EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE PASSO FUNDO/RS

PROCESSO N. 5000600-16.2010.8.21.0004

OBJETO: RELATÓRIO DE CAUSAS E CIRCUNSTÂNCIAS DA FALÊNCIA

SCZ - SCALZILLI ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA, Administradora Judicial da **MASSA FALIDA DE COMERCIAL DE ELETRODOMESTICOS PEDRO OBINO JUNIOR S/A E MASSA FALIDA DE PELOTAS IMOVEIS S/A,** vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o Relatório do art. 22, inciso III, alínea "e", c/c art. 186, parágrafo único, ambos da Lei 11.101/2005, para ciência do Juízo e do Ministério Público.

A Administração Judicial apresenta, a seguir, o relatório de causas e circunstâncias da crise, o qual, nos termos da sentença que a decretou, vai distribuído em incidente relacionado à falência.

Sumário

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS 2
II – HISTÓRICO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA FALIDA 2
III – OBJETO SOCIETÁRIO 3
IV – DECRETO DA FALÊNCIA E SUAS CAUSAS 3
V – TERMO LEGAL DA FALÊNCIA 4
VI – TERMO DE COMPROMISSO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL 4
VII – DECLARAÇÕES DO ART. 104 DA LEI 11.101/05 4
VIII – AVALIAÇÃO DAS QUESTÕES PENAIS PELA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL 5
IX - ANÁLISE DA ESCRITURAÇÃO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 5
X - PEDIDOS 21

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

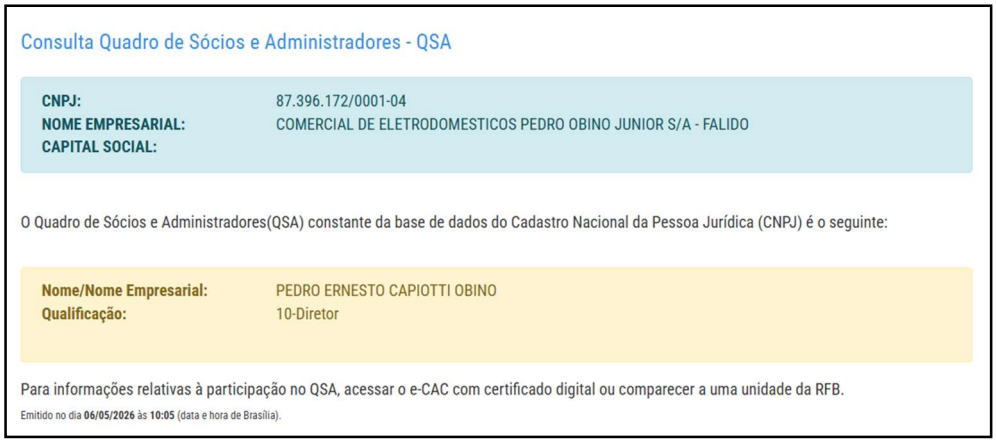
O presente relatório tem por objetivo identificar as causas e circunstâncias que levaram à crise, bem como apurar eventuais e possíveis responsabilidades civis e criminais das Falidas, cuja competência é atribuída ao Ministério Público.

II – HISTÓRICO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA FALIDA

Conforme se observa dos autos, a presente falência diz respeito a duas sociedades empresárias, a **Comercial de Eletrodomésticos Pedro Obino Jr. S.A** e a **Pelotas Imóveis S/A**, cujos dados societários, obtidos junto à Receita Federal do Brasil, seguem abaixo colacionados:

RAZÃO SOCIAL	CNPJ	DATA DE CONSTITUIÇÃO
COMERCIAL DE ELETRODOMESTICOS PEDRO OBINO JUNIOR S/A	87.396.172/0001-04	08/08/1966
PELOTAS IMOVEIS SA FALIDO	03.284.377/0001-08	07/07/1999

No tocante ao quadro societário, verificou-se, conforme extraído do site da Secretaria da Receita Federal, que o Sr. Pedro Ernesto Capiotti Obino figura como único diretor da sociedade empresária Comercial de Eletrodomésticos Pedro Obino Jr. S.A:



Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 87.396.172/0001-04
NOME EMPRESARIAL: COMERCIAL DE ELETRODOMESTICOS PEDRO OBINO JUNIOR S/A - FALIDO
CAPITAL SOCIAL:

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial: PEDRO ERNESTO CAPIOTTI OBINO
Qualificação: 10-Diretor

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia **06/05/2026** às **10:05** (data e hora de Brasília).

No que concerne à sociedade Pelotas Imóveis S.A., verificou-se que seu quadro de administradores é composto pelo Sr. Pedro Ernesto Capiotti Obino e pela Sra. Yone Malafaia Obino.

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	03.284.377/0001-08
NOME EMPRESARIAL:	PELOTAS IMOVEIS SA FALIDO
CAPITAL SOCIAL:	

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	YONE MALAFAIA OBINO
Qualificação:	10-Diretor

Nome/Nome Empresarial:	PEDRO ERNESTO CAPIOTTI OBINO
Qualificação:	10-Diretor

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia **06/05/2026** às **13:58** (data e hora de Brasília).

III – OBJETO SOCIETÁRIO

Conforme documentos societários disponíveis no processo, a Comercial de Eletrodomésticos Pedro Obino Jr. S.A., possuía como objeto social o *"comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo"*. De outra banda, a Pelotas Imóveis S.A, possuía como objeto social "*representantes comerciais e agentes do comércio de mercadorias em geral não especializado*".

IV – DECRETO DA FALÊNCIA E SUAS CAUSAS

Trata-se de ação de falência decorrente da convolação da recuperação judicial anteriormente ajuizada por Comercial de Eletrodomésticos Pedro Obino Jr. S.A. e Pelotas Imóveis S.A, em razão da inviabilidade econômico-financeira das sociedades empresárias e da impossibilidade de superação da crise instalada.

O processamento da recuperação judicial foi deferido em 17/08/2010, sobrevindo, posteriormente, a homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores. Contudo, ao longo do período recuperacional, verificou-se o agravamento progressivo da situação financeira, especialmente em razão do elevado passivo tributário acumulado nas esferas federal e estadual, aliado à incapacidade de geração de receitas suficientes ao adimplemento das obrigações assumidas no âmbito do plano recuperacional.

Outrossim, sobrevieram aos autos reiteradas manifestações de credores noticiando o descumprimento do Plano de Recuperação Judicial, em razão do inadimplemento das obrigações assumidas pelas então Recuperandas, ora Falidas, evidenciando o comprometimento da capacidade de cumprimento das condições estabelecidas no plano homologado.

Ademais, conforme consignado nos autos, a retração econômica decorrente da pandemia da COVID-19 impactou significativamente as atividades empresariais do Grupo Obino, especialmente no segmento varejista, agravando o cenário de crise econômico-financeira já existente.

