



Número: **0804474-94.2024.8.19.0014**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes**
Última distribuição : **13/03/2024**
Valor da causa: **R\$ 19.100.436,51**
Assuntos: **Administração judicial**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
A. V. M. INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (REQUERENTE)	MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO) PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO) PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER registrado(a) civilmente como PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO) BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO) RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO)
ENGECON CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA (REQUERENTE)	MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO) PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO) PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER registrado(a) civilmente como PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO) BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO) RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO)
ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA (REQUERENTE)	MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO) PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO) PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER registrado(a) civilmente como PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO) BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO) RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO)
PRESERVAR ADMINISTRACAO JUDICIAL PERICIA E CONSUL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
MINISTERIO DA FAZENDA (INTERESSADO)	
Procuradoria Regional Federal da 2a Região (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
115683113	30/04/2024 22:40	Relatório_Circunstanciado_PSVAR_-_AVM	Petição

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CAMPOS DOS GOYTACAZES DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Processo nº 0804474-94.2024.8.19.0014

A ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL
das sociedades A. V. M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA, ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.
e ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO
SPE LTDA., devidamente nomeada por esse d. Juízo nos autos do processo em
epígrafe, vem a ínclita presença de V.Exa., em cumprimento ao artigo 22, II, “d”
da Lei nº 11.101/05, apresentar:

**RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO DAS ATIVIDADES DAS
RECUPERANDAS EM CONJUNTO COM 1º RELATÓRIO
MENSAL DE ATIVIDADES**



1 SUMÁRIO

1	SUMÁRIO	2
2	OBJETO DO PRESENTE RELATÓRIO	5
3	DADOS RELEVANTES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	5
4	BREVE SÍNTESE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	6
5	RELAÇÃO DE AÇÕES DO GRUPO A.V.M.	10
6	MEDIDAS ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL	24
6.1	Estudo preliminar	24
6.2	Visita à sede e ao empreendimento das Recuperandas em Campos de Goytacazes	24
6.3	Disponibilização de canais de atendimentos para credores e interessados – SAC (Serviço de Atendimento ao Credor)	24
6.4	Disponibilização de Modelos de Habilitação e Divergência de Crédito	26
6.5	Organização da Relação de Credores Apresentada pelas Recuperandas e Envio das Cartas aos Credores (Art. 22, I, “a” LRE)	27
6.6	Check List do cumprimento dos requisitos da LRE pelas Recuperandas	28
7	DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS	31
8	DA ANÁLISE DAS ATIVIDADES DO GRUPO A.V.M.	44
9	DA ESTRUTURA SOCIETÁRIA DO GRUPO A.V.M.	51
9.1	A. V. M. INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	51
9.2	ENGECON CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA	52
9.3	ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA	53
10	DA VISITAÇÃO <i>IN LOCO</i>	54
10.1	Da sede da A.V.M. e ENGECOM	54
10.2	Do Empreendimento Atrium	57
10.3	Do Empreendimento Emotion Residencial	59
10.4	Do Empreendimento Essence	60
11	DO PASSIVO DO GRUPO A.V.M.	62
11.1	Passivo Total e Perfil dos Credores do Grupo	62
11.1.1	Passivo Concursal Total	62
11.2	Credores Concursais Por Categoria	63
11.2.1	Credores concursais por classe	64
11.2.2	Credores da Classe I – Segregados por categoria	65
11.2.3	Credores da Classe II	66
11.2.4	Credores da Classe III e IV	66



11.2.5	Passivo Extraconcursal - Tributário	67
12	DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS DO GRUPO AVM - AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	68
12.1	Informações Preliminares	68
12.2	Demonstrativos Financeiros da A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda	68
12.2.1	Demonstração do Resultado do Exercício	68
12.2.2	EBIT	72
12.2.3	Receita x Resultado líquido	73
12.2.4	Análise do resultado do período de janeiro a fevereiro de 2024	74
12.2.5	Comparativo entre DRE de 2022 e 2023	76
12.2.6	Balanço Patrimonial	79
12.2.7	Ativo Circulante	80
12.2.8	Ativo não circulante	81
12.2.9	Passivo circulante	82
12.2.10	Passivo não circulante	82
12.2.11	Passivo total	83
12.2.12	Indicadores	84
12.2.13	Liquidez Corrente	84
12.2.14	Liquidez Seca	85
12.2.15	Endividamento Geral	86
12.3	Demonstrativos Financeiros da Engecon Construções e Comercio Eireli	87
12.3.1	Demonstração do Resultado do Exercício	87
12.3.2	EBIT	91
12.3.3	Receita x Resultado líquido	92
12.3.4	Análise do resultado do período de janeiro a fevereiro de 2024	93
12.3.5	Comparativo entre DRE de 2022 e 2023	94
12.3.6	Balanço Patrimonial	97
12.3.7	Ativo Circulante	98
12.3.8	Ativo não circulante	98
12.3.9	Passivo circulante	99
12.3.10	Passivo não circulante	99
12.3.11	Passivo total	100
12.3.12	Indicadores	100
12.3.13	Liquidez Corrente	100



12.3.14	Liquidez Seca	101
12.3.15	Endividamento Geral	102
12.4	Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção	103
12.4.1	Demonstração do Resultado do Exercício	103
12.4.2	EBIT	107
12.4.3	Receita x Resultado líquido	108
12.4.4	Análise do resultado do período de janeiro a fevereiro de 2024.....	109
12.4.5	Comparativo entre DRE de 2022 e 2023.....	111
12.4.6	Balanco Patrimonial.....	114
12.4.7	Ativo Circulante	115
12.4.8	Ativo não circulante	115
12.4.9	Passivo circulante.....	116
12.4.10	Passivo não circulante.....	117
12.4.11	Passivo total	117
12.4.12	Indicadores	118
12.4.13	Liquidez Corrente.....	118
12.4.14	Liquidez Seca	118
12.4.15	Endividamento Geral	119
13	ANEXOS.....	121



2 OBJETO DO PRESENTE RELATÓRIO

1. Em cumprimento ao artigo 22, II, “a” (primeira parte) e “c”, da Lei nº 11.101/2005 e considerando a fase inicial da presente recuperação judicial – R.J., o presente relatório circunstanciado tem por objetivo subsidiar a presente R.J. com as informações das atividades das Recuperandas, de caráter financeiro e econômico, levando-se em conta ainda sua atividade fim, de modo a melhor instruir este d. Juízo, o Ministério Público, os credores e interessados na presente recuperação, a partir da análise dos documentos apresentados nos autos, considerando, ainda, as informações e documentos obtidos pela equipe multidisciplinar da A.J. conjunta por meio das diligências adotadas.

3 DADOS RELEVANTES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2. A A.J. apresenta abaixo quadro sintético com as datas e prazos inerentes a presente R.J., a serem atualizadas conforme os avanços da R.J.:

Data prevista	Data da ocorrência	Evento	ID	Lei 11.101/2005
-	13/03/2024	Distribuição do pedido de RJ	106637801	-
-	01/04/2024	Deferimento do processamento da RJ	109801189	Art. 52
-	03/04/2024	Termo de Compromisso da Administradora Judicial	110433710	Art. 33
-	02/04/2024	Publicação do Deferimento do Processamento da RJ (DJE – nº 136/2024)	-	-
-	08/04/2024	Publicação do 1º Edital	110392017	Art. 52, §1º
-	23/04/2024	Prazo Fatal para apresentação das habilitações/divergências de crédito administrativas	-	Art. 7º, §1º
01/06/2024	-	Prazo Fatal para apresentação do Plano de Recuperação Judicial		Art. 53
07/06/2024	-	Prazo Fatal para apresentação da Relação de Credores do AJ		Art. 7º, §2º
-	-	Publicação do Edital de Aviso do Plano e Lista de Credores AJ (Edital Único)		Art. 7º, II e Art. 53
-	-	Prazo Fatal para apresentação das Impugnações Judiciais		Art. 8º
-	-	Prazo Fatal para apresentação de objeções ao PRJ		Art. 55
-	-	Prazo para realização da Assembleia-geral de Credores		Art. 56, §1º
-	-	Publicação do Edital de Convocação da AGC		Art. 36
-	-	Assembleia-geral de Credores - 1ª convocação		Art. 37
-	-	Assembleia-geral de Credores – 2ª convocação		Art. 37
-	-	Encerramento do Período de Suspensão – <i>stay period</i>		Art. 6º, §4º



-	-	Início do biênio legal	Art. 61
-	-	Encerramento da Recuperação Judicial	Art. 63

SITES INFORMATIVOS E CANAIS DE CONTATO

Sites da Administração Judicial conjunta com o link de acesso às informações relativas à presente recuperação judicial	https://psvar.com.br/recuperacao-judicial/grupo-avm/
Serviço de Atendimento ao Credor – SAC - para onde devem ser encaminhadas dúvidas e pedidos de esclarecimentos, bem como as habilitações e divergências administrativas	ajavm@psvar.com.br
Serviço de Atendimento ao Credor – SAC – “Fale com a Recuperanda” – Chat on line	https://psvar.com.br/chat/

4 BREVE SÍNTESE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

3. Trata-se de pedido de recuperação judicial formulado em litisconsorte ativo, pelas empresas A. V. M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda, Engecon Construções e Comércio Ltda.; e Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção SPE Ltda., conjuntamente denominadas como “**Grupo A.V.M.**”, que atuam no mercado imobiliário no município de Campos dos Goytacazes/RJ.

4. Conforme consta na exordial, a **A.V.M.** é “*responsável pela efetiva construção dos edifícios de alto padrão na cidade de Campos*”; a **Engecon** faz “*a prestação de serviço de empreitada para captação de mão-de-obra*” e a **SPE Atrium** é um empreendimento do Grupo “*já finalizado e parcialmente vendido (empreendimento Atrium Business Center), mas ainda com parte de sua documentação pendente de liberação pelos órgãos fiscalizadores*”.

5. Segundo relatado pelas recuperandas, o Grupo está há quase 30 (trinta) anos no mercado, sustentando que fatores internos e externos levaram o grupo ao atual “impasse econômico-financeiro”.



6. De acordo com as recuperandas, a sua situação de crise econômico-financeira teve início em 2013, quando *“a economia começou a dar sinais de desaquecimento”* e se agravou em 2015, *“pelo enfraquecimento da economia nacional e das incertezas políticas”*.

7. Além disso, narram que, em razão da edificação do “Porto do Açu”, em 2013, o Grupo sofreu com a escassez de mão de obra para finalização do seu principal empreendimento, o Atrium. Outrossim, aduzem que o aumento da taxa básica de juros, a pressão inflacionária, a desvalorização do câmbio e o aumento da taxa de empregos impactaram a atividade de incorporação mobiliária, acarretando queda na demanda de aquisição de imóveis.

8. Ainda em consonância com as informações prestadas na exordial, houve falta de recurso para concluir empreendimentos imobiliários em construção, o que levou ao atraso nas obras que, por sua vez, motivou os adquirentes a rescindirem contratos de compra e venda, pleiteando, judicialmente, a restituição dos valores já pagos, bem como, indenizações provenientes do atraso na entrega das obras.

9. De acordo com as recuperandas, foram envidados esforços para solucionar a alavancagem financeira, e na ocasião, conseguiram negociar e, até quitar, praticamente todas as suas linhas de crédito, sendo surpreendidas, no ano de 2020, pelo evento pandemia, *“que surgiu e atingiu com força as estruturas do segmento da construção civil”*.

10. Outro fator que, segundo as recuperandas, foi determinante para a crise econômico-financeira do grupo foram os constantes bloqueios judiciais sofridos, advindos, em sua maioria, de demandas cíveis buscando o distrato, *“que asfixiaram até a presente data o fluxo de caixa e impedem o regular exercício da atividade empresarial”*.

11. Com relação à viabilidade econômico-financeira, argumentam que seguem confiante que a recuperação judicial consiste em mais um passo bem-sucedido para sua integral reestruturação e, ainda, contam com o crescimento do mercado imobiliário que *“vem crescendo gradativamente diante da queda das taxas de juros do crédito imobiliário e da estabilidade econômica”*.



12. A petição inicial de id. 106637801 foi instruída com documentos de ids. 106637814 a 106637814, os quais foram objetos de uma primeira análise realizada pela A.J. (id. 110271664), oportunidade em que apresentou *check list* das exigências do artigo 51 da LRE.

13. Em id. 106644633, foi apresentada a lista de credores, com um total de 121 (cento e vinte e um) credores concursais, que somam um passivo na ordem de R\$ 19.100.436,51 (dezenove milhões, cem mil, quatrocentos e trinta e seis reais e cinquenta e um centavos), relação esta que foi considerada para os fins do edital do artigo 52, §1º, II, da Lei nº 11.101/2005. Confira-se abaixo quadro resumo da relação de credores consolidada apresentada pelas Recuperandas:

GRUPO A.V.M.		
Classe	Valor	Nº. Credores
Trabalhista	R\$ 1.064.815,27	65
Garantia Real	R\$ 1.130.000,00	1
Quirografário	R\$ 16.715.502,43	40
ME/EPP	R\$ 190.118,81	15
Total	R\$ 19.100.436,51	121

14. Cumpre destacar que o pedido de recuperação judicial não foi instruído com a lista de credores extraconcursais, tendo as recuperandas disponibilizado, administrativamente, um relatório de passivo fiscal, por meio do qual declararam o passivo total de R\$14.223.298,46 (quatorze milhões, duzentos e vinte e três mil, duzentos e noventa e oito reais e quarenta e seis centavos) perante a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e de R\$3.834.607,52 (três milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sete reais e cinquenta e dois centavos) perante a Procuradoria Municipal de Campos dos Goytacazes.

