)

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2025.02.27 15:21:32 -03'00'

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100
Dados: 2025.02.27 16:22:27 -03'00'

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) N°.: 00

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA
Administrador

ASSINADO DIGITALMENTE
CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



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

TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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

	31/01/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado Líquido do Exercício	1.393.852	(7.711.363)
Depreciação	-	-
Provisão para demandas judiciais	-	-
Lucros recebidos	-	-
Resultado da equivalência patrimonial	(1.276.423)	7.241.587
Resultado Líquido Ajustado	117.429	(469.776)
MUDANÇAS NOS ATIVOS E PASSIVOS		
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Contas a receber de clientes	19.515	107.682
Estoque de imóveis a comercializar	-	-
Impostos a recuperar	-	-
Adiantamentos	10.000	(9.400)
Outros créditos	(275)	(24.729)
Gastos antecipados	-	-
Decréscimo/(acrécimo) em passivos:		
Fornecedores	(1.421)	33.624
Obrigações trabalhistas e tributárias	(4.698)	(4.930)
Adiantamento de Cliente	42.500	-
Provisões	-	-
Tributos diferidos	-	-
Outros Débitos	-	16
	65.621	102.263
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	183.050	(367.513)
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	465	(242.571)
Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas	(177.000)	609.144
Aumento de Empréstimos e financiamentos e outros	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(176.535)	366.573
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	6.515	(940)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	16.958	17.898
No final do exercício	23.473	16.958
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	6.515	(940)

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Assinado de forma digital por
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187
Dados: 2025.02.27 15:21:49 -03'00'

BRUNO MIGUEL DI CARLO
Administrador
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094

MARCO ANTONIO DE CASTRO
Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO
MIRANDA:08125023100
Dados: 2025.02.27 16:22:43 -03'00'

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA
Administrador

ASSINADO DIGITALMENTE

CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



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