No período compreendido entre o final do ano de 2024 e o início do ano de 2025, a situação das Falidas tornou-se insustentável, ocasião em que foi promovido o encerramento paulatino de diversas filiais localizadas no interior do Estado do Rio Grande do Sul, em razão da inviabilidade operacional das unidades mantidas. Posteriormente, as próprias Falidas se manifestaram nos autos, reconhecendo a irreversibilidade da crise econômico-financeira enfrentada pelo Grupo Obino, informando a interrupção das atividades empresariais e a ausência de viabilidade na retomada das operações.

Diante desse cenário, o então Administrador Judicial requereu a convolação da recuperação judicial em falência, entendimento posteriormente acompanhado pelo Ministério Público.

Em 06/01/2025, foi proferida sentença decretando a falência de Comercial de Eletrodomésticos Pedro Obino Jr. S.A. e Pelotas Imóveis S.A. Na sentença falimentar, o Juízo (i) reconheceu a inviabilidade de superação da crise econômico-financeira enfrentada pelas Falidas; (ii) consignou o encerramento das atividades empresariais, com fechamento das unidades e desligamento de funcionários; (iii) reconheceu o descumprimento das obrigações assumidas no Plano de Recuperação Judicial, bem como dos parcelamentos firmados perante as Fazendas Públicas Estadual e Federal; e (iv) decretou, com fundamento no art. 73, V e VI, e art. 94, I e III, alínea “g”, da Lei 11.101/2005, a falência das Devedoras.

V – TERMO LEGAL DA FALÊNCIA

O termo legal da falência foi fixado no nonagésimo dia anterior ao pedido de convolação da recuperação judicial em falência formulado pelo então Administrador Judicial, datado de 18/11/2024, estabelecendo-se, assim, a data de **20/08/2024**.

VI – TERMO DE COMPROMISSO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

A SCZ – Scalzilli Administração Judicial Ltda. foi nomeada em substituição na decisão de Evento 1364 e firmou o Termo de Compromisso em 13/03/2026 (Evento 1482, TERMCOMPR2), nos termos do art. 33, da Lei 11.101/05.

VII – DECLARAÇÕES DO ART. 104 DA LEI 11.101/05

Prevê o art. 104, inciso I, alíneas “a” a “g”, da Lei 11.101/05, que o representante legal da falida deverá, em um prazo não superior a 15 (dias) contados da data da decretação da quebra, assinar o termo de comparecimento perante o Administrador Judicial, prestando as declarações contidas no indigitado artigo ao Evento 600.

VIII – AVALIAÇÃO DAS QUESTÕES PENAIS PELA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A análise da incorrência do representante das Falidas em condutas penalmente tipificadas é feita por dever de ofício da Administração Judicial, a partir dos elementos colhidos no âmbito da instrução do procedimento falimentar, que, por certo, possui natureza cível.

Por outro lado, a titularidade da ação penal em casos envolvendo crimes falimentares e conexos é exclusiva do Ministério Público, cumprindo, a partir de sua competência funcional, em âmbito adequado, propor, se assim entender, a ação penal, requerer diligências complementares ou se manifestar pelo arquivamento, respectivamente.

Assim, esta Administração Judicial entende que, neste momento, não cabe imputar responsabilidade pessoal a quaisquer dos envolvidos, recomendando-se apenas o prosseguimento das apurações pelas instâncias competentes, em especial em razão da análise contábil não ter apontado, até o presente momento, indícios de cometimento de ilícitos previstos na Lei 11.101/2005.

Esta Administração Judicial permanece à disposição para os esclarecimentos necessários e para a adoção de providências adicionais que o juízo entender cabíveis, reiterando o compromisso com a transparência e a proteção dos interesses da massa falida e dos credores habilitados.

IX - ANÁLISE DA ESCRITURAÇÃO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – COMERCIAL DE ELETRODOMESTICOS PEDRO OBINO JR S.A.

- **Documentos contábeis e financeiros disponibilizados para análise:**

  (i) Balancetes sem o zeramento das contas de resultado do exercício completo de 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024; ou
  (ii) Balanços Patrimoniais de dezembro/2020, dezembro/2021, dezembro/2022, dezembro/2023 e dezembro/2024;
  (iii) Demonstração do Resultado do Exercício de dezembro/2020, dezembro/2021, dezembro/2022, dezembro/2023 e dezembro/2024;
  (iv) Livro Razão do exercício completo de 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 (até a data da falência).

- **Análise da Escrituração e Demonstrações Financeiras:**

A análise das demonstrações contábeis constitui etapa fundamental para compreender a situação econômico-financeira da empresa no

período que antecedeu a decretação da falência. Importa destacar que as conclusões aqui apresentadas se baseiam exclusivamente nos documentos fornecidos pela sociedade empresária, estando, portanto, limitadas ao escopo e à qualidade das informações disponibilizadas.

- **Balanço Patrimonial**

O Balanço Patrimonial é a demonstração contábil que evidencia, em uma data específica, a composição dos bens, direitos, obrigações e o patrimônio líquido da empresa. Através dessa estrutura, organizada em grupos representativos do ativo e do passivo, é possível observar como os recursos estão aplicados e quais são as fontes de financiamento utilizadas, servindo como base para a análise da posição financeira e da organização patrimonial da entidade.

Segue relacionado o balanço apresentado:

Comercial de Eletrodomésticos Pedro Obino Jr. S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL	2020	2021	2022	2023	2024
ATIVO CIRCULANTE	**29.242.732**	**13.557.893**	**24.801.691**	**22.217.068**	**21.150.914**
DISPONIBILIDADES	326.549	1.032.034	346.249	114.409	(1.178.415)
CLIENTES	4.977.607	2.527.013	3.055.961	2.299.932	1.842.636
DEVEDORES DIVERSOS	2.836.070	126.676	284.409	310.127	310.127
ADIANTAMENTOS	915.595	85.038	281.865	1.956.437	4.171.627
OUTROS VALORES A RECEBER	2.245.474	200.000	200.000	200.000	200.000
IMPOSTOS A RECUPERAR	560.942	470.852	15.942.445	15.109.375	14.849.799
ESTOQUES	13.852.596	9.042.588	4.606.635	2.210.262	955.140
DESPESAS ANTECIPADAS	3.527.900	73.692	84.127	16.526	-
ATIVO NÃO-CIRCULANTE	**35.422.027**	**34.632.508**	**34.418.736**	**33.995.169**	**33.870.060**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	19.784.316	19.792.196	19.792.196	19.792.196	19.862.763
INVESTIMENTOS	10.673.171	10.605.163	10.605.163	10.605.163	10.605.163
IMOBILIZADO	4.956.398	4.194.113	4.003.858	3.596.973	3.409.595
INTANGÍVEL	8.143	41.036	17.519	836	(7.461)
TOTAL DO ATIVO	**64.664.759**	**48.190.401**	**59.220.427**	**56.212.237**	**55.020.973**