15. O processamento da recuperação judicial, então, foi deferido por este Juízo no dia 01/04/2024, por meio da decisão de id. 109801189 e, dispensando a apresentação de certidões negativas para que as recuperandas continuem exercendo



suas atividades, determinando a suspensão das ações e execuções, nos termos do artigo 52, inciso III da Lei nº 11.101/2005; bem como determinando a apresentação de plano de recuperação judicial no momento oportuno, registrando que *“com relação ao pedido de consolidação processual e substancial, verifico que compõem mesmo grupo econômico empresarial, encontrando-se sob controle e gestão comum do Sr. Arthur Luiz Alexandre Marinho, que é o único sócio e administrador da AVM e da Engecon, e controlador indireto e administrador da Atrium. Além disso, as atividades exercidas pelas empresas está direcionada para o mesmo fim, que é a construção e incorporação de empreendimentos imobiliários, assim como a venda de suas unidades”*.

16. De acordo com pesquisa realizada por esta A.J. no Sistema DCP do TJERJ, não houve a interposição de recursos contra o referido *decisum*.

17. No id. 110271664, a Administração Judicial informou seus canais de contato junto aos credores (Serviço de Atendimento ao Credor – SAC – ajavm@psvar.com.br), tendo apresentado e disponibilizado ao cartório desse d. Juízo, a minuta do edital previsto no artigo 52, §1º da Lei nº 11.101/2005 e a relação de credores das recuperandas, ocasião em que requereu a disponibilização do edital ao Diário de Justiça Eletrônico para a publicação e a disponibilização da relação de credores no website do TJERJ.

18. No dia 08/04/2024, foi publicado o edital previsto no artigo 52, §1º da LRE, instaurando a fase de verificação administrativa de créditos, nos termos do artigo 7º, §1º e 2º da LRE, tendo a A.J. publicado a referida informação em seu site unificado www.psvr.com.br, para amplo conhecimento aos credores.



5 RELAÇÃO DE AÇÕES DO GRUPO A.V.M.

19. Conforme informações prestadas pelas recuperandas, as mesmas possuem 190 (cento e noventa) processos em curso, em que figuram como parte com potencial de reflexo no passivo da Recuperação Judicial, conforme relação abaixo:

PROCESSO	NATUREZA	VALOR DA CAUSA
0100944-79.2023.5.01.0283	TRABALHISTA	R\$ 138.888,37
0043810-61.2012.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 1.500,00
0009004-27.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 27.697,00
0021641-65.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 49.278,40
0028490-58.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 952.130,40
0028750-38.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 2.221.224,01
0100642-53.2023.5.01.0282	TRABALHISTA	R\$ 62.266,98
0055772-44.2017.8.19.0002	CÍVEL	R\$ 120.766,13
0808859-22.2023.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 254.977,82
0803927-25.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 21.519,81
0039550-33.2015.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 47.000,00
5007320-69.2022.4.02.5103	CÍVEL	R\$ 75.000,00
5008051-65.2022.4.02.5103	CÍVEL	R\$ 274.848,04
0100750-24.2019.5.01.0282	TRABALHISTA	R\$ 91.118,88
0003131-72.2019.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 36.682,83
0011723-47.2015.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 141.773,25
0024466-50.2019.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 68.159,61
0003841-87.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 87.465,19
0016863-18.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 55.910,55
0004644-12.2018.8.19.0014	CONTRATO BANCÁRIO	R\$ 1.407.235,33
0006353-82.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 9.000,00
5008153-24.2021.4.02.5103	CONTRATO BANCÁRIO	R\$ 658.236,62
0001425-28.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 27.697,00
0018521-53.2017.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 324.409,58
0000636-51.2021.8.19.0025	CÍVEL	R\$ 225.285,00
0006578-76.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 30.484,80
0033795-91.2016.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 127.923,29
0007677-81.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 47.697,00
0021401-76.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 46.991,75
0005775-59.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 27.697,00
0008599-90.2019.8.08.0024	CÍVEL	R\$ 59.125,65
0009796-41.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 156.920,72



0813343-17.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 1.349.121,75
0016741-39.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 447.158,33
0023662-48.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 55.910,55
0023640-87.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 4.423,45
0052198-45.2015.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 3.350,00
0018602-31.2019.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 34.328,00
0013212-12.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 107.546,53
0018709-07.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 29.845,29
0021725-03.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 52.184,25
0804656-17.2023.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 7.077,81
0803848-73.2023.8.19.0026	CÍVEL	R\$ 498.855,36
0005033-34.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 35.400,00
0005033-34.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 35.400,00
0100965-89.2022.5.01.0283	TRABALHISTA	R\$ 24.075,69
0029870-24.2015.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 60.000,00
0801434-83.2021.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 7.697,00
0032381-87.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 180.224,82
0029101-06.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 678.181,55
0100607-87.2023.5.01.0284	TRABALHISTA	R\$ 63.266,98
0003788-85.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 27.697,00
0023779-78.2016.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 105.040,00
0003928-53.2016.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 80.000,00
0000589-51.2018.5.17.0006	TRABALHISTA	R\$ 72.282,22
0001313-62.2017.5.17.0014	TRABALHISTA	R\$ 45.000,00
0004509-58.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 867.509,92
0035150-34.2019.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 4.130.636,64
0003607-21.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 32.000,00
0007673-44.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 47.697,00
0025840-67.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 370.697,16
0005386-74.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 17.697,00
0100718-77.2023.5.01.0282	TRABALHISTA	R\$ 38.816,76
0100622-93.2022.5.01.0283	TRABALHISTA	R\$ 240.376,98
0028744-02.2016.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 109.141,16
0016682-95.2014.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 108.612,03
0100973-66.2022.5.01.0283	TRABALHISTA	R\$ 12.496,54
0011735-85.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 940.209,24
0001593-30.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 27.697,00
0019386-76.2017.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 421.000,00
0018714-73.2014.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 29.400,00
0030605-52.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 304.621,89
0000221-51.2013.4.02.5103	CÍVEL	R\$ 13.606.137,70
0019647-41.2017.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 894.488,23
0020118-18.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 45.000,00
0001360-93.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 33.720,30



0004784-88.2016.8.19.0055	CÍVEL	R\$	85.000,00
0003492-26.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$	396.961,35
0001195-83.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$	27.697,00
0005776-44.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$	27.697,00
0037822-54.2015.8.19.0014	CÍVEL	R\$	81.431,65
0031552-14.2015.8.19.0014	CÍVEL	R\$	60.000,00
0016380-85.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$	15.000,00
0019006-19.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$	13.174,46
0811349-17.2023.8.19.0014	CÍVEL	R\$	10.000,00
0028066-11.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$	106.195,60
0026826-89.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$	42.912,99
0025552-90.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$	18.000,00
0019394-14.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$	318.121,12
0100196-10.2024.5.01.0284	TRABALHISTA	R\$	5.161,20
0035264-75.2016.8.19.0014	CÍVEL	R\$	54.270,00
0100710-40.2022.5.01.0281	TRABALHISTA	R\$	302.767,40
0100058-51.2021.5.01.0283	TRABALHISTA	R\$	138.575,00
0100891-95.2023.5.01.0284	TRABALHISTA	R\$	37.390,96
0001423-58.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$	27.697,00
0025875-66.2016.8.19.0014	CÍVEL	R\$	103.624,77
0007642-24.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$	47.697,00
0818863-21.2023.8.19.0014	CÍVEL	R\$	355.862,69
0026680-48.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$	137.710,24
0022618-91.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$	590.000,00
0006581-31.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$	31.471,44
0802351-31.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$	44.000,00
0027982-49.2017.8.19.0014	CÍVEL	R\$	23.200,00
0100872-29.2022.5.01.0283	TRABALHISTA	R\$	43.000,00
0033633-96.2016.8.19.0014	CÍVEL	R\$	37.139,46
0031729-65.2021.8.19.0014	CÍVEL	R\$	697.231,00
0000855-76.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$	47.697,00
0023459-23.2019.8.19.0014	CÍVEL	R\$	171.000,00
0000853-09.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$	47.697,00
0021494-83.2014.8.19.0014	CÍVEL	R\$	88.200,00
0026484-49.2016.8.19.0014	CÍVEL	R\$	33.264,23
0028301-12.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$	421.389,30
0050256-75.2015.8.19.0014	CÍVEL	R\$	4.989,07
0100860-21.2022.5.01.0281	TRABALHISTA	R\$	60.145,38
0029717-59.2013.8.19.0014	CÍVEL	R\$	104.100,00
0006766-27.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$	120.180,03
0036407-75.2011.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	3.534,62
0070259-56.2012.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	8.011,13
0039960-62.2013.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	4.864,59
0012176-61.2023.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	61.611,88



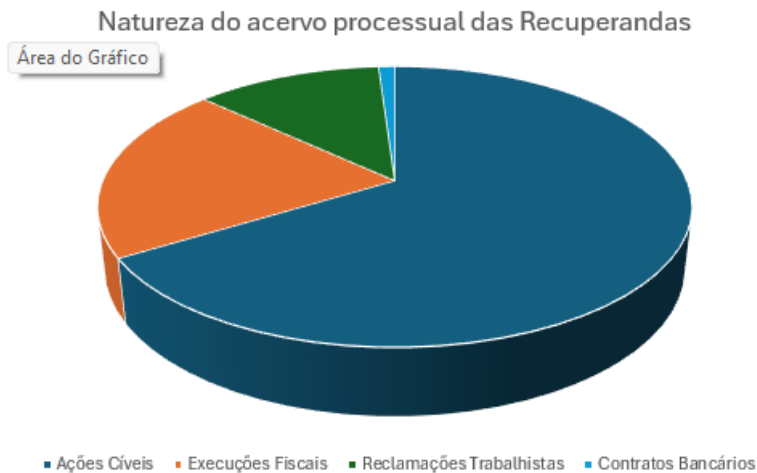
0012175-76.2023.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	22.125,21
0003888-95.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	5.749,78
0004144-38.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	13.460,18
0004264-81.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	59.148,02
0004312-40.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	6.332,11
0004343-60.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	8.637,33
0004457-96.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	26.304,74
0006103-44.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	15.797,24
0006137-19.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	14.770,60
0015426-73.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	148.822,36
0015940-26.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	146.810,68
0015941-11.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	66.854,37
0015942-93.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	30.237,80
0015952-40.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	29.988,42
0016089-22.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	20.778,98
0016093-59.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	14.443,99
0016112-65.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	19.314,83
0016242-55.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	13.481,11
0016254-69.2021.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	251.718,82
0023725-05.2022.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	41.658,19
0023728-57.2022.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	7.198,23
0001906-75.2023.8.19.0014	EXECUÇÃO FISCAL	R\$	15.059,94
0023264-09.2017.8.19.0014	CÍVEL	R\$	127.923,29
0100874-05.2022.5.01.0281	TRABALHISTA	R\$	62.266,98
0028350-24.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$	446.301,20
0031394-56.2015.8.19.0014	CÍVEL	R\$	60.000,00
0013982-39.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$	125.743,25
0814521-98.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$	19.373,27
0814525-38.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$	26.613,96
0814728-97.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$	12.948,36
0000306-66.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$	47.697,00
0802834-88.2022.8.19.0026	CÍVEL	R\$	156.895,69
0007637-02.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$	47.697,00
0000854-91.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$	47.697,00
0001613-21.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$	27.697,00
0040876-86.2019.8.19.0014	CÍVEL	R\$	274.426,88
0005777-29.2019.8.19.0055	CÍVEL	R\$	27.697,00
0101216-80.2017.5.01.0284	TRABALHISTA	R\$	100.096,92
0014743-41.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$	243.337,50
0000181-62.2017.5.17.0008	TRABALHISTA	R\$	81.166,19
0007542-27.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$	108.825,76
0006439-27.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$	6.000,00
0013552-87.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$	807.772,42
0100741-26.2023.5.01.0281	TRABALHISTA	R\$	12.006,00



0000852-24.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 47.697,00
0013756-79.2017.8.08.0035	CÍVEL	R\$ 85.851,79
0009349-82.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 337.857,88
0024657-32.2018.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 152.968,18
0069385-30.2018.4.02.5103	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 374.661,91
0113100-59.2017.4.02.5103	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 420.294,96
5102005-11.2021.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 2.721.231,46
5026319-42.2023.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 913.899,81
5030785-79.2023.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 1.485.459,51
5030985-86.2023.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 246.833,31
5031625-89.2023.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 400.937,21
0178605-31.2016.4.02.5103	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 57.399,01
5013047-49.2021.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 1.847.372,31
5080311-49.2022.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 60.890,06
5026128-94.2023.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 841.447,14
5031876-10.2023.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 519.945,17
5059044-84.2023.4.02.5101	EXECUÇÃO FISCAL	R\$ 384.091,68
0100755-72.2021.5.01.0283	TRABALHISTA	R\$ 141.910,45
0004909-85.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 85.000,00
0000856-61.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 47.697,00
0004582-30.2022.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 263.536,60
0100687-60.2023.5.01.0281	TRABALHISTA	R\$ 53.000,00
0004268-97.2018.8.19.0055	CÍVEL	R\$ 47.697,00
0100661-53.2023.5.01.0284	TRABALHISTA	R\$ 1.000,00
0017179-02.2020.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 289.691,93
0013275-76.2017.8.19.0014	CÍVEL	R\$ 147.562,25

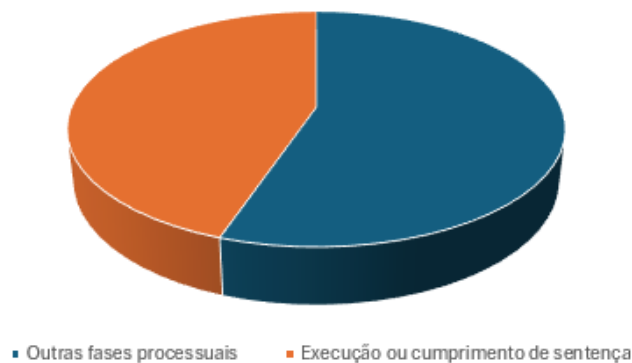
20. O acervo processual das Recuperandas é composto em sua grande maioria de ações de natureza cível (126 ações), seguidas execuções fiscais (39 ações); Reclamações Trabalhistas (23 ações) e ações denominadas “contratos bancários” (02 ações):





21. Ao que se extrai das informações constantes dos Relatórios, parte considerável destas ações está em fase de execução e/ou cumprimento de sentença – no total de 85 – o que demonstra uma boa maturação do acervo processual das Recuperandas:

Representação do *status* do acervo processual das Recuperandas

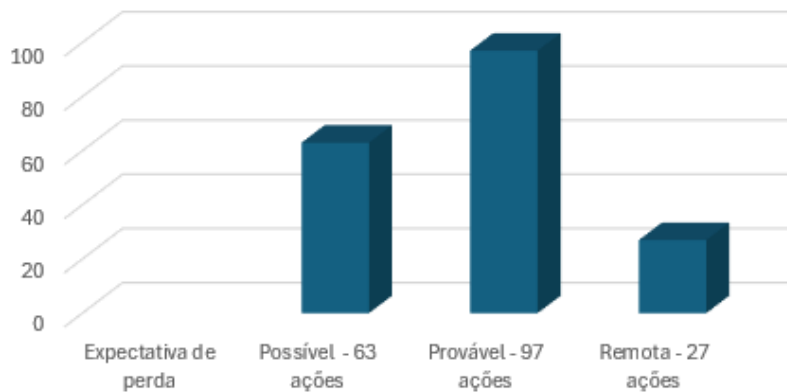


22. Com valor da causa total estimado em R\$ 55.039.415,92 (cinquenta e cinco milhões trinta e nove mil quatrocentos e quinze reais e noventa e dois centavos), as Recuperandas estimam um volume global de condenação na ordem de R\$ 41.646.805,39 (quarenta e um milhões seiscientos e quarenta e seis mil oitocentos e cinco reais e trinta e nove centavos), considerando a seguinte escala



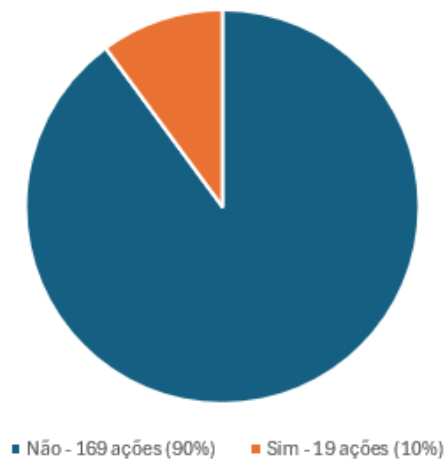
de expectativas de perda:

Gráfico de expectativa de perda das ações judiciais



23. Do total geral de ações, 19 possuem constrições e/ou garantias efetivadas, classificadas pela rubrica “garantia, depósito ou penhora”, o que corresponde a 10% (dez por cento) do acervo processual das devedoras:

Garantia - Depósito ou Penhora



24. Diante do acervo processual apresentado, a Administração Judicial instou as Recuperandas acerca do critério utilizado para fins de alocação desses credores na relação que instrui o requerimento de Recuperação Judicial, nestes termos:

18. Considerando a existência de diversas ações judiciais em curso contra as empresas recuperandas, favor esclarecer se os valores incontroversos de tais demandas foram listados na relação de credores, ainda que pendente de trânsito em julgado.

25. Em resposta, as devedoras informaram que: “Não. Na relação de credores foram considerados apenas os casos em que houve trânsito em julgado e fora iniciada a execução/cumprimento de sentença, pois nas ações em curso as Recuperandas não reconhecem valores incontroversos”.

26. Considerando esta premissa, a Administração Judicial vem incentivando as Recuperandas na construção de soluções jurídicas consensuais, bem como tratamento específico para esses credores em sede de Plano de Recuperação Judicial, de forma a abarcar o maior quantitativo possível de credores em seu projeto de soerguimento, garantindo, assim, a maximização e melhor resultado útil do processo e minimização das judicializações.

27. Em relação especificamente aos dois maiores créditos constantes das Relação de Credores, titularizados originalmente por André Luiz da Silva Rodrigues, no importe de R\$ 6.920.321,54 e Ítalo de Carvalho Abreu, no montante de R\$ 1.924.480,02, a Administração Judicial apresentou questionamento às Recuperandas, nestes termos:

“16. Favor esclarecer em que consistem os créditos das pessoas físicas André Luiz da Silva Rodrigues (R\$6.920.321,54) e Ítalo de Carvalho Abreu (R\$1.924.480,02), listados na classe quirografária, que representam os maiores créditos da recuperação Judicial”.



28. Em resposta, as Recuperandas informaram que o creditado em favor do credor André Luiz da Silva Rodrigues “tem origem em Contrato de Mútuo diferido firmado no ano de 2021 e lastreado também em promissórias assinadas pela AVM em decorrência deste mútuo...”.

29. Já o crédito listado em favor de Ítalo de Carvalho Abreu, decorre de decisão judicial proferida nos autos da ação tombada sob o nº 0019647-41.20217.8.19.0014, que tramita perante a 4ª Vara Cível desta Comarca, como noticiado pelas recuperandas.

30. Diante das questões trazidas pelas Devedoras, a Administração Judicial passa a dissecar os documentos e informações extraídas das referidas respostas, documentos disponibilizados e processo eletrônico, com peças extraídas do sistema DCP deste Tribunal de Justiça, registrando, por oportuno, que **a análise dos referidos créditos serão objeto de verificação administrativa, na forma do art. 7º da Lei nº 11.101/2005, cuja conclusão comporá a relação de credores aludida no § 2º do referido dispositivo legal, após o contraditório das partes (devedoras e credores), na forma disciplinada na Lei de Regência.**

❖ **Crédito detido por André Luiz da Silva Rodrigues**

31. Ao que se extrai dos documentos apresentados pelas Recuperandas, a origem do crédito titularizado por André Luiz da Silva Rodrigues, deriva de “Contrato Particular de Mútuo e Outras Avenças”, firmados entre Andre Luiz da Silva Rodrigues, na condição de mutuante, e, A.V.M Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda., na condição de mutuária, firmado em 19/02/2021, tendo como objeto o mútuo total de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), a ser liberado para a mutuária do período da celebração do negócio até “o final do mês de outubro de 2021, através de transferência/depósito bancário para a conta da MUTUÁRIA ou qualquer outro meio de pagamento”.

32. Pelo instrumento particular firmado entre as partes, o pagamento do contrato seria realizado “em moeda corrente, acrescido dos encargos fixados na



CLÁUSULA TERCEIRA supra ao final de 6 (seis) meses a contar da disponibilização do último valor mutuado à MUTUÁRIA”, conforme disposição expressa contida na cláusula 4.1.

33. As Recuperandas apresentaram as Notas Promissórias que compõem o contrato particular, cujas informações seguem sintetizadas na planilha abaixo:

Nº	DATA DE EMISSÃO	VALOR DA NOTA
1	19/02/2021	R\$ 500.000,00
2	05/03/2021	R\$ 620.000,00
3	12/03/2021	R\$ 350.000,00
4	19/03/2021	R\$ 200.000,00
5	25/03/2021	R\$ 350.000,00
6	05/04/2021	R\$ 316.000,00
7	12/04/2021	R\$ 150.000,00
8	19/04/2021	R\$ 180.000,00
9	26/04/2021	R\$ 220.000,00
10	07/05/2021	R\$ 202.945,89
11	17/05/2021	R\$ 221.558,28
12	20/07/2021	R\$ 190.000,00
13	13/08/2021	R\$ 190.000,00
14	03/09/2021	R\$ 100.000,00
15	05/10/2021	R\$ 106.949,87
VALOR TOTAL		R\$ 3.897.454,04

34. Toda as referidas Notas Promissórias foram expedidas por A.V.M. Incorp. De Empreend. Imobiliários Ltda., (CNPJ: 01.489.983/0001-34), tendo como avalista, Arthur Luiz Alexandre Marinho (CPF: 270.183.181-49).

35. Em complemento, as Recuperandas apresentaram planilha descritiva da



evolução do crédito (Doc. nº 07), cuja análise encontra-se sendo realizada pelo setor contábil da Administração Judicial, cuja conclusão será incorporada na verificação administrativa do crédito, em momento processual oportuno.

❖ **Crédito detido por Ítalo de Carvalho Abreu**

36. Conforme informações prestadas pelas Recuperandas, o crédito detido por Ítalo de Carvalho Abreu deriva de Ação de Rescisão Contratual por Inadimplemento da Obrigação c/c Devolução de Quantias Pagas, Lucros Cessantes e Dano Moral, proposta pelo mesmo em litisconsórcio ativo com Gisele Gomes Barroso Carvalho, em face de A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda, autuada sob n. 0019647-41.2017.8.19.0014, com fundamento em Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Deveres no qual a KAZEART COM. DE MÓVEIS MODULADOS EIRELI ME figura como “Cedente” e a A.V.M. Incorporações como “interveniente anuente”.

37. Por meio do referido instrumento de cessão, os Autores sustentam que adquiriram os direitos e deveres decorrentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, celebrado entre a Cedente e a A.V.M., que tem por objeto a aquisição de duas salas comerciais (lojas) números 07 e 08, do Edifício denominado "Atrium Business Center", pelo valor de R\$ 512.322,36 (quinhentos e doze mil, trezentos e vinte e dois reais e trinta e seis centavos) e R\$ 512.557,39 (quinhentos e doze mil, quinhentos e cinquenta e sete e trinta e nove centavos), respectivamente.

38. Então, no dia 27/08/2018, o juízo da 4ª Vara Cível de Campos dos Goytacazes julgou parcialmente procedente os pedidos, nos seguintes termos:

Por todos os motivos expostos, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS para:

- i) DECLARAR a rescisão do negócio objeto da demanda;*
- ii) CONDENAR o demandado a restituir a quantia comprovadamente paga pelos autores, a título de danos materiais, com juros a contar da citação, corrigidos do desembolso, a ser apurada em sede de liquidação de sentença;*
- iii) CONDENAR o réu a pagar à cada autor a importância de*



R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), quanto aos danos morais, com juros de mora a contar da citação, e correção desde a publicação deste julgado; Em relação aos lucros cessantes, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, na forma do 487, I, do NCPC.

Ante a sucumbência recíproca, rateiam-se as custas, devendo cada parte arcar com os honorários do respectivo patrono.

Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se, encaminhando-se à Central;

Ficam, desde já, intimadas as partes do disposto no art. 229-A, § 1º, inciso I, da Consolidação Normativa do E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

39. Foram interpostos Recursos de Apelação por ambas as partes, de modo que, no dia 12/06/2019 o Tribunal de Justiça conferiu parcial provimento aos recursos, em Acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAL E MORAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SALAS COMERCIAIS. PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DE AMBAS AS PARTES. PRELIMINARES AFASTADAS. RELAÇÃO DE CONSUMO. A PARTE RÉ DEFENDE-SE ALEGANDO QUE O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL FOI DECORRENTE DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. A EVENTUAL FALTA DE MÃO-DE-OBRA PARA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DEVE SER CONSIDERADA FORTUITO INTERNO, O QUE NÃO AFASTA A SUA ESPONSABILIDADE. POR OUTRO LADO, A RESPONSABILIDADE DO PRESTADOR DO SERVIÇO É OBJETIVA, NOS MOLDES DOS ARTIGOS 12 E 14 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, E FORMA QUE SE DISPENSA DEMONSTRAÇÃO DE CULPA DO FORNECEDOR, BASTANDO A COMPROVAÇÃO DO DANO E DO NEXO CAUSAL, TAMBÉM DENOMINADO NEXO DE CAUSALIDADE, ENTRE ESTE E O VÍCIO NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. CONFIGURADA, PORTANTO, A FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO, NA MEDIDA EM QUE, INJUSTIFICADAMENTE, HOUVE ATRASO NA ENTREGA DO BEM. POR CERTO, TENDO A PROMITENTE VENDEDORA DESCUMPRIDO A OBRIGAÇÃO CONTRATUALMENTE FIRMADA DE ENTREGAR O IMÓVEL NO PRAZO PREVISTO, FAZEM OS PROMITENTES COMPRADORES JUS À RESCISÃO DO CONTRATO, GERANDO O RETORNO DAS PARTES AO STATU QUO ANTE, MEDIANTE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS COM OS ACRÉSCIMOS LEGAIS. ART. 475 CC. SÚMULA 543 DO STJ. É DEVIDA A CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO REFERENTE AOS



LUCROS CESSANTES, RESSALVANDO QUE TAL QUANTIA DEVERÁ SER APURADA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUALQUER EVENTO EXTRAORDINÁRIO QUE JUSTIFIQUE A PRETENDIDA COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA POR SUPOSTO DANO MORAL. PRECEDENTES DO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTE E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DOS TEMAS. PARCIAL PROVIMENTO AOS APELOS.

40. O referido acórdão transitou em julgado em 09/07/2019, conforme certidão abaixo, extraída dos autos do processo eletrônico:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Diretoria-Geral de Apoio aos Órgãos Jurisdicionais (DGJUR)
Secretaria da Décima Quarta Câmara Cível

Página
422
Certidão Eletrônica

APELAÇÃO nº 0019647-41.2017.8.19.0014

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o(a) acórdão/decisão retro transitou em julgado em **09/07/2019**, dia útil imediatamente subsequente ao término do prazo recursal.

Rio de Janeiro, 09 de julho de 2019.

CLAUDIO MACIEL VIANA DOS SANTOS

Figura 1 – Certidão de trânsito em julgado - APELAÇÃO nº 0019647-41.2017.8.19.0014

41. Destarte, dado início à execução de sentença, os Autores peticionaram nos autos em 16/07/2019 requerendo a citação do executado para efetuar o pagamento do débito exequendo de R\$1.741.101,24, com posterior deferimento de penhora, em 30/09/2019.