BALANÇO PATRIMONIAL	2020	2021	2022	2023	2024
PASSIVO CIRCULANTE	**81.258.332**	**84.190.194**	**89.806.301**	**96.677.094**	**101.024.944**
FORNECEDORES	23.774.148	20.718.028	21.468.066	21.865.178	24.837.790
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	2.275.836	1.769.329	2.113.522	1.034.244	334.244
ADIANTAMENTOS	(1.027)	-	-	-	70.990
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	29.287.029	24.822.052	26.519.878	30.827.914	31.559.820
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	20.527.508	33.020.285	34.774.622	37.924.462	38.671.368
CONTAS A PAGAR	4.047.523	2.678.599	3.837.770	4.213.431	4.776.026
PROVISÕES	1.341.544	1.181.900	1.092.443	811.864	774.706
RECEITAS DIFERIDAS	5.772	-	-	-	-
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE	**72.377.868**	**74.701.535**	**73.807.999**	**73.504.622**	**73.504.622**
EMPRÉSTIMOS RJ	4.578.897	4.379.520	4.328.160	4.312.336	4.312.336
PARCELAMENTO DE TRIBUTOS	59.831.104	58.872.699	58.872.699	58.872.699	58.872.699
FORNECEDORES RJ	7.967.867	11.449.315	10.607.139	10.319.587	10.319.587
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**(88.971.441)**	**(110.701.327)**	**(104.393.873)**	**(113.969.480)**	**(119.508.593)**
CAPITAL SOCIAL	3.761.940	6.553.841	6.553.841	6.553.841	6.553.841
RESERVAS ACUMULADAS	2.791.901	-	-	-	-
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	(95.525.282)	(104.108.158)	(126.651.873)	(135.807.188)	(141.346.301)
AJUSTE DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	-	(13.147.010)	15.704.159	15.283.867	15.283.867
TOTAL DO PASSIVO	**64.664.759**	**48.190.401**	**59.220.427**	**56.212.237**	**55.020.973**

- **Ativo**

O Ativo total passou de R$ 64,7 milhões em 2020 para R$ 55 milhões em 2024, indicando redução de R$ 9,6 milhões no período analisado. A principal queda ocorreu entre 2020 e 2021, quando o saldo recuou de R$ 64,7 milhões para R$ 48,2 milhões, seguida de recomposição em 2022, para R$ 59,2 milhões. Nos exercícios seguintes, observam-se novas reduções, ainda que em menor intensidade, com saldos de R$ 56,2 milhões em 2023 e R$ 55 milhões em 2024.

Em relação à composição, o Ativo Não Circulante manteve a maior representatividade no total do Ativo ao longo de todo o período, embora essa predominância tenha variado entre os exercícios. Em 2020, representava 54,8% do Ativo total, passando para 71,9% em 2021, em razão da forte redução do Ativo Circulante naquele exercício. Em 2022, sua participação recuou para 58,1%, diante da recomposição relevante do Ativo Circulante, especialmente pela elevação dos "Impostos a Recuperar". Já em 2023 e 2024, o Ativo Não Circulante voltou a ampliar sua participação relativa, correspondendo a 60,5% e 61,6% do Ativo total, respectivamente.

O Ativo Circulante, por sua vez, apresentou comportamento mais oscilante, passando de R$ 29,2 milhões em 2020 para R$ 13,6 milhões em 2021, com posterior aumento para R$ 24,8 milhões em 2022. A partir de então, voltou a apresentar redução, encerrando 2024 em R$ 21,2 milhões. A queda observada nesse grupo está associada, principalmente, à redução expressiva dos estoques, que passaram de R$ 13,9 milhões em 2020 para R$ 955,1 mil em 2024, bem como à diminuição do saldo de clientes, de R$ 5 milhões para R$ 1,8 milhão no mesmo intervalo. Esses movimentos indicam redução dos ativos diretamente vinculados à operação comercial, em linha com a retração das atividades da empresa.

Abaixo, apresenta-se a evolução da rubrica "Estoques" ao longo dos exercícios analisados, evidenciando a redução gradual dos saldos vinculados à manutenção das mercadorias destinadas à atividade operacional da empresa.

Nesse contexto, a redução dos estoques acompanha a retração observada nas operações da empresa ao longo do período analisado, refletindo a diminuição gradual da atividade comercial.

Ainda no Ativo Circulante, chama atenção a evolução dos "Impostos a Recuperar", que passaram de R$ 560,9 mil em 2020 para R$ 15,9 milhões em 2022, mantendo-se em patamar elevado nos exercícios seguintes, com R$ 15,1 milhões em 2023 e R$ 14,8 milhões em 2024. Em 2024, essa rubrica representava 27% do Ativo total e era o principal componente do Ativo Circulante. Também se observa aumento dos "Adiantamentos", que passaram de R$ 915,6 mil em 2020 para R$ 4,2 milhões em 2024, enquanto as "Disponibilidades" encerraram o último exercício com saldo negativo de -R$ 1,2 milhão, situação que merece destaque por não refletir a natureza usual esperada para contas de caixa e equivalentes de caixa.

No Ativo Não Circulante, os saldos permaneceram mais estáveis, passando de R$ 35,4 milhões em 2020 para R$ 33,9 milhões em 2024. O grupo foi composto majoritariamente pelo "Realizável a Longo Prazo", que se manteve próximo de R$ 19,8 milhões em todos os exercícios e representava 36,1% do Ativo total em 2024. Os "Investimentos" também permaneceram praticamente inalterados, com saldo de R$ 10,6 milhões entre 2021 e 2024. Já o "Imobilizado" apresentou redução gradual, passando de R$ 5 milhões em 2020 para R$ 3,4 milhões em 2024, enquanto o "Intangível", de menor relevância na composição patrimonial, encerrou 2024 com saldo negativo de -R$ 7,5 mil.

Assim, a evolução do Ativo demonstra que, embora o Ativo Não Circulante tenha permanecido como principal componente patrimonial durante todo o período, houve alteração relevante na composição interna do Ativo Circulante, com perda de representatividade de estoques e clientes e concentração crescente em créditos tributários e adiantamentos. Esse movimento sugere uma redução dos ativos operacionais mais diretamente ligados à atividade varejista, ao mesmo tempo em que parte relevante do patrimônio passou a estar concentrada em ativos de menor liquidez imediata.

- **Passivo**

O Passivo total acompanhou a redução observada no Ativo ao longo do período, passando de R$ 64,7 milhões em 2020 para R$ 55 milhões em 2024. Contudo, a análise de sua composição evidencia uma estrutura fortemente pressionada por obrigações, com destaque para o crescimento do Passivo Circulante e a manutenção de elevados níveis de endividamento no longo prazo, além de patrimônio líquido negativo em todos os exercícios analisados.

O Passivo Circulante apresentou trajetória crescente ao longo de todo o período, passando de R$ 81,3 milhões em 2020 para R$ 101

milhões em 2024, representando aumento de R$ 19,7 milhões. Em termos relativos, esse grupo já superava o total do Ativo desde 2020 e ampliou sua participação ao longo dos anos, evidenciando concentração de obrigações exigíveis no curto prazo. Essa dinâmica é impulsionada, principalmente, pelas rubricas de obrigações tributárias e trabalhistas.

As obrigações tributárias passaram de R$ 29,3 milhões em 2020 para R$ 31,6 milhões em 2024, mantendo-se como uma das principais contas do passivo. Já as obrigações trabalhistas apresentaram crescimento mais acentuado, evoluindo de R$ 20,5 milhões para R$ 38,7 milhões no mesmo período, indicando aumento relevante de passivos relacionados à folha e encargos. Em conjunto, essas duas rubricas representavam cerca de 69% do Passivo Circulante em 2024, evidenciando forte pressão dessas obrigações sobre a estrutura de curto prazo.

A conta de fornecedores também apresentou elevação ao final do período, passando de R$ 23,8 milhões em 2020 para R$ 24,8 milhões em 2024, após oscilações intermediárias, enquanto "Contas a pagar" cresceu de R$ 4 milhões para R$ 4,8 milhões. Por outro lado, observa-se redução significativa em "Empréstimos e Financiamentos" no curto prazo, que passaram de R$ 2,3 milhões para R$ 334,2 mil, indicando menor dependência de crédito bancário de curto prazo, ainda que esse movimento não tenha sido suficiente para aliviar a pressão geral sobre o passivo circulante.

O Passivo Não Circulante, por sua vez, manteve-se relativamente estável, com leve aumento de R$ 72,4 milhões em 2020 para R$ 73,5 milhões em 2024. Esse grupo é composto majoritariamente por parcelamentos de tributos, que permaneceram constantes em R$ 58,9 milhões ao longo de todo o período, representando cerca de 80% do passivo não circulante em 2024. Os "Fornecedores RJ" também apresentaram valores relevantes, ainda que com leve redução após 2021, encerrando 2024 em R$ 10,3 milhões. Já os "Empréstimos RJ" mantiveram-se praticamente estáveis, próximos de R$ 4,3 milhões.

Assim como observado no Ativo, houve alteração na dinâmica entre curto e longo prazo. Em 2020, o Passivo Não Circulante representava aproximadamente 47% do total das obrigações, enquanto o Passivo Circulante correspondia a 53%. Ao longo dos exercícios, essa relação se inverteu de forma mais acentuada, com o Passivo Circulante ganhando maior relevância, atingindo cerca de 58% do total em 2024, o que evidencia deterioração do perfil de endividamento, com maior concentração de obrigações no curto prazo.

No que se refere ao Patrimônio Líquido, observa-se situação negativa em todos os exercícios analisados, com agravamento ao longo do período. O saldo passou de -R$ 89 milhões em 2020 para -R$ 119,5 milhões em 2024, refletindo aumento de R$ 30,5 milhões no déficit patrimonial. Esse comportamento

é explicado, sobretudo, pelo acúmulo de prejuízos, que evoluíram de -R$ 95,5 milhões para -R$ 141,3 milhões no período.

Apesar da elevação do capital social de R$ 3,8 milhões em 2020 para R$ 6,6 milhões a partir de 2021, esse aumento não foi suficiente para compensar o crescimento dos prejuízos acumulados. Destaca-se, ainda, o registro de ajustes de exercícios anteriores, que contribuíram pontualmente para melhora do patrimônio líquido em 2022 e 2023, mas sem alterar a tendência estrutural negativa.

Dessa forma, a análise conjunta do Passivo e do Patrimônio Líquido evidencia uma estrutura patrimonial fragilizada, caracterizada por elevado endividamento, concentração crescente de obrigações no curto prazo e patrimônio líquido negativo e em deterioração, indicando que os prejuízos acumulados superam, de forma significativa, os recursos próprios da empresa ao longo de todo o período analisado.

- **Demonstração do Resultado do Exercício**

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) tem por finalidade apresentar, de forma sintética, o desempenho econômico da empresa ao longo de um determinado período. Essa demonstração detalha a formação do resultado a partir da comparação entre receitas, custos e despesas, permitindo identificar se houve lucro ou prejuízo no exercício analisado. Além de revelar o nível de rentabilidade da operação, a DRE contribui para a compreensão da eficiência administrativa da entidade, sendo um instrumento relevante para a tomada de decisões estratégicas, tributárias e de acompanhamento gerencial.

Segue relacionado a demonstração do resultado do exercício apresentada:

DRE	2020	2021	2022	2023	2024
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**179.295.119**	**79.947.983**	**64.180.859**	**43.984.019**	**9.024.535**
(-) DEDUÇÕES	(38.648.856)	(15.873.249)	(14.766.069)	(12.322.108)	(3.210.864)
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	***140.646.263***	***64.074.734***	***49.414.790***	***31.661.910***	***5.813.670***
CUSTOS OPERACIONAIS	**(97.166.191)**	**(45.750.186)**	**(32.016.244)**	**(18.736.410)**	**(3.967.892)**
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	***43.480.072***	***18.324.548***	***17.398.546***	***12.925.501***	***1.845.778***
MARGEM BRUTA	*30,9%*	*28,6%*	*35,2%*	*40,8%*	*31,7%*
DESPESAS OPERACIONAIS	**(61.276.728)**	**(26.365.223)**	**(25.545.210)**	**(22.506.982)**	**(7.388.722)**
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	(49.287.785)	(19.809.000)	(19.169.727)	(16.671.853)	(5.599.871)
DESPESAS COM VENDAS	(11.989.813)	(6.010.823)	(6.030.076)	(5.655.056)	(1.765.828)
DESPESAS COM IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕE	-	(665.206)	(435.845)	(163.994)	(19.039)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	871	119.806	90.439	(16.080)	(3.983)
RESULTADO OPERACIONAL	***(17.796.656)***	***(8.040.675)***	***(8.146.663)***	***(9.581.481)***	***(5.542.944)***
MARGEM OPERACIONAL	*-12,7%*	*-12,5%*	*-16,5%*	*-30,3%*	*-95,3%*
RESULTADO FINANCEIRO	**(713.929)**	**(542.201)**	**(1.250.041)**	**426.166**	**3.831**
DESPESAS FINANCEIRAS	(6.529.455)	(1.749.860)	(2.606.605)	(1.623.848)	(267.845)
RECEITAS FINANCEIRAS	5.815.527	1.207.659	1.356.564	2.050.013	271.675
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	***(18.510.585)***	***(8.582.876)***	***(9.396.704)***	***(9.155.315)***	***(5.539.113)***
RESULTADO LÍQUIDO	**(18.510.585)**	**(8.582.876)**	**(9.396.704)**	**(9.155.315)**	**(5.539.113)**
MARGEM LÍQUIDA	*-13,2%*	*-13,4%*	*-19,0%*	*-28,9%*	*-95,3%*

A análise da Demonstração do Resultado do Exercício evidencia deterioração relevante da performance operacional ao longo do período, marcada principalmente pela retração expressiva das receitas e pela manutenção de resultados negativos em todos os exercícios analisados.