42. A Executada, por sua vez, apresentou impugnação ao cumprimento de sentença, e ainda, interpôs recurso de Agravo de Instrumento nº 0070279-45.2019.8.19.0000 que, em sede de liminar, obteve o efeito suspensivo e, posteriormente, foi provido pelo TJRJ “para determinar que os lucros cessantes



também sejam apurados em liquidação de sentença”, conforme acórdão abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. FASE DE LIQUIDAÇÃO. DECISÃO QUE INDEFERIU A NECESSIDADE DE PRÉVIA LIQUIDAÇÃO DE TODA A SENTENÇA, QUANTO AOS DÉBITOS REFERENCIADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. A SENTENÇA DETERMINOU QUE OS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS A PARTE AUTORA DEVERIAM SER APURADOS EM LIQUIDAÇÃO, CONFIRMADA PELO ACÓRDÃO QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO PARA QUE OS VALORES REFERENTES AOS LUCROS CESSANTES TAMBÉM FOSSEM APURADOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. ACÓRDÃO TRANSITADO EM JULGADO, NÃO CABENDO MAIS DISCUSSÃO ACERCA DOS TEMAS ALI DECIDIDOS. ASSIM, SOMENTE APÓS A APURAÇÃO DE TODO O DÉBITO A SER EXECUTADO É QUE SE SABERÁ SE OS VALORES PENHORADOS SERÃO SUFICIENTES OU NÃO PARA O ADIMPLEMENTO E QUITAÇÃO DO MONTANTE DEVIDO. ENTENDIMENTO DESTE E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. ENTENDIMENTO DESTE E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. PROVIMENTO AO RECURSO PARA DETERMINAR QUE OS LUCROS CESSANTES TAMBÉM SEJAM APURADOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA.

43. Tal como o crédito anterior, este também será objeto de verificação administrativa de crédito, tendo a equipe contábil da Administração Judicial, iniciado a análise das planilhas de evolução do débito, cujas conclusões comporão o laudo final da verificação administrativa e relação de credores, na forma do § 2º do art. 7º da Lei nº 11.101/2005.



6 MEDIDAS ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

44. A A.J. sintetiza abaixo as providências iniciais e preliminares praticadas com o intuito de promover o regular processamento do presente feito recuperacional de forma ágil, efetiva e transparente.

6.1 Estudo preliminar

45. A fim de abalizar o presente Relatório Circunstanciado, a equipe multidisciplinar da A.J. realizou minucioso estudo sobre as atividades das Recuperandas e sobre a relação de credores, de modo a viabilizar a formulação de questionamentos às Recuperandas e a solicitação de documentos entendidos como relevantes para melhor entender sua situação de crise e a relação jurídica que embasa os maiores créditos listados. As respostas e documentos apresentados seguem neste relatório para amplo conhecimento de todos os credores e interessados.

6.2 Visita à sede e ao empreendimento das Recuperandas em Campos de Goytacazes

46. A equipe da A.J. também realizou visita *in loco* na sede do Grupo A.V.M., onde fica concentrado o administrativo das recuperandas AV.M. Incorporações e Engecon Construções, bem como, no empreendimento Atrium, da recuperanda Atrium Empreendimentos SPE e outros edifícios residenciais, todos localizados no Município de Campos de Goytacazes/RJ.

6.3 Disponibilização de canais de atendimentos para credores e interessados – SAC (Serviço de Atendimento ao Credor)

47. Ato contínuo, a A.J. prontamente diligenciou na disponibilização das ferramentas de atendimento exclusivas para esta R.J., de forma a cumprir os protocolos internos e padrão de trabalho executados.

48. Para tanto, o setor de informática realizou o registro do endereço eletrônico que servirá de canal de contato exclusivo com os credores, para a



solicitação de informações e esclarecimentos de dúvidas, a saber:
ajavm@psvar.com.br.

49. Nesse *site*, a A.J. disponibiliza, em uma área específica, as principais informações e documentos desse processo, tais como: avisos oficiais, petição inicial, decisões do processo, editais, relação de credores, etc.

Empresa: Grupo AVM – Processo nº 0804474-94.2024.8.19.0014 – e-mail: ajavm@psvar.com.br		
PROCESSO	DATA	DOWNLOAD
Grupo AVM – Petição inicial da recuperação judicial	01/04/2024 PDF 1,06 MB	
Grupo AVM – Manifestação do MP – 25/03/2024	01/04/2024 PDF 219,95 KB	
Grupo AVM – Decisão de processamento da Recuperação Judicial e nomeação do A.J.	01/04/2024 PDF 39,70 KB	
Grupo AVM – Primeira manifestação do A.J.	05/04/2024 PDF 773,30 KB	
EDITAIS	DATA	DOWNLOAD
Grupo AVM – Edital art. 52, par 1º LRE	09/04/2024 PDF 112,45 KB	
RELAÇÃO DE CREDITORES	DATA	DOWNLOAD
Grupo AVM – Relação de credores apresentada pela recuperandas	01/04/2024 PDF 4,14 MB	
Grupo AVM – Relação de Credores – Grupo AVM – Art. 52,§1º LRE	02/04/2024 PDF 83,74 KB	

50. Este ambiente virtual será constantemente atualizado com novos documentos e, especialmente, com os editais e avisos aos credores a serem disponibilizados no curso da recuperação judicial, tudo a facilitar e garantir o amplo acesso e publicidade às informações do processo, tanto para credores, como para interessados, nos termos dos artigos 36 e 191 da LRE.

51. O site da A.J. também funciona como uma ferramenta educativa/prática para os interessados, agregando vídeos explicativos e informações sobre todo o processo de Recuperação Judicial; funções do Administrador Judicial; procedimentos de verificação administrativa e judicial de créditos; Plano de



Recuperação Judicial; Assembleia Geral de Credores, dentre muitas outras informações que podem ser obtidas através do Serviço de Atendimento ao Credor – SAC -. <https://psvar.com.br/#sac>.

Falência e Recuperação Judicial A Empresa Sócios Vídeos explicativos SAC Contato

SAC - Serviço de atendimento ao credor

- + 1 - Qual a importância da realização do meu cadastro?
- + 2 - Como verifico se a empresa, com a qual possuo crédito, está em Recuperação Judicial, ou teve a Falência decretada?
- + 3 - A empresa com a qual possuo crédito consta da listagem de Falências ou Recuperação Judicial deste site. Como verifico o valor do meu crédito?
- + 4 - Recebi uma carta do Administrador Judicial informando que possuo crédito com uma empresa em Recuperação Judicial. O que devo fazer?
- + 5 - O meu nome consta na Relação de Credores, mas eu não concordo com o valor, ou a classificação atribuída ao meu crédito. Quais medidas posso tomar?
- + 6 - O que fazer quando possuo crédito com empresa em Recuperação Judicial, ou Falência, mas não me encontro listado como credor?
- + 7 - O que é o Plano de Recuperação Judicial?
- + 8 - Como faço para ter acesso ao Plano de Recuperação Judicial da empresa com a qual possuo crédito?
- + 9 - Caso não concorde com o Plano de Recuperação Judicial apresentado, o que devo fazer?
- + 10 - Qual o papel da Assembleia de Credores na Recuperação Judicial?
- + 11 - A Assembleia Geral de Credores foi marcada, mas moro em outro Estado ou não poderei comparecer no dia marcado, o que devo fazer?
- + 12 - A Assembleia Geral de Credores aprovou o Plano de Recuperação Judicial, e agora?
- + 13 - A Assembleia Geral de Credores rejeitou o Plano de Recuperação Judicial, e agora?

52. Também no site, o credor pode se cadastrar para encaminhar questionamentos para as Recuperandas, tudo de forma monitorada pela A.J., através do link “**Fale com a Recuperanda**”, o que acaba por garantir comodidade e segurança para o credor.

6.4 Disponibilização de Modelos de Habilitação e Divergência de Crédito

53. Conforme já noticiado em manifestação de id. 110271664, esta Administração Judicial disponibilizou tanto nos autos (ids. 110275051 e 110275053), como em seu site (<https://psvar.com.br/recuperacao-judicial/grupo-avm/>), modelos de habilitação de crédito (para aqueles credores ainda não listados) e



divergência de crédito (para os credores que discordam do valor informado pelas Recuperandas), que constituem uma importante ferramenta para que o credor possa exercer o seu direito de forma plena, cumprindo todos os requisitos legais para reclamar o seu crédito.

54. Outrossim, a A.J. também disponibilizou no mesmo *link* as orientações relacionadas às providências a serem adotadas pelos credores que queiram habilitar ou divergir da relação de credores.

6.5 Organização da Relação de Credores Apresentada pelas Recuperandas e Envio das Cartas aos Credores (Art. 22, I, “a” LRE)

55. Assim que tomou ciência da nomeação, a A.J prontamente direcionou toda a sua equipe multidisciplinar para a adoção das medidas pertinentes, a fim de dar cumprimento ao disposto na alínea “a” do inciso I do art. 22 da LRE¹, iniciando-se por uma conferência prévia dos dados, notadamente a conformidade dos endereços informados, o que se mostra essencial para a efetividade da diligência de envio das cartas.

56. Após todas as checagens preliminares, foram confeccionadas e postadas as cartas aos credores, conferindo a eles antecedência para que pudessem apresentar suas habilitações e divergências administrativas antes mesmo da instauração do prazo de 15 (quinze) dias previsto no artigo 7º, §1º da LRE (Doc. nº 01).

57. As correspondências enviadas forneceram aos credores todas as informações necessárias para eventual apresentação de divergência/habilitação de crédito administrativa, disponibilizando os canais de comunicação criados

¹ **Lei nº 11.101/2005. Art. 22.** Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

I – na recuperação judicial e na falência:

a) enviar correspondência aos credores constantes na relação de que trata o inciso III do caput do art. 51, o inciso III do caput do art. 99 ou o inciso II do caput do art. 105 desta Lei, comunicando a data do pedido de recuperação judicial ou da decretação da falência, a natureza, o valor e a classificação dada ao crédito;



exclusivamente para esta RJ, contendo, ainda, **QR Code** com vídeo explicativo e didático sobre os procedimentos que podem ser adotadas pelos credores na fase verificação administrativa de crédito.



58. Outrossim, a A.J. informa que a Relação de Credores apresentada pelas recuperandas já se encontra disponibilizada no site - <https://psvar.com.br/recuperacao-judicial/grupo-avm/> como também no site desse E. Tribunal de Justiça, no ambiente próprio desta r. 5ª Vara Cível, acessível por meio do link <https://www.tjrj.jus.br/web/guest/consultas/relacao-nominal-de-credores/5-vara-civel>.

6.6 Check List do cumprimento dos requisitos da LRE pelas Recuperandas

59. Consoante manifestação de id. 110271664, esta Administração Judicial promoveu a análise dos documentos inicialmente juntados nos autos pelas recuperandas, de modo a verificar o atendimento das exigências do artigo 51 da LRE.

60. Tendo em vista que as recuperandas apresentaram, parcialmente, documentos para esta A.J. de maneira administrativa, segue abaixo planilha sintetizada devidamente atualizada:



		RECUPERANDA		
Referência	Descrição	A. V. M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (01.489.983/0001-34)	ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA. (21.942.572/0001-60)	ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. 14.762.268/0001-75)
art. 51, II, a	Balanco Patrimonial - 2021, 2022, 2023 e 2024 (especial)	2021 - Id. 106644617 - Pág. 1-11 2022 - Id. 106644617 - Pág. 16-24 2023 - Id. 106644617 - Pág. 29-35 2024 (até fev) - Enviado Administrativamente	2021 - Id. 106644617 - Pág. 51-56 2022 - Id. 106644617 - Pág. 61-66 2023 - Id. 106644617 - Pág. 71-76 2024 (até fev) - Enviado Administrativamente	2021 - Id. 106644617 - Pág. 95-96 2022 - Id. 106644617 - Pág. 99-100 2023 - Id. 106644617 - Pág. 109 (Balancete analítico) 2024 (até fev) - Enviado Administrativamente
art. 51, II, b	Demonstração de resultados acumulados -2021, 2022, 2023 e 2024 (especial)	2021 - Não localizado 2022 - Não localizado 2023 - Não localizado 2024 (até fev) - Não localizado	2021 - Não localizado 2022 - Não localizado 2023 - Não localizado 2024 (até fev) - Não localizado	2021 - Id. 106644617 - Pág. 110 2022 - Id. 106644617 - Pág. 110 2023 - Id. 106644617 - Pág. 110 2024 (até fev) - Não localizado
art. 51, II, c	Demonstração do resultado desde o último exercício social - 2021, 2022, 2023 e 2024 (especial)	2021 - Id. 106644617 - Pág. 12-15 2022 - Id. 106644617 - Pág. 25-28 2023 - Id. 106644617 - Pág. 44-46 2024 (até fev) - Enviado Administrativamente	2021 - Id. 106644617 - Pág. 57-60 2022 - Id. 106644617 - Pág. 67-70 2023 - Id. 106644617 - Pág. 85-88 2024 (até fev) - Enviado Administrativamente	2021 - Id. 106644617 - Pág. 94 2022 - Id. 106644617 - Pág. 98 2023 - Id. 106644617 - Pág. 109 2024 (até fev) - Enviado Administrativamente
art. 51, II, d	Relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção - 2021, 2022, 2023 e 2024 (especial)	2021 - Não localizado 2022 - Não localizado 2023 - Não localizado 2024 (até fev) - Não localizado	2021 - Não localizado 2022 - Não localizado 2023 - Não localizado 2024 (até fev) - Não localizado	2021 - Não localizado 2022 - Não localizado 2023 - Não localizado 2024 (até fev) - Não localizado
art. 51, II, e	Descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito	Id. 106637801	Id. 106637801	Id. 106637801
art. 51, III	Relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial	Id. 106644633	Id. 106644633	Id. 106644633
art. 51, IV	Relação integral dos empregados	Decretado sigilo sobre o referido documento no item 13 da decisão de Id. 109801189	Decretado sigilo sobre o referido documento no item 13 da decisão de Id. 109801189	Decretado sigilo sobre o referido documento no item 13 da decisão de Id. 109801189
art. 51, V	Certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas	Id. 106637814 - Pág. 3-11	Id. 106637814 - Pág. 13-19	Id. 106637814 - Pág. 21-28
art. 51, VI	Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor	Decretado sigilo sobre o referido documento no item 13 da decisão de Id. 109801189	Decretado sigilo sobre o referido documento no item 13 da decisão de Id. 109801189	Decretado sigilo sobre o referido documento no item 13 da decisão de Id. 109801189



art. 51, VII	Extratos atualizados das contas bancárias	Decretado sigilo sobre o referido documento no item 13 da decisão de Id. 109801189	Decretado sigilo sobre o referido documento no item 13 da decisão de Id. 109801189	Decretado sigilo sobre o referido documento no item 13 da decisão de Id. 109801189
art. 51, VIII	Certidões dos cartórios de protestos	Id. 106648692 - Pág. 2-34	Id. 106648692 - 36-47	Id. 106648692 - Pág. 49-70
art. 51, IX	Relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais	Id. 1066551810	Id. 1066551810	Id. 1066551810
art. 51, X	Relatório detalhado do passivo fiscal	Id. 106651819 - Pág. 3-15	Id. 106651819 - Pág. 16-22	Id. 106651819 - Pág. 23-30
art. 51, XI	Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante	Id. 106651822 - Pág. 2-5	Id. 106651822 - Pág. 6	Id. 106651822 - Pág. 7



7 DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS

61. Por seu turno, buscando melhor aprofundar seu estudo de modo a abalizar a análise das atividades e da situação econômica das recuperandas, a A.J. formulou alguns questionamentos às mesmas, por meio do seu ofício nº 1001/2024, que foram respondidos conforme segue abaixo (Doc. nº 02).