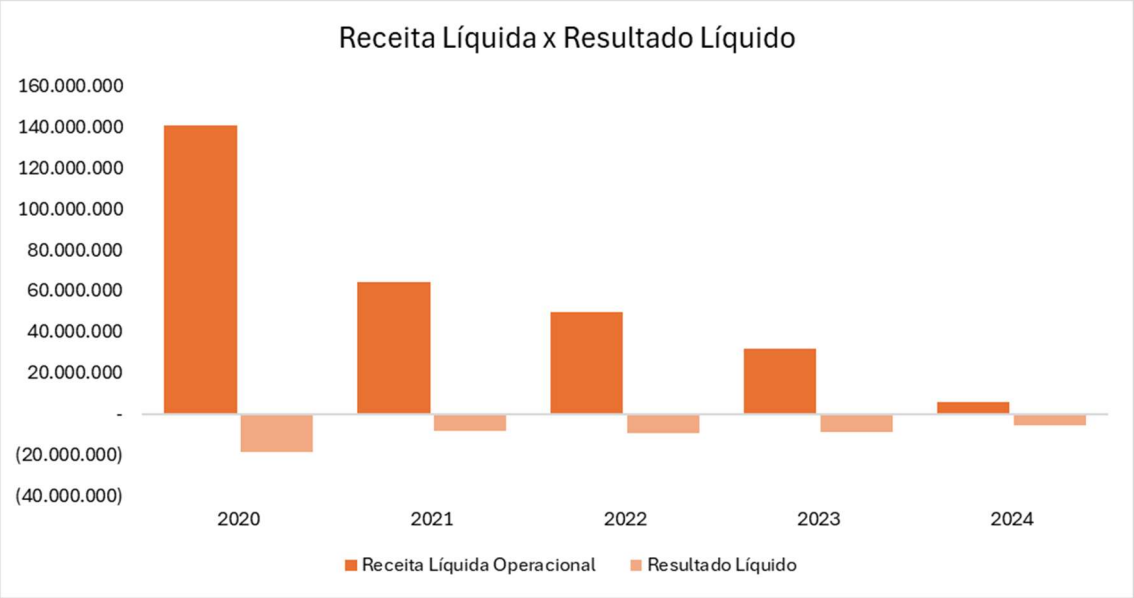
A Receita Operacional Bruta apresentou redução significativa, passando de R$ 179,3 milhões em 2020 para R$ 9 milhões em 2024, o que representa uma retração de R$ 170,3 milhões no período. Esse movimento ocorreu de forma contínua, com quedas sucessivas nos exercícios seguintes, refletindo redução consistente do volume de operações da empresa. Como consequência, a Receita Líquida Operacional acompanhou essa tendência, passando de R$ 140,6 milhões em 2020 para R$ 5,8 milhões em 2024.

Apesar da queda no faturamento, os custos operacionais também foram reduzidos ao longo dos exercícios, passando de R$ 97,2 milhões em 2020 para R$ 4 milhões em 2024. Ainda assim, essa redução não foi suficiente para preservar a geração de resultados, embora tenha contribuído para a manutenção de margens brutas relativamente estáveis. A Margem Bruta variou entre 28,6% e 40,8% no período, encerrando 2024 em 31,7%, indicando que, em termos de formação de preço e custo das mercadorias, não houve deterioração relevante.

Por outro lado, as despesas operacionais permaneceram elevadas em relação ao nível de receita, ainda que tenham apresentado redução nominal ao longo dos anos. Essas despesas passaram de R$ 61,3 milhões em 2020 para R$ 7,4 milhões em 2024, sendo compostas majoritariamente por despesas gerais e administrativas. Em 2024, essas despesas representaram mais de 120% da receita líquida, evidenciando incompatibilidade entre a estrutura de custos fixos e o volume de operações da empresa.

Em razão desse descompasso entre receitas e despesas, o resultado operacional permaneceu negativo em todos os exercícios, com prejuízos de R$ 17,8 milhões em 2020, R$ 8 milhões em 2021, R$ 8,1 milhões em 2022, R$ 9,6 milhões em 2023 e R$ 5,5 milhões em 2024. Observa-se que, embora o prejuízo absoluto tenha reduzido em 2024, esse movimento está diretamente relacionado à forte retração das operações, e não a uma melhora efetiva de desempenho.

O gráfico a seguir apresenta a evolução da Receita Líquida Operacional em comparação ao Resultado Líquido entre 2020 e 2024, evidenciando a retração progressiva das operações da empresa, acompanhada pela manutenção de resultados negativos ao longo de todo o período analisado.



Diante desse cenário, observa-se que a retração das receitas não foi acompanhada, na mesma proporção, pela redução da estrutura de despesas da companhia, cenário que impactou diretamente os resultados e as margens operacionais da empresa.

A Margem Operacional evidencia de forma mais clara essa deterioração, passando de -12,7% em 2020 para -95,3% em 2024. Esse indicador demonstra que, ao final do período, a empresa não conseguia gerar resultado operacional suficiente sequer para cobrir suas despesas básicas, refletindo um cenário de forte desestruturação operacional.

O resultado financeiro apresentou impacto menos relevante no conjunto da demonstração, mantendo-se negativo entre 2020 e 2022, e positivo em 2023 e 2024. Ainda assim, não foi suficiente para alterar o resultado final, dado o peso das perdas operacionais.

Dessa forma, o Resultado Líquido permaneceu negativo ao longo de todo o período, passando de -R$ 18,5 milhões em 2020 para -R$ 5,5 milhões em 2024. A Margem Líquida acompanhou essa trajetória, com deterioração relevante, especialmente nos últimos exercícios, atingindo -95,3% em 2024.

Em síntese, a análise do DRE evidencia que a empresa enfrentou forte retração de receitas ao longo dos anos, sem conseguir ajustar sua estrutura de despesas na mesma proporção, o que resultou na manutenção de prejuízos recorrentes e na progressiva deterioração dos indicadores de rentabilidade, sobretudo em razão da perda de escala operacional.

- **Considerações finais:**

A análise das demonstrações contábeis evidencia que a trajetória econômico-financeira das empresas foi marcada por deterioração progressiva ao longo dos exercícios analisados, refletida, principalmente, na retração significativa das receitas, na redução dos ativos operacionais e na manutenção de resultados negativos recorrentes.

No que se refere ao Ativo, observou-se redução relevante do seu montante total, acompanhada por alterações em sua composição, com diminuição expressiva de rubricas diretamente relacionadas à operação, como estoques e contas a receber, e maior concentração em créditos tributários e adiantamentos. Esse movimento sugere retração das atividades comerciais ao longo do período, com redução da capacidade operacional.

Sob a ótica do Passivo, verificou-se crescimento das obrigações de curto prazo, com destaque para obrigações tributárias e trabalhistas, ao mesmo tempo em que o passivo não circulante permaneceu elevado e relativamente estável, fortemente concentrado em parcelamentos fiscais. Paralelamente, o patrimônio líquido permaneceu negativo em todos os exercícios, com ampliação do saldo deficitário, sobretudo em razão do acúmulo de prejuízos ao longo dos anos.

A Demonstração do Resultado, por sua vez, reforça esse cenário, ao evidenciar queda contínua do faturamento, sem que a redução de custos e despesas ocorresse na mesma proporção, resultando na manutenção de prejuízos operacionais e líquidos em todos os períodos analisados. Ainda que se observe certa preservação das margens brutas, a perda de escala operacional comprometeu a absorção das despesas fixas, impactando negativamente os resultados.

Esse conjunto de elementos contábeis guarda aderência com as razões apresentadas na petição inicial de recuperação judicial, que indicavam, entre outros fatores, o aumento da concorrência, a expansão das atividades com elevado custo financeiro, dificuldades decorrentes de transição na gestão e os efeitos da crise econômica, especialmente a partir de 2008. Tais fatores, à luz das demonstrações analisadas, parecem ter contribuído para o desequilíbrio progressivo da estrutura financeira e para a redução da capacidade de geração de resultados.

Da mesma forma, os aspectos identificados nas análises também se mostram alinhados com os fundamentos expostos na sentença que decretou a falência, na medida em que se verifica, ao longo dos exercícios, a persistência de prejuízos, o aumento do endividamento, a pressão sobre o passivo de curto prazo e a redução das operações, elementos que podem estar relacionados às dificuldades no cumprimento das obrigações assumidas no plano de recuperação judicial.

Adicionalmente, a retração acentuada das receitas e a redução dos ativos operacionais observadas nos últimos períodos parecem compatíveis com o encerramento gradual das atividades, conforme relatado nos autos, o que pode ter contribuído para o enfraquecimento do processo recuperacional e para a conclusão acerca da impossibilidade de continuidade das operações.

Dessa forma, a análise conjunta das demonstrações financeiras sugere um cenário de enfraquecimento progressivo da estrutura econômico-financeira, com perda de capacidade operacional e dificuldade de recomposição do equilíbrio patrimonial, fatores que, em conjunto, podem estar relacionados tanto às causas que motivaram o pedido de recuperação judicial quanto aos elementos que fundamentaram a posterior decretação da falência.

X - ANÁLISE DA ESCRITURAÇÃO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – PELOTAS IMÓVEIS S.A.

- **Documentos contábeis e financeiros disponibilizados para análise:**

(v) Balancetes sem o zeramento das contas de resultado do exercício completo de 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024; ou
(vi) Balanços Patrimoniais de dezembro/2020, dezembro/2021, dezembro/2022, dezembro/2023 e dezembro/2024;
(vii) Demonstração do Resultado do Exercício de dezembro/2020, dezembro/2021, dezembro/2022, dezembro/2023 e dezembro/2024;
(viii) Livro Razão do exercício completo de 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 (até a data da falência).

- **Análise da Escrituração e Demonstrações Financeiras:**

A análise das demonstrações contábeis constitui etapa fundamental para compreender a situação econômico-financeira da empresa no período que antecedeu a decretação da falência. Importa destacar que as conclusões aqui apresentadas se baseiam exclusivamente nos documentos fornecidos pela sociedade empresária, estando, portanto, limitadas ao escopo e à qualidade das informações disponibilizadas.

- **Balanço Patrimonial**

O Balanço Patrimonial é a demonstração contábil que evidencia, em uma data específica, a composição dos bens, direitos, obrigações e o patrimônio líquido da empresa. Através dessa estrutura, organizada em grupos

representativos do ativo e do passivo, é possível observar como os recursos estão aplicados e quais são as fontes de financiamento utilizadas, servindo como base para a análise da posição financeira e da organização patrimonial da entidade.

Segue relacionado o balanço apresentado:

BALANÇO PATRIMONIAL	2020	2021	2022	2023	2024
ATIVO CIRCULANTE	**192.166**	**75.971**	**132.213**	**210.979**	**275.158**
DISPONIBILIDADES	192.166	32.110	19.634	20.304	21.137
CLIENTES	-	-	23.473	80.169	143.515
ADIANTAMENTOS	-	43.815	84.315	105.715	105.715
IMPOTOS A RECUPERAR	-	47	47	47	47
BLOQUEIO JUDICIAL	-	-	4.744	4.744	4.744
ATIVO NÃO-CIRCULANTE	**4.903.792**	**4.876.557**	**4.859.537**	**4.846.551**	**4.829.883**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	806.682	801.671	801.671	810.909	810.909
IMOBILIZADO	4.097.110	4.074.886	4.057.866	4.035.642	4.018.974
TOTAL DO ATIVO	**5.095.958**	**4.952.528**	**4.991.750**	**5.057.530**	**5.105.041**

BALANÇO PATRIMONIAL	2020	2021	2022	2023	2024
PASSIVO CIRCULANTE	**3.500.408**	**3.501.834**	**3.503.683**	**3.503.134**	**3.508.312**
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	3.500.408	3.499.818	3.501.668	3.501.119	3.506.297
OUTROS CRÉDITOS	-	2.015	2.015	2.015	2.015
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE	**3.347.763**	**3.340.206**	**3.332.650**	**3.325.094**	**3.325.094**
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	3.347.763	3.340.206	3.332.650	3.325.094	3.325.094
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**(1.752.212)**	**(1.889.512)**	**(1.844.583)**	**(1.770.698)**	**(1.728.365)**
CAPITAL SOCIAL	2.899.351	2.899.351	2.899.351	2.899.351	2.899.351
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	(4.651.563)	(4.788.863)	(4.743.934)	(4.670.050)	(4.627.717)
TOTAL DO PASSIVO	**5.095.958**	**4.952.528**	**4.991.750**	**5.057.530**	**5.105.041**

- **Ativo**

A composição patrimonial da Pelotas Imóveis S.A. manteve-se relativamente estável ao longo dos exercícios analisados, com o Ativo total oscilando entre R$ 5 milhões e R$ 5,1 milhões no período de 2020 a 2024. Em 2020, o montante registrado era de R$ 5,1 milhões, reduzindo para R$ 5 milhões em 2021, seguido de pequenas variações nos exercícios subsequentes, até encerrar 2024 em R$ 5,1 milhões.