1. Informar todas as cidades onde as Recuperandas possuem estabelecimento (sede, filial, etc) e atividades.

Resposta:

2. Onde estarão disponíveis para consulta os documentos de escrituração contábil e demais relatórios auxiliares das recuperandas (art. 51, §1º, da Lei nº 11.101/2005).

Resposta: AVM e ENGECON: Cesar Queiroz Contabilidade e Assessoria - Rua José de Alencar, Nº 33 - Pecuária - Campos Dos Goytacazes/RJ. Tel. nº Nº 2732-0500 = Contato Lana. ATRIUM: Araújo e Associados Avenida Pelica Nº 55 - Edifício Blue Tower - Centro - Campos Dos Goytacazes/RJ. Tel. nº 2733-2200 = Contato Bianca

3. Informar todas as sociedades em que as recuperandas possuem participação societária, indicando as sociedades em que as recuperandas (em conjunto ou isoladamente) exerçam o controle ou a administração.

Resposta: A.V.M detém participação de 88% na SPE ATRIUM; A ENGECON não detém nenhuma participação societária; A SPE ATRIUM não detém nenhuma participação societária



4. Qual o número atual (posição em abril 2024) de empregados e de colaboradores de cada uma das recuperandas? E qual era o número de empregados e colaboradores de cada uma delas em dezembro de 2021, 2022 e 2023? Apresentar a RAIS dos referidos anos e o CAGED de janeiro a abril deste ano.

Resposta: CAGED n/a. RAIS vide Anexo 1 (Doc. nº 03), com a ressalva de que a partir de 2022 as Recuperandas passaram a utilizar o eSocial, sendo, portanto, desobrigadas ao envio da RAIS.

NÚMERO ATUAL DE COLABORADORES		
ENGECON	AVM	ATRIUM
10	12	1
(08 ativos e 02 AFASTADOS)	(02 ativos e 10 AFASTADOS)	(01 AFASTADO)
NÚMERO DE COLABORADORES 12/2021		
ENGECON	AVM	ATRIUM
21	12	1
NÚMERO DE COLABORADORES 12/2022		
ENGECON	AVM	ATRIUM
9	6	1
NÚMERO DE COLABORADORES 12/2023		
ENGECON	AVM	ATRIUM
9	4	1
NÚMERO DE DEMISSÃO NOS ÚLTIMOS 24 MESES		
ENGECON	AVM	ATRIUM
0	1	0
NÚMERO DE ADMISSÃO NOS ÚLTIMOS 24 MESES		
ENGECON	AVM	ATRIUM
0	0	0
ENGECON = 01 AFASTAMENTO COD. 04 - SAT (acidente trabalho) = 01 AFASTAMENTO COD. 14 - CARCERE.		
A.V.M. = 09 AFASTAMENTO COD. 01 - INSS (benefício) e 01 JUSTIÇA TRABALHO		
ATRIUM = 01 AFASTAMENTO COD. 01 - INSS (benefício)		



5. As recuperandas contrataram ou demitiram pessoal nos últimos 12 (doze) meses? Quantas contratações ou demissões ocorreram no período?

Resposta: Sim. Houve uma demissão (Maurício Coutinho) e nenhuma contratação.

6. Algum empregado demitido (até a data do pedido de recuperação judicial) que tenha verba rescisória/indenizatória a receber ainda não foi listado na relação de credores?

Resposta: Todos os empregados estão listados na lista de credores.

7. Dos 65 (sessenta e cinco) credores da classe I listados, ainda existem empregados contratados ou todos tiveram seus contratos rescindidos?

Resposta: Ainda existem 10 empregados contratados.

8. Esclarecer o motivo pelo qual 06 (seis) credores listados na classe I possuem créditos consideravelmente baixos (inferiores a R\$ 200,00). Esses créditos baixos são oriundos de contratos de trabalho rescindidos ou em vigor?

Resposta: Trata-se de fração de verbas trabalhistas diversas, incluindo saldo de FGTS, que deixaram de ser adimplidas e, na forma do art. 49 da Lei 11.101/2005, agora somente podem ser pagas na forma do Plano de Recuperação Judicial, em razão de sua natureza e fato gerador, vide Anexo 2 (Doc. nº 04).

9. As recuperandas estão pagando os salários dos funcionários, que se venceram após o pedido de recuperação judicial? Há condições de manter o pagamento de tais verbas no curso da recuperação judicial?

Resposta: Os salários estão sendo pagos e continuarão assim no curso da recuperação judicial.



10. As recuperandas possuem ações em tesouraria? Em caso positivo, informar o número total de ações/quotas e a razão de aquisição das mesmas.

Resposta: As recuperandas não possuem ações em tesouraria.

11. Fazer uma breve exposição quanto à operação de cada uma das recuperandas, detalhando as atividades de cada uma delas e a interligação dessas atividades.

Resposta: A A.V.M é uma incorporadora de compra/permuta terrenos, desenvolve projetos, comercializa as unidades e faz o processo de entrega das unidades.

A ENGECON contrata mão de obra e executa o projeto.

A SPE ATRIUM é um projeto específico para execução de um prédio comercial (cuja obra foi executada pela ENGECON)

12. Favor informar, através de planilha em formato Excel e PDF, todos os empreendimentos imobiliários incorporados/construídos pelas recuperandas nos últimos 05 (cinco) anos, indicando:

- i. a empresa incorporadora e construtora de cada um deles;
- ii. o Valor Geral de Vendas - VGV de cada um;
- iii. os nomes e endereços de tais empreendimentos;
- iv. número total de unidades construídas, vendidas e distratadas/rescindidas, e o número de unidades em estoque;
- v. a existência de patrimônio de afetação;
- vi. se o terreno é próprio e se está quitado; se há memorial de incorporação registrado, informando ainda o valor de avaliação do terreno;
- vii. o *status* da obra (concluída, em curso ou paralisada), informando, para as obras em curso e paralisada, o percentual aproximado de construção realizado, a previsão de conclusão e, para as obras paralisadas, se há expectativa de retomada, indicando o tempo estimado de término e data estimada para sua retomada.



viii. caso o empreendimento tenha sido incorporado/construído em parceria com outra sociedade não integrante da recuperação judicial (por meio de SCP, Consórcio, SPE, contrato de parceria, etc), informar a empresa parceira, bem como o percentual de participação e responsabilidade dela no empreendimento.

Resposta: Vide Anexo 3 (Doc. nº 05).

EMPREENDIMENTOS	INCORPORADORA E CONSTRUTORA	GVV	ENDEREÇO	UNIDADES CONSTRUÍDAS	UNIDADES VENDIDAS	UNIDADES DISTRATADAS	UNIDADES ESTOQUE	EXISTÊNCIA PATRIM. DE AFETAÇÃO	TERRENO	MEMORIAL INCORPORAÇÃO	STATUS DA OBRA	EMPRESA PARCEIRA NA CONSTRUÇÃO
ESSENCE HOUSE CLASS	AVM INCORP. EMPREEND. IMOB LTDA	R\$ 48.000,00	R. CON. JOSE FERNANDES, 290 / 302 - CENTRO - CAMPOS DOS GOYTACAZES. RJ CEP: 28035-231	64	63	0	1	NÃO	PRÓPRIO - SIM QUITADO - SIM VALOR - R\$ 3.000.000,00	SIM	CONCLUÍDO	NÃO
EMOTION RESIDENCE	AVM INCORP. EMPREEND. IMOB LTDA	R\$ 57.600,00	R. BENTA PEREIRA, 194 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ CEP: 28035-290	64	61	2	5	NÃO	PRÓPRIO - SIM QUITADO - SIM VALOR - R\$ 6.000.000,00	SIM	CONCLUÍDO	NÃO
ATRIUM EMPR. INCORP. E CONST. SPE LTDA	ATRIUM EMPR. INCORP. E CONST. SPE LTDA	R\$ 100.000,00	R. BARÃO DE MIRACEMA, 381 - CENTRO - CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ CEP: 28010-170	16 LOJAS - TEREÓ 144 SALAS COMERCIAIS 12 SALA CORPORATIVAS 243 VAGAS DE GARAGEM	3 54 0 0	0 0 0 0	12 90 12 243	NÃO	PRÓPRIO - NÃO QUITADO - NÃO VALOR - R\$ 7.600.000,00	SIM	OBRA EM CURSO PERCENTUAL DE CONSTRUÇÃO PREVISÃO DE CONCLUSÃO - 120 DIAS	NÃO

13. Informar se as recuperandas contam com algum empreendimento que contenha patrimônio de afetação constituído e em vigor (não baixado). Em caso positivo, informar o nome do empreendimento, sua localização, bem como se existem credores de obrigações protegidas pelo patrimônio de afetação que se encontram listados na recuperação judicial.

Resposta: Nenhum dos empreendimentos das recuperadas possui patrimônio de afetação.

14. Informar se as recuperandas estão prestando serviços para terceiros ou se concentram suas atividades exclusivamente para a consecução de empreendimentos próprios. Caso estejam prestando serviços para terceiros, informar a empresa contratante e a recuperanda contratada, bem como o nome e endereço do empreendimento.

Resposta: As recuperandas prestam serviços exclusivamente para consecução de empreendimentos próprios.



15. Informar e descrever as garantias objeto do único crédito listado na classe 2, informando a qual(is) empreendimento(s) a garantia real está vinculada e se o valor da garantia corresponde à integralidade do crédito listado na classe 2, fornecendo ainda os respectivos contratos.

Resposta: A garantia é uma sala comercial situada na rua Voluntários da Pátria, 487, com área privativa de 247,52m2 com 4 vagas de garagens com 50metros, conforme Anexo 4. (Doc. nº 06)

16. Listar todos os créditos e respectivos credores decorrentes de obrigações oriundas dos contratos que tiveram por objeto a aquisição de terrenos para fins de construção (incluindo-se, compra e venda, permutas, etc), informando se as transferências já se encontram efetivamente registradas, com a consolidação do imóvel em nome da recuperanda, bem como se existe ação buscando o desfazimento de tal transferência, informando, em tal hipótese, o status da ação.

Resposta: Há um processo em curso envolvendo a aquisição de terreno para fins de construção, vide Ação nº 0035150-34.2019.8.19.0014.

17. Favor esclarecer em que consistem os créditos das pessoas físicas André Luiz da Silva Rodrigues (R\$6.920.321,54) e Italo de Carvalho Abreu (R\$1.924.480,02), listados na classe quirografária, que representam os maiores créditos da recuperação judicial,

Resposta: O crédito listado em favor do credor André Rodrigues tem origem em Contrato de Mútuo diferido firmado no ano de 2021 e lastreado também em promissórias assinadas pela AVM em decorrência deste mútuo, conforme Anexo 5 (Doc. nº 07). O crédito listado em favor de Ítalo Abreu, por sua vez, está lastreado em



**sentença condenatória transitada em julgado proferida nos autos da
Ação nº 0019647-41.2017.8.19.0014.**

18. Considerando a existência de diversas ações judiciais em curso contra as empresas recuperandas, favor esclarecer se os valores incontroversos de tais demandas foram listados na relação de credores, ainda que pendente o trânsito em julgado.

Resposta: Não. Na relação de credores foram considerados apenas os casos em que houve trânsito em julgado e fora iniciada a execução/cumprimento de sentença, pois nas ações em curso as Recuperandas não reconhecem valores incontroversos.

19. Encaminhar relatório processual, trazendo informações atualizadas dos processos judiciais e administrativos das Recuperandas em que conste sua posição no feito; o nome da(s) parte(s) *ex adversa*; o valor envolvido, indicando a expectativa de êxito da demanda (provável, remota ou possível); e o prazo estimado para receber eventual crédito ou ter que pagar eventual débito.

Resposta: Vide Anexo 6. (Doc. nº 08)

20. Encaminhar relatório do passivo fiscal das Recuperandas, indicando os entes credores, as dívidas fiscais inscritas em Dívida Ativa, com execução em curso e aquelas que, eventualmente, estejam com exigibilidade suspensa, apresentando os documentos comprobatórios pertinentes e indicando se tais dívidas estão sendo pagas em parcelamento fiscal.

Resposta: Vide Anexo 7. (Doc. nº 09)



Relatório do Passivo Fiscal das Recuperandas		
EMPRESAS	PGFN	PMCG
ATRIUM	R\$ 1.270.222,31	R\$ 755.561,35
A. V. M	R\$ 8.232.613,96	R\$ 3.055.706,42
ENGECON	R\$ 4.720.462,19	R\$ 23.339,75
TOTAL	R\$ 14.223.298,46	R\$ 3.834.607,52

VALOR COM PARCELAMENTO ATIVO

21. Encaminhar a relação atualizada de todos os bens imóveis, móveis e intangível que integram o ativo permanente das recuperandas, indicando, em relação aos bens imóveis suas matrículas e respectivo RGI e, quanto aos bens móveis, (1) sua descrição e valor de avaliação patrimonial; (2) o local e/ou a obra onde os mesmos se encontram alocados; (3) o contato da pessoa responsável por sua guarda e conservação; bem como (4) se o bem imóvel/móvel é próprio/quitado, se está alienado fiduciariamente ou se é objeto de *leasing*/arrendamento mercantil, hipoteca/penhor.