Em relação à estrutura patrimonial, observa-se predominância expressiva do Ativo Não Circulante durante todo o período analisado. Em 2020, esse grupo representava aproximadamente 96,2% do Ativo total, mantendo participação semelhante nos exercícios seguintes, encerrando 2024 com representatividade de 94,6%. Dessa forma, verifica-se que a composição patrimonial da empresa permaneceu fortemente concentrada em ativos de realização mais lenta e vinculados, principalmente, ao imobilizado.

O Ativo Circulante apresentou valores reduzidos em comparação ao Ativo total, embora tenha demonstrado crescimento gradual ao longo do período. O saldo passou de R$ 192,2 mil em 2020 para R$ 275,2 mil em 2024. Apesar do aumento observado, o grupo representava apenas 5,4% do Ativo total ao final do período analisado.

No Ativo Circulante, as “Disponibilidades” apresentaram redução relevante entre 2020 e 2022, passando de R$ 192,2 mil para R$ 19,6 mil, mantendo-se posteriormente em patamares próximos de R$ 20 mil. Em contrapartida, a rubrica “Clientes”, inexistente nos exercícios de 2020 e 2021, passou a apresentar saldo de R$ 23,5 mil em 2022, alcançando R$ 143,5 mil em 2024. Os “Adiantamentos” também registraram crescimento, passando de R$ 43,8 mil em 2021 para R$ 105,7 mil nos exercícios de 2023 e 2024.

Além disso, observa-se o registro da conta “Bloqueio Judicial” a partir de 2022, no montante de R$ 4,7 mil, saldo que permaneceu inalterado até 2024. Já a rubrica “Impostos a Recuperar” apresentou saldo irrelevante ao longo de todo o período analisado.

O Ativo Não Circulante, por sua vez, permaneceu praticamente estável, passando de R$ 4,9 milhões em 2020 para R$ 4,8 milhões em 2024. O grupo é composto majoritariamente pelo “Imobilizado”, que representava aproximadamente 78,7% do Ativo total ao final do período e apresentou leve redução ao longo dos exercícios, passando de R$ 4,1 milhões em 2020 para R$ 4 milhões em 2024. O “Realizável a Longo Prazo” também permaneceu estável durante todo o período, mantendo saldos próximos de R$ 810 mil.

Dessa forma, a análise do Ativo demonstra uma estrutura patrimonial pouco dinâmica ao longo dos exercícios analisados, marcada pela predominância de ativos não circulantes, especialmente do imobilizado, e por reduzido volume de ativos de curto prazo. Ainda que se observe discreto crescimento de contas vinculadas ao circulante nos últimos exercícios, a composição patrimonial permaneceu concentrada em ativos de menor liquidez imediata ao longo de todo o período analisado.

- **Passivo**

A estrutura do Passivo e Patrimônio Líquido apresenta pouca variação ao longo dos exercícios analisados, com manutenção de saldos bastante próximos entre 2020 e 2024. O total do Passivo acompanhou o Ativo, variando entre R$ 5 milhões e R$ 5,1 milhões, após pequenas oscilações nos exercícios intermediários.

O Passivo Circulante manteve-se praticamente estável ao longo de todo o período analisado, com saldo de R$ 3,5 milhões em todos os exercícios. Esse grupo era composto quase integralmente por “Obrigações Tributárias”, que representavam os R$ 3,5 milhões em todos os exercícios analisados, indicando concentração das obrigações de curto prazo em débitos dessa natureza. A rubrica “Outros Créditos”, registrada a partir de 2021, apresentou saldo de R$ 2 mil, sem relevância material na composição do grupo.

O Passivo Não Circulante permaneceu praticamente inalterado ao longo do período analisado, mantendo saldo próximo de R$ 3,3

milhões em todos os exercícios. Assim como no curto prazo, sua composição esteve integralmente vinculada às “Obrigações Tributárias”, evidenciando concentração do endividamento em passivos fiscais.

Quando analisada a distribuição das obrigações entre curto e longo prazo, observa-se que o Passivo Circulante manteve participação ligeiramente superior ao Passivo Não Circulante. Em 2024, as obrigações de curto prazo somavam R$ 3,5 milhões, enquanto as de longo prazo totalizavam R$ 3,3 milhões. Essa configuração indica que parcela relevante do endividamento estava classificada como exigível no curto prazo, ainda que o perfil geral das obrigações tenha permanecido estável ao longo dos exercícios.

O Patrimônio Líquido, por sua vez, permaneceu negativo em todos os períodos analisados, embora tenha apresentado discreta melhora entre 2021 e 2024. O saldo passou de -R$ 1,8 milhão em 2020 para -R$ 1,9 milhão em 2021, exercício em que atingiu o maior déficit patrimonial do período. A partir de 2022, observa-se redução gradual do saldo negativo, encerrando 2024 em -R$ 1,7 milhão.

Essa melhora está relacionada à diminuição dos prejuízos acumulados, que passaram de -R$ 4,8 milhões em 2021 para -R$ 4,6 milhões em 2024. Ainda assim, o capital social de R$ 2,9 milhões não foi suficiente para compensar integralmente os prejuízos acumulados, mantendo o patrimônio líquido deficitário durante todo o intervalo analisado.

Dessa forma, a análise do Passivo e Patrimônio Líquido demonstra uma estrutura marcada pela estabilidade dos saldos, mas com elevada concentração de obrigações tributárias e manutenção de patrimônio líquido negativo. Embora se observe leve redução do déficit patrimonial nos últimos exercícios, a empresa permaneceu com obrigações superiores aos recursos próprios, indicando fragilidade patrimonial persistente ao longo do período analisado.

- **Demonstração do Resultado do Exercício**

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) tem por finalidade apresentar, de forma sintética, o desempenho econômico da empresa ao longo de um determinado período. Essa demonstração detalha a formação do resultado a partir da comparação entre receitas, custos e despesas, permitindo identificar se houve lucro ou prejuízo no exercício analisado. Além de revelar o nível de rentabilidade da operação, a DRE contribui para a compreensão da eficiência administrativa da entidade, sendo um instrumento relevante para a tomada de decisões estratégicas, tributárias e de acompanhamento gerencial.