Resposta: O ativo permanente está anexo à petição inicial dos autos da recuperação judicial. O estoque é apresentado no Anexo 8. (Doc. nº 10)

22. Existem empreendimentos a serem lançados? Em caso positivo, favor especificar.

Resposta: Não há novos lançamentos no momento. Todavia, esperamos com a recuperação judicial seja viabilizado o desenvolvimento de novos projetos, inclusive com a contratação de pessoal novo.

23. As recuperandas possuem um *landbank* para empreendimentos futuros? Quantos imóveis aproximadamente compõem o *landbank*? Qual o VGV



estimado dos empreendimentos? Há alguma expectativa de lançamento do projeto?

Resposta: Não há um *landbank* no momento. Todavia, esperamos com a recuperação judicial seja viabilizado o desenvolvimento de novos projetos, inclusive com a contratação de pessoal novo.

24. Qual controle de qualidade é realizado sobre os empreendimentos concluídos?

Resposta: A Recuperanda ENGECON possui um departamento de qualidade onde é realizado *checklist* antes da entrega de cada unidade e acompanhamento conforme manual de garantias para atendimento aos clientes pós entrega

25. Qual a capacidade ociosa atual das recuperandas em relação à capacidade total de operação? As recuperandas vêm empreendendo ações para reduzir sua capacidade ociosa? Caso positivo, detalhar as medidas que vem sendo adotadas.

Resposta: A capacidade ociosa atual é de 10%. Espera-se com a recuperação judicial e consequente diminuição do estrangulamento do fluxo de caixa, seja reduzida esta capacidade e viabilizado o desenvolvimento de novos projetos, inclusive com a contratação de pessoal novo.

26. Qual o faturamento médio e custo operacional médio mensais do Grupo?

Resposta: O faturamento médio relevante do Grupo (isto é, para além dos aluguéis recebidos), é extremamente variável, pois depende da venda de unidades em estoque. O custo operacional médio é de aproximadamente R\$100.000,00.



27. Informar todas as marcas/patentes titularizadas pelas recuperandas, bem como se todos se encontram regularmente registrados e vigentes, apresentando-se os números de registro junto ao INPI.

Resposta: As Recuperandas não possuem marcas e patentes registradas.

28. As recuperandas estão pagando os tributos e encargos previdenciários e sociais incidentes sobre e sobre sua folha de pagamento e sobre suas operações?

Resposta: As Recuperandas estão em dia com os tributos referentes à folha de pagamento e empenhando seus melhores esforços para regularização dos previdenciários e sociais incidentes.

29. As recuperandas se submetem a algum tipo de auditoria independente? Em caso positivo, favor indicar a empresa responsável e o contato.

Resposta: Não.

30. As recuperandas possuem algum programa/projeto social, ambiental e/ou de sustentabilidade para a consecução de suas atividades? Em caso positivo, favor detalhar o escopo do mesmo.

Resposta: Não.

31. Houve algum incremento de atividade no objeto social das Recuperandas nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, especificar.

Resposta: Não.

32. Houve alguma reestruturação societária nas Recuperandas, tal como transformação, cisão, incorporação, fusão, aquisição/transferência de



participações, etc. nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, especificar.

Resposta: Houve apenas a saída de dois sócios da AVM, que juntos detinham 4,8% do capital social, Anexo 9 (Doc. nº 11).

33.As recuperandas adotam práticas de governança corporativa? Em caso positivo, detalhar quais e como são empregadas.

Resposta: Não.

34.As recuperandas utilizam programa de *compliance*? Em caso positivo, detalhar seu escopo.

Resposta: Não.

35.As Recuperandas distribuíram lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outro tipo de bonificação aos seus sócios nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, especificar.

Resposta: Não.

36.As Recuperandas adquiriram algum ativo permanente nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, especificar.

Resposta: Não.

37. Algum ativo permanente das Recuperandas está sendo explorado por terceiros, a título de aluguel, arrendamento, comodato, etc.? Em caso positivo, especificar o ativo, o usuário e a natureza da exploração.

Resposta: Sim, existem unidades alugadas, vide Anexo 10 (Doc. nº 12).



38. Nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, as recuperandas alienaram algum ativo permanente ou deram em garantia? Em caso positivo, especificar o ativo e os contratos eventualmente vinculados.

Resposta: Não.

39. Informar os bens das recuperandas que eventualmente possuem penhora ou qualquer outro gravame;

Resposta: Vide Anexo 11 (Doc. nº 13).

40. As recuperandas obtiveram algum empréstimo e/ou financiamento nos últimos 24 (vinte e quatro) meses para operarem suas atividades? Qual a garantia ofertada? Qual a situação desses contratos? Quais estão listados e quais são extraconcursais?

Resposta: Não.

41. As recuperandas possuem algum bem ou recebível alienado/cedido fiduciariamente? Em caso positivo, favor apresentar planilha especificando o bem, o credor e o valor da garantia, apresentado o respectivo contrato;

Resposta: Não.

42. Relação de credores apresentada nos autos em formato excel, com a indicação do devedor e do CPF e/ou CNPJ de cada credor (xlsx).

Resposta: Vide Anexo 12 (Doc. nº 14).

43. Considerando que os índices de lucratividade medem a eficiência da empresa em obter lucro através de suas vendas, solicitamos o envio dos indicadores de margem bruta e margem líquida das recuperandas do último mês.

Resposta: Solicitamos dilação de prazo para o dia 02/05/2024, por requerimento da assessoria contábil responsável.



44. Considerando que os índices de estrutura de capital permitem a análise da posição de endividamento e capacidade da empresa em gerar caixa suficiente para saldar suas dívidas, diante do exposto solicitamos que as recuperandas apresentem seus respectivos indicadores de participação de capital de terceiros e endividamento de curto e longo prazo do último mês.

Resposta: Vide Anexo 13 (Doc. nº 15).

45. Visando mensurar a capacidade de pagamento das recuperandas, solicitamos envio dos índices de liquidez corrente, liquidez seca e liquidez geral do último mês.

Resposta: Vide Anexo 13 (Doc. nº 15).

46. A fim de abalizar a análise da situação econômico-financeira das recuperandas, solicitamos que nos sejam apresentados os documentos abaixo indicados, registrando-se, desde já, que será preservado o sigilo das informações ainda não divulgadas ao mercado, tal como requerido e deferido nos autos:

- a) O balanço patrimonial e as Demonstrações de Resultado de Exercício – DRE's de 2021, 2022 e 2023 de todas as recuperandas, **em formato excel.**
- b) O balanço patrimonial especial e as Demonstrações de Resultado de Exercício – DRE's até março de 2024, de todas as recuperandas, **em formato PDF e excel.**
- c) As Demonstrações de Resultado Acumulado – DRA's de 2021, 2022 e 2023 e até março de 2024 de todas as recuperandas.

Resposta: Vide Anexo 14 (Doc. nº 16).



8 DA ANÁLISE DAS ATIVIDADES DO GRUPO A.V.M.

62. Como informado, as atividades principais das recuperandas A.V.M. e Engecom são a construção, incorporação e venda de edifícios de alto padrão, para fins comerciais e residenciais.

63. Segundo as recuperandas, nos últimos 5 (cinco) anos, foram edificados 3 (três) empreendimentos, sendo 2 (dois) prédios residenciais, cujas unidades se encontram vendidas em sua maioria, e 1 (um) comercial que, em razão de pendências de documentações e liberação dos órgãos fiscalizadores, ainda possui diversas salas e garagens disponíveis:

EMPREENDIMENTOS	INCORPORADORA E CONSTRUTORA	VG	ENDEREÇO	UNIDADES CONSTRUÍDAS	UNIDADES VENDIDAS
ESSENCE HOUSE CLASS	AVM INCORP. EMPREEND. IMOB LTDA	R\$ 48.000,00	R CON. JOSE FERNANDES, 290 / 302 - CENTRO - CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ CEP: 28035-231	64	63
EMOTION RESIDENCE	AVM INCORP. EMPREEND. IMOB LTDA	R\$ 57.600,00	R. BENTA PEREIRA, 194 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ CEP: 28035-290	64	61
ATRIUM EMPR. INCORP. E CONST. SPE LTDA	ATRIUM EMPR. INCORP. E CONST. SPE LTDA	R\$ 100.000,00	R BARÃO DE MIRACEMA, 381 - CENTRO - CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ CEP: 28010-170	16 LOJAS - TERCIO	3
				144 SALAS COMERCIAIS	54
				12 SALA CORPORATIVAS	0
				243 VAGAS DE GARAGEM	0

64. De acordo com informações prestadas pelo representante do Grupo Recuperando, a A.V.M., atualmente, não possui obras em andamento ou inacabadas, sendo que todos os seus empreendimentos já foram finalizados.



65. Atualmente, a atividade das recuperandas se concentra na gestão e venda das unidades dos seus próprios empreendimentos, tais como, salas comerciais, lojas, vagas de garagem e apartamentos. Como estoque, o grupo recuperando declarou o seguinte:

Imóveis	Matriculas	Descrição	Valor	Local	Contato	Quitado	Alienado	Penhor
APTO 901	33368	120,89 m²	R\$ 750.000,00	ESSENCE HOUSE CLASS	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
APTO 104	34731	140,46 m²	R\$ 1.182.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
APTO 503	34746	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
APTO 604	34751	140,46 m²	R\$ 1.200.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
APTO 801	34756	140,46 m²	R\$ 1.200.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
APTO 1403	34781	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	SIM	SIM
SALA 801			R\$ 450.000,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA 1501	29856	65,70 m²	R\$ 2.000.000,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALÃO	32392	219,37 m²	R\$ 1.205.017,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
RESTAURANTE	34668	436,00 m²	R\$ 2.394.983,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA 01	19784	218,50 m²	R\$ 1.966.500,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
LOJA 03	19784	75,46 m²	R\$ 641.410,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
LOJA 01	30945	149,88 m²	R\$ 1.348.920,00	ED. CENTRO COMERCIAL PALLADIUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA 04	30944	247,52 m²	R\$ 1.485.120,00	ED. CENTRO COMERCIAL PALLADIUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
SALA 8	15893	125,00 m²	R\$ 1.000.000,00	ED NEW CENTER - CENTRO - CAMPOS / RJ	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
PROP. CAMBAYBA RURAL	24882	5.395.400,00 m²	R\$ 2.598.200,00	CAMBAYBA - CAMPOS / RJ	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
PROP. CAMBAYBA RURAL	30436	199.400,00 m²	R\$ 577.928,96	CAMBAYBA - CAMPOS / RJ	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
SALA 1229 - BL 02	339231	55,00 m²	R\$ 358.960,00	EDIFICIO WEST - BARRA DA TIJUCA - RJ	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	SIM	NÃO
SALA - 103	23561	37,33 m²	R\$ 305.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 104	23561	40,50 m²	R\$ 289.900,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 105	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO



SALA - 106	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 107	23561	50,75 m²	R\$ 395.468,39	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 108	23561	38,42 m²	R\$ 299.400,97	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 201	23561	42,80 m²	R\$ 350.234,36	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 202	23561	37,33 m²	R\$ 305.439,49	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 203	23561	37,33 m²	R\$ 305.219,91	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 204	23561	40,50 m²	R\$ 331.350,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 205	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 206	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 207	23561	50,75 m²	R\$ 395.468,39	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 209	23561	41,05 m²	R\$ 307.305,95	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 301	23561	42,80 m²	R\$ 350.234,36	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 302	23561	37,33m²	R\$ 305.219,91	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 303	23561	37,33m²	R\$ 305.219,91	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 304	23561	40,50 m²	R\$ 331.350,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 305	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 306	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 307	23561	50,75 m²	R\$ 395.468,39	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 309	23561	41,05 m²	R\$ 312.026,97	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 403	23561	37,33 m²	R\$ 307.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 404	23561	40,50 m²	R\$ 331.350,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 501	23561	42,80 m²	R\$ 351.991,02	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 502	23561	37,33 m²	R\$ 307.086,36	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 504	23561	40,50 m²	R\$ 334.753,78	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 505	23561	38,50 m²	R\$ 316.638,21	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 506	23561	38,50 m²	R\$ 316.638,21	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 507	23561	50,75 m²	R\$ 397.444,63	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 508	23561	38,42 m²	R\$ 316.550,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 601	23561	42,80 m²	R\$ 353.637,89	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 604	23561	40,50 m²	R\$ 334.753,78	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 605	23561	38,50 m²	R\$ 318.285,08	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 606	23561	38,50 m²	R\$ 318.285,08	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 607	23561	50,75 m²	R\$ 399.420,88	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 609	23561	41,04 m²	R\$ 312.420,88	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 701	23561	42,80 m²	R\$ 353.637,89	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO



SALA - 801	23561	42,80 m²	R\$ 355.614,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 802	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 803	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 804	23561	40,50 m²	R\$ 336.510,44	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 805	23561	38,50 m²	R\$ 319.822,16	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 901	23561	42,80 m²	R\$ 355.614,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 903	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 904	23561	40,50 m²	R\$ 336.510,44	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 905	23561	38,50 m²	R\$ 319.822,16	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 906	23561	38,50 m²	R\$ 319.822,16	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 907	23561	50,75 m²	R\$ 399.420,88	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 909	23561	41,05 m²	R\$ 312.026,97	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1001	23561	42,80 m²	R\$ 359.237,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1002	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1003	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1004	23561	40,50 m²	R\$ 339.913,97	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1008	23561	38,42 m²	R\$ 307.086,36	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1009	23561	41,05 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1101	23561	42,80 m²	R\$ 359.237,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1102	23561	37,33 m²	R\$ 309.381,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1103	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1104	23561	40,50 m²	R\$ 339.913,97	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1105	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1106	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1107	23561	50,75 m²	R\$ 409.521,68	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1108	23561	38,42 m²	R\$ 307.086,36	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1109	23561	41,05 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1202	23561	37,33 m²	R\$ 316.308,84	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1203	23561	37,33m²	R\$ 316.308,84	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1204	23561	40,50 m²	R\$ 339.913,97	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1301	23561	42,80 m²	R\$ 362.750,57	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1302	23561	37,33 m²	R\$ 316.308,84	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1303	23561	37,33 m²	R\$ 316.089,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1305	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1306	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO



SALA - 1307	23561	50,75 m²	R\$ 409.521,68	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1309	23561	41,05 m²	R\$ 318.175,29	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1401	23561	42,80 m²	R\$ 362.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1402	23561	37,33 m²	R\$ 316.400,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1403	23561	37,33 m²	R\$ 316.400,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1404	23561	40,50 m²	R\$ 346.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1405	23561	38,50 m²	R\$ 326.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1406	23561	38,50 m²	R\$ 326.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1407	23561	50,75 m²	R\$ 409.600,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1408	23561	38,42 m²	R\$ 326.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1409	23561	41,05 m²	R\$ 318.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1501	23561	42,80 m²	R\$ 366.373,68	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1502	23561	37,33 m²	R\$ 319.492,78	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1503	23561	37,33 m²	R\$ 316.550,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1504	23561	40,50 m²	R\$ 346.721,04	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1505	23561	38,50 m²	R\$ 316.550,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1509	23561	41,05 m²	R\$ 346.721,04	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 101	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 201	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 301	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 401	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 501	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 601	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 701	23561	296,00 m²	R\$ 2.380.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 801	23561	296,00 m²	R\$ 2.404.500,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 901	23561	296,00 m²	R\$ 2.428.400,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 1001	23561	296,00 m²	R\$ 2.452.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 1101	23561	296,00 m²	R\$ 2.477.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 1201	23561	296,00 m²	R\$ 2.497.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO



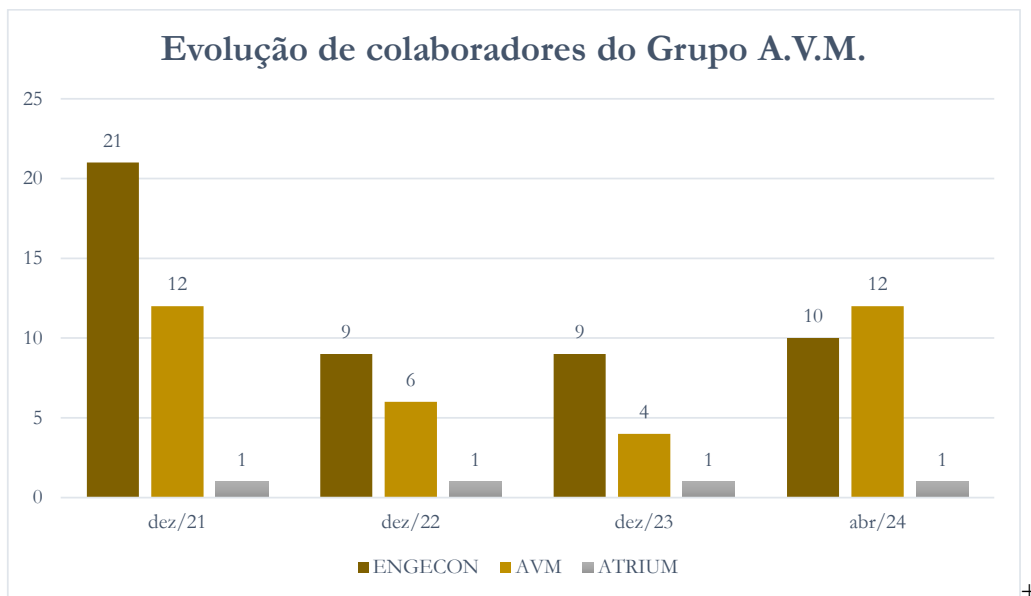
LOJA - 1	23561	236,29 m²	R\$ 2.110.000,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 4	23561	156,17 m²	R\$ 1.268.000,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 5	23561	137,64 m²	R\$ 1.196.900,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 6	23561	60,65 m²	R\$ 688.700,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 7	23561	47,56 m²	R\$ 540.100,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 8	23561	55,08 m²	R\$ 644.500,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 9	23561	50,60 m²	R\$ 592.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 10	23561	41,88 m²	R\$ 490.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 11	23561	166,40 m²	R\$ 1.831.100,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 12	23561	323,55 m²	R\$ 2.813.500,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 13	23561	53,77 m²	R\$ 604.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 16	23561	73,96 m²	R\$ 865.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO
VAGAS ROTATIVAS - 243	23561		R\$ 9.300.000,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	NÃO

BONGO PLACA LLN 9702		ANO 2011	R\$ 74.000,00	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	SIM
FIAT STRADA PLACA KTB 5151		ANO 2013	R\$ 40.000,00	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	AVM INC. EMPR. IMOB LT'	SIM	NÃO	SIM

66. Segundo informado pelo representante das recuperandas, o grupo possui ativos estimados em R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais).

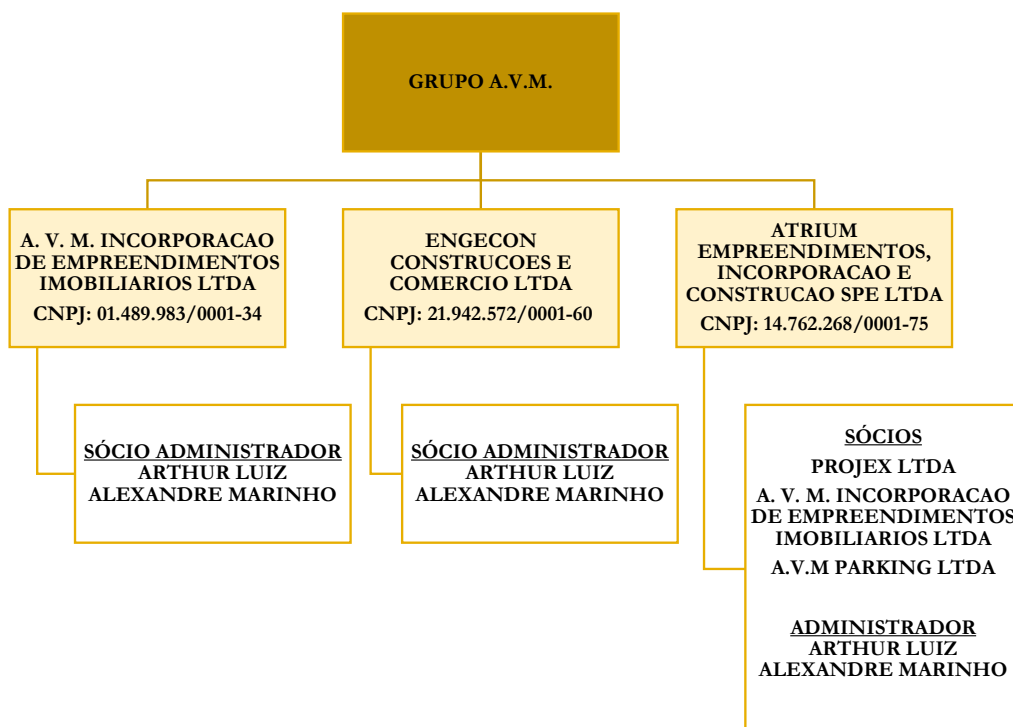
67. Com base nos documentos disponibilizados pelos representantes das devedoras, tem-se que o Grupo possui, atualmente, 23 (vinte e três) colaboradores contratados, sendo que 13 (treze) estão afastados por motivos justificados, tais como, acidente de trabalho e INSS. Além disso, as recuperandas informaram que vêm pagando em dia o salário dos funcionários que venceram após o pedido de recuperação judicial.





9 DA ESTRUTURA SOCIETÁRIA DO GRUPO A.V.M

68. A partir das informações prestadas pelas recuperandas e em seus contratos sociais, verifica-se que o Grupo conta com o seguinte organograma.



69. Por seu turno, segue abaixo as informações pertinentes à estrutura societária de cada recuperanda, extraídas dos atos constitutivos das mesmas juntados aos autos:

9.1 A. V. M. INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

❖ Dados Básicos:

- **Sede:** Rua Voluntários da Pátria, nº 500, Centro, Sala 1501 – Edifício Platinum – Campos dos Goytacazes/RJ;



- **CNPJ:** 01.489.983/0001-34
Capital social: R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);
- **Sócio:** Arthur Luiz Alexandre Marinho.
- **Administração:** Arthur Luiz Alexandre Marinho.
- **Objeto social:** a) Incorporação de empreendimentos imobiliários (imóveis próprios); b) Gestão e administração de propriedade imobiliária (imóveis próprios); c) Compra e venda de imóveis próprios; d) Aluguel de imóveis próprios e e) Loteamento de imóveis próprios.

9.2 ENGECON CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA

❖ Dados Básicos:

- **Sede:** Rua Voluntários da Pátria, nº 500, Centro, Sala 1501 – Edifício Platinum – Campos dos Goytacazes/RJ
- **CNPJ:** 21.942.572/0001-60
- **Capital social:** R\$88.000,00 (oitenta e oito mil reais)
- **Sócio:** Arthur Luiz Alexandre Marinho.
- **Administração:** Arthur Luiz Alexandre Marinho.
- **Objeto social:** a) Serviços de engenharia; b) Construção de edifícios; c) Serviços especializados para construção não especificados anteriormente; d) Outras obras de engenharia civil não especificados anteriormente; e) Serviços de preparação do terreno não especificados anteriormente; f) Instalação e manutenção elétrica; g) Instalação hidráulicas, sanitárias e de gás; h) Obras de alvenaria; i) Outras obras de instalações em construções não especificadas anteriormente; j) Serviços de pintura de edifícios em geral.



9.3 ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA

❖ **Dados Básicos:**

- **Sede:** Rua Voluntários da Pátria, nº 500, Centro, Sala 1501 – Edifício Platinum – Campos dos Goytacazes/RJ
- **Endereço do Empreendimento:** Rua Vinte e Um de Abril, nº 235, Centro, Sala 08 - Campos dos Goytacazes/RJ;
- **CNPJ:** 14.762.268/0001-75
- **Quadro societário:**

Sócios	Quotas	Valor-Real	Porcentagem
A. V. M. INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	44.000	4.400.000,00	88
PROJEX LTDA	3.500	350.000,00	07
A.V.M PARKING LTDA	2.500	250.000,00	05
TOTAIS	50.000	5.000.000,00	100

- **Administração:** Arthur Luiz Alexandre Marinho.
- **Objeto social:** Única e exclusivamente o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de construção, incorporação imobiliária, a venda de unidades habitacionais, recebimento integral de todas as parcelas decorrentes das unidades imobiliárias de um empreendimento a ser construído.



10 DA VISITAÇÃO *IN LOCO*

70. Na linha de verificação das atividades das recuperandas, a equipe multidisciplinar da A.J. realizou, no dia 24/04/2024, visita à sede administrativa e nos empreendimentos do Grupo, oportunidade na qual foi acompanhada pelo Administrador e proprietário, Sr. Arthur Marinho e pelo Advogado, Dr. Pedro Teixeira - Advogado

10.1 Da sede da A.V.M. e ENGECOM

71. Primeiramente, foi visitada a sede administrativa da A.V.M. e Engecom, localizada no endereço: Rua Voluntários da Pátria, nº 500, grupo 1.501 em Campos de Goytacazes/RJ. No local foi possível verificar a existência de uma estrutura administrativa, com salas de reunião, gerência financeira e diretoria.



Figura 1 – Recepção





Figura 2 - Interior da sala diretoria



Figura 3 - Interior da sala diretoria





Figura 4 - Entrada sala Gerência Financeira



Figura 2 - Entrada sala Reunião

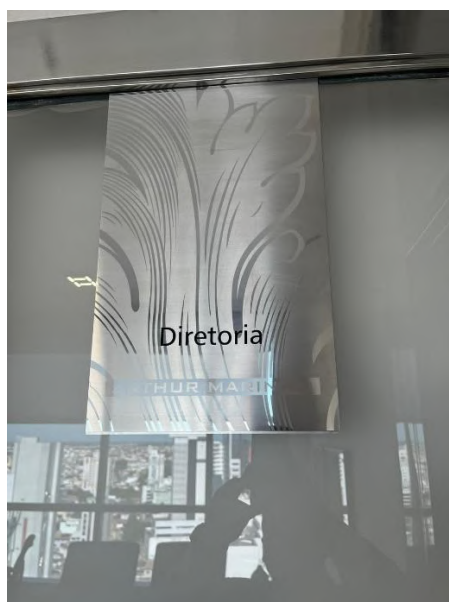


Figura 3 - Entrada sala diretoria



10.2 Do Empreendimento Atrium

72. Além disso, foi visitado o empreendimento Atrium, objeto da SPE em recuperação judicial, que se encontra localizado na Rua Barão de Miracema, 383 - Centro, Campos dos Goytacazes, RJ.

73. O empreendimento foi construído em terreno de 3.050 m², sendo composto por duas torres, uma corporativa contendo com 12 (doze) andares de 300 m² e outra comercial formada por 16 (dezesseis) andares, com 144 salas de 37 m² a 55 m², contando ainda com 4 (quatro) andares de garagem, heliporto, e 11 (onze) elevadores, todos operacionais.