Segue relacionado a demonstração do resultado do exercício apresentada:

DRE	2020	2021	2022	2023	2024
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**59.740**	**53.500**	**105.265**	**110.600**	**66.810**
(-) DEDUÇÕES	(2.180)	(1.953)	(3.920)	(4.037)	(2.439)
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	***57.559***	***51.547***	***101.345***	***106.563***	***64.371***
CUSTOS OPERACIONAIS	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	***57.559***	***51.547***	***101.345***	***106.563***	***64.371***
MARGEM BRUTA	*100,0%*	*100,0%*	*100,0%*	*100,0%*	*100,0%*
DESPESAS OPERACIONAIS	**(22.234)**	**(46.023)**	**(28.873)**	**(31.372)**	**(16.668)**
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	(22.234)	(42.109)	(22.347)	(23.070)	(16.668)
DESPESAS COM IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕE	-	(3.931)	(6.526)	(8.302)	-
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	-	17	-	-	-
RESULTADO OPERACIONAL	***35.325***	***5.524***	***72.472***	***75.191***	***47.703***
MARGEM OPERACIONAL	*61,4%*	*10,7%*	*71,5%*	*70,6%*	*74,1%*
RESULTADO FINANCEIRO	**(1)**	**(503)**	**(515)**	**(331)**	**(239)**
DESPESAS FINANCEIRAS	(1)	(503)	(578)	(488)	(239)
RECEITAS FINANCEIRAS	-	-	63	157	-
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	***35.325***	***5.021***	***71.957***	***74.860***	***47.464***
PROVISÃO PARA IR E CSLL	**(4.588)**	**(4.109)**	**(8.291)**	**(8.532)**	**(5.131)**
RESULTADO LÍQUIDO	**30.737**	**913**	**63.665**	**66.329**	**42.333**
MARGEM LÍQUIDA	*53,4%*	*1,8%*	*62,8%*	*62,2%*	*65,8%*

A Demonstração do Resultado do Exercício apresenta operação de baixa volumetria ao longo de todo o período analisado, porém com manutenção de resultados positivos em todos os exercícios. A Receita Operacional Bruta oscilou entre R$ 53,5 mil e R$ 110,6 mil entre 2020 e 2024, encerrando o último exercício em R$ 66,8 mil.

Após as deduções incidentes sobre a receita, a Receita Líquida Operacional apresentou comportamento semelhante, registrando R$ 57,6 mil em 2020, R$ 51,5 mil em 2021, R$ 101,3 mil em 2022, R$ 106,6 mil em 2023 e R$ 64,4 mil em 2024. Observa-se, portanto, crescimento relevante entre 2021 e 2023, seguido de redução no último exercício analisado.

A ausência de registro de custos operacionais ao longo dos exercícios analisados fez com que o Lucro Bruto Operacional correspondesse integralmente à Receita Líquida Operacional, resultando em margem bruta de 100% em todos os períodos.

As despesas operacionais permaneceram em patamares relativamente reduzidos quando comparadas ao volume patrimonial da companhia, variando entre R$ 16,7 mil e R$ 46 mil no período. A principal composição dessas despesas esteve concentrada nas despesas gerais e administrativas, que representaram praticamente a integralidade dos dispêndios operacionais em todos os exercícios. Também se verificam registros de despesas com impostos, taxas e contribuições entre 2021 e 2023, embora em montantes pouco expressivos.

Mesmo diante das oscilações da receita, a companhia apresentou resultado operacional positivo em todos os exercícios analisados. Em 2020, o saldo foi de R$ 35,3 mil, reduzindo para R$ 5,5 mil em 2021, exercício em que a margem operacional atingiu o menor percentual do período, de 10,7%. Nos

anos seguintes, observa-se recuperação da rentabilidade operacional, com resultados de R$ 72,5 mil em 2022, R$ 75,2 mil em 2023 e R$ 47,7 mil em 2024.

O resultado financeiro apresentou impacto pouco relevante ao longo de todo o período, mantendo saldos negativos reduzidos, decorrentes principalmente de despesas financeiras. Ainda que tenham sido registradas receitas financeiras em 2022 e 2023, os valores não alteraram de forma significativa o desempenho final da companhia.

Após o reconhecimento da provisão para IR e CSLL, a empresa permaneceu apresentando lucro líquido em todos os exercícios analisados. O resultado líquido passou de R$ 30,7 mil em 2020 para R$ 913 em 2021, seguido de recuperação nos exercícios posteriores, alcançando R$ 63,7 mil em 2022, R$ 66,3 mil em 2023 e R$ 42,3 mil em 2024.

As margens líquidas permaneceram elevadas durante praticamente todo o período, variando entre 53,4% e 65,8%, com exceção de 2021, quando atingiram 1,8%, reflexo do aumento proporcional das despesas operacionais naquele exercício.

De modo geral, a análise do DRE demonstra que a Pelotas Imóveis S.A. manteve operação de baixa representatividade econômica ao longo dos exercícios analisados, porém com geração recorrente de resultados positivos e reduzido nível de despesas operacionais. Ainda assim, os valores registrados indicam estrutura operacional bastante limitada quando comparada ao porte patrimonial apresentado no balanço patrimonial.

- **Considerações finais:**

A análise das demonstrações contábeis da Pelotas Imóveis S.A. evidencia uma estrutura patrimonial relativamente estável ao longo dos exercícios analisados, sem oscilações relevantes no montante total do Ativo e do Passivo. Observa-se predominância do Ativo Não Circulante durante todo o período, especialmente em razão da representatividade do imobilizado, ao passo que o Ativo Circulante permaneceu reduzido em relação ao porte patrimonial da companhia.

No Passivo, verificou-se concentração substancial das obrigações em passivos tributários, tanto no curto quanto no longo prazo, mantendo-se os saldos praticamente inalterados ao longo dos exercícios. Paralelamente, o patrimônio líquido permaneceu negativo em todos os períodos analisados, refletindo a manutenção de prejuízos acumulados superiores ao capital social, ainda que se observe discreta redução do déficit patrimonial nos últimos exercícios.

Sob a ótica do desempenho econômico, a Demonstração do Resultado indica operação de baixa representatividade financeira, porém com manutenção de resultados líquidos positivos ao longo de todo o período analisado. Ainda assim, os valores registrados demonstram movimentação operacional reduzida quando comparada à estrutura patrimonial apresentada nos balanços.

Em conjunto, os elementos analisados indicam que a companhia manteve estrutura patrimonial pouco dinâmica, com baixa capacidade de geração operacional e forte concentração de ativos em contas de menor liquidez imediata, ao mesmo tempo em que permaneceu exposta a elevado volume de obrigações tributárias e patrimônio líquido deficitário.

Além disso, considerando que a empresa integrava o mesmo contexto econômico do Grupo Obino, os aspectos observados em suas demonstrações contábeis mostram-se compatíveis com o cenário de dificuldades econômico-financeiras relatado no pedido de recuperação judicial e posteriormente mencionado na sentença de falência, especialmente no que se refere à retração das operações e às limitações na capacidade de reorganização financeira ao longo do período.

XI - PEDIDOS

Ante o exposto, requer digne-se Vossa Excelência receber o relatório de causas e circunstância que levaram à decretação da falência de Massa Falida De Comercial De Eletrodomésticos Pedro Obino Junior S/A e Massa Falida De Pelotas Imóveis S/A, determinando a expedição de intimação direcionada ao Ministério Público para que tome as providências que entender adequadas.

Nesses termos, pede deferimento.

Porto Alegre, 06 de maio de 2026.

SCZ - SCALZILLI ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA
Administradora Judicial