Figura 4 - Entrada Atrium

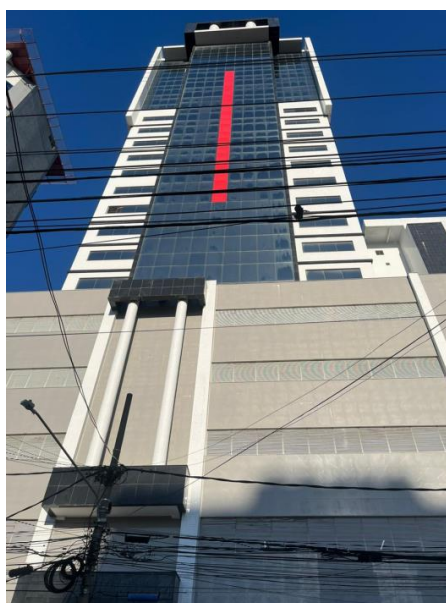


Figura 5 - Fachada Atrium



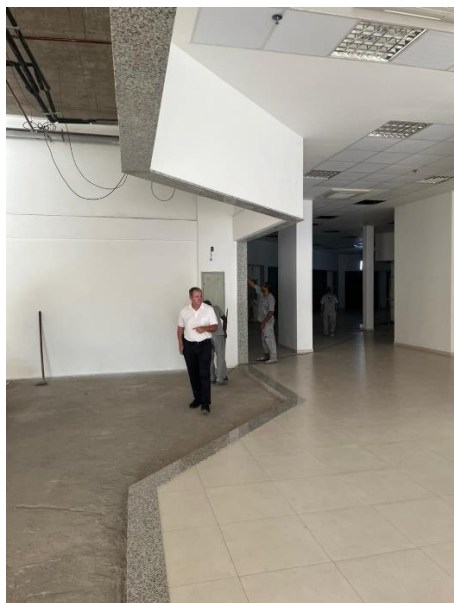


Figura 6 - Pavimento térreo



Figura 7 – Pavimento térreo



Figura 8 – Heliporto



Figura 9 – Corredor centro comercial





Figura 10 – Sala comercial

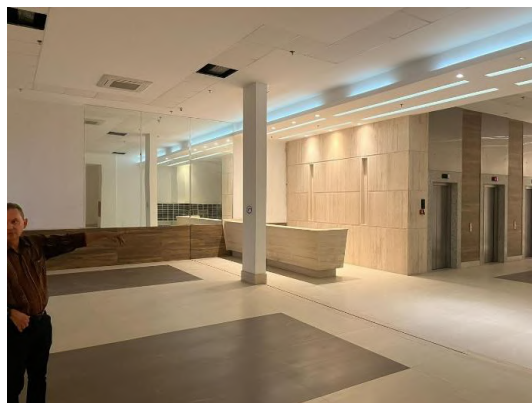


Figura 11- Recepção central

10.3 Do Empreendimento Emotion Residencial

74. Outrossim, a equipe desta A.J. visitou o empreendimento Emotion Residencial situado na rua Mariano de Brito, nº 194, na cidade de Campos dos Goytacaze, onde as recuperandas possuem 6 unidades à venda, sendo informado que o valor de cada unidade gira em torno de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

75. A A.J. visitou uma unidade que com 140 m², 3 (três) suítes, com 3 (três) ou 4 (quatro) vagas de garagem, sendo informado que de cada unidade a venda gira em torno de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).





Figura 12 - Entrada Edifício Emotion



Figura 13 - Área de lazer - Ed. Emotion



Figura 14 - Academia - Ed. Emotion



Figura 15 - Apartamento vago - Ed. Emotion

10.4 Do Empreendimento Essence

76. A A.J. visitou ainda o empreendimento Essence, situado na Rua Conselheiro José Fernandes, nº 290 na cidade de Campos dos Goytacazes.



77. A unidade visitada possui 120 m², sendo composta de 3 (três) quartos, sendo uma suíte. Segundo o informado pelas recuperandas, o valor da unidade à venda gira em torno de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).



Figura 16 - Entrada Edifício Essence



Figura 17 - Apto vago Ed. Essence

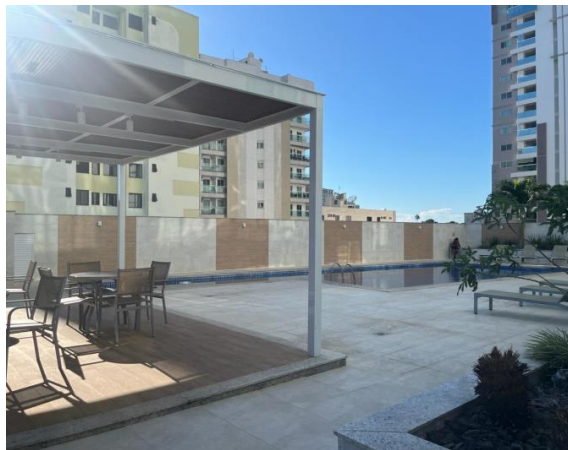


Figura 18 - Área de lazer - Ed Essence



Figura 19 - Quadra - Ed. Essence



11 DO PASSIVO DO GRUPO A.V.M.

78. A fim de possibilitar uma melhor compreensão do passivo do grupo, a A.J. traça abaixo uma análise do passivo concursal e extraconcursal do grupo, considerando-se as informações constantes nas relações de credores apresentadas pelas recuperandas.

11.1 Passivo Total e Perfil dos Credores do Grupo

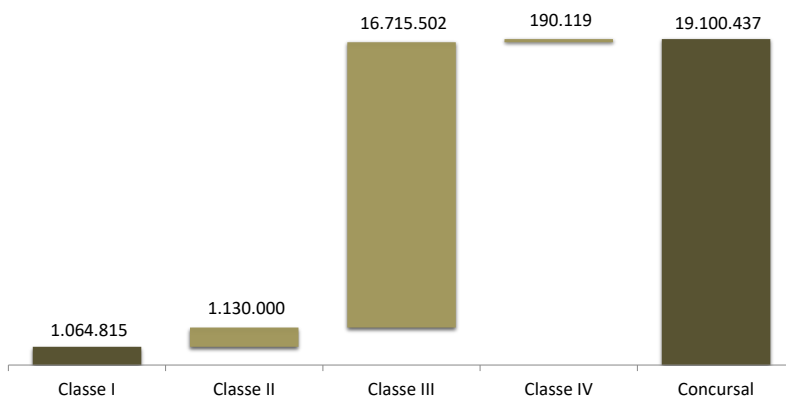
11.1.1 Passivo Concursal Total

79. O passivo concursal total perfaz o montante de R\$ 19.100.436,51 (dezenove milhões, cem mil, quatrocentos e trinta e seis reais e cinquenta e um centavos), conforme relação de credores apresentada pelas recuperandas. Na tabela e no gráfico a seguir apresenta-se o montante do passivo concursal total das recuperandas estratificado por classe.

Valores em R\$

Recuperandas	Classe I	Classe II	Classe III	Classe IV	Total
Grupo AVM	1.064.815,27	1.130.000,00	16.715.502,43	190.118,81	19.100.436,51
Total Concursal	1.064.815,27	1.130.000,00	16.715.502,43	190.118,81	19.100.436,51

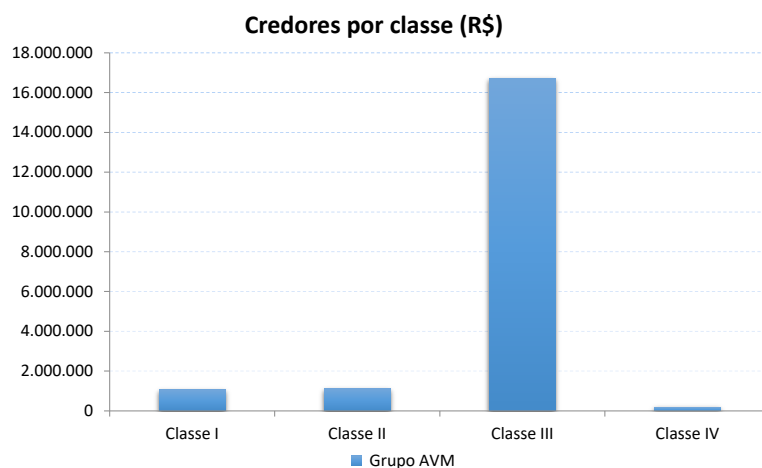
Composição da dívida concursal (R\$)



80. Nota-se que 87,5% dos créditos concursais estão alocados na Classe III; 5,9% na Classe II; 5,6% na Classe I e 1,0% (um por cento) dos créditos são classificados na Classe IV.

Valores em R\$

Classes	Grupo AVM	Participação %
Classe I	1.064.815,27	5,6%
Classe II	1.130.000,00	5,9%
Classe III	16.715.502,43	87,5%
Classe IV	190.118,81	1,0%
Total Concursal	19.100.436,51	100,0%



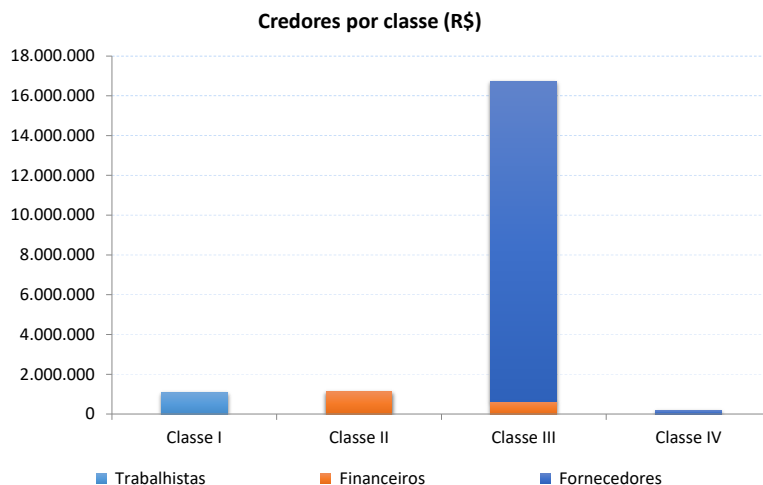
11.2 Credores Concurais Por Categoria

81. O passivo concursal do Grupo AVM, no valor de R\$ 19.100.436,51 (dezenove milhões, cem mil, quatrocentos e trinta e seis reais e cinquenta e um centavos) pode ser segregado em diferentes categorias conforme apresentado na tabela abaixo.

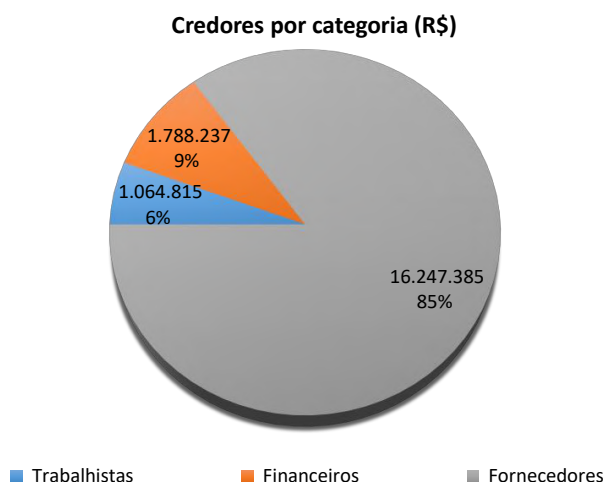
Em Reais

Categoria	Classe I	Classe II	Classe III	Classe IV	Total (R\$)	Participação %
Trabalhistas	1.064.815	-	-	-	1.064.815	5,6%
Financeiros	-	1.130.000	658.237	-	1.788.237	9,4%
Fornecedores	-	-	16.057.266	190.119	16.247.385	85,1%
Total Mina Tucano	1.064.815	1.130.000	16.715.502	190.119	19.100.437	100,0%





82. Os créditos de fornecedores representam a maior parcela dos credores concursais da recuperanda, com 85,1% (oitenta e cinco vírgula um por cento) do total, ao passo que os credores trabalhistas, pertencentes a classe I, representam a menor parcela com 5,6% (cinco vírgula seis por cento) do total.



11.2.1 Credores concursais por classe

83. O passivo concursal do Grupo AVM, segregado por classe, é apresentado na tabela e no gráfico abaixo. Nota-se a composição majoritária de créditos



classificados na Classe III, que representam cerca de 87,5% (oitenta e sete virgula cinco por cento) da dívida concursal da recuperanda.

Classes	Total (R\$)	Participação %	Quantidade de Credores	Participação %
Classe I	1.064.815,27	5,6%	65	54,2%
Classe II	1.130.000,00	5,9%	1	0,8%
Classe III	16.715.502,43	87,5%	40	33,3%
Classe IV	190.118,81	1,0%	14	11,7%
Total	19.100.436,51	100,0%	120	100,0%

11.2.2 Credores da Classe I – Segregados por categoria

84. Os créditos de origem trabalhista (Classe 1) referem-se a honorários advocatícios. Na tabela a seguir é apresentada a estratificação desta classe.

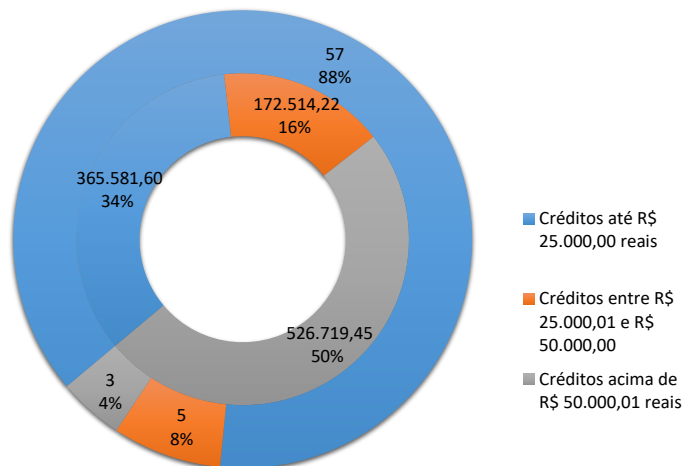
Classe I - Trabalhista	Valor (R\$)	% do Valor do Crédito	Quantidade de credores	% de Credores
Créditos até R\$ 25.000,00 reais	365.581,60	34%	57	88%
Créditos entre R\$ 25.000,01 e R\$ 50.000,00	172.514,22	16%	5	8%
Créditos acima de R\$ 50.000,01 reais	526.719,45	49%	3	5%
Total da Classe I	1.064.815,27	100%	65	100%

85. Nota-se que 88% (oitenta e oito por cento) dos credores (ou seja, 57 credores) possuem créditos até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), o que corresponde ao montante de crédito no valor de R\$ 365.581,60 (trezentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta centavos), equivalente a 34% (trinta e quatro por cento) do montante total em reais.

86. Por outro lado, três credores possuem créditos acima de R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo), o que corresponde ao montante de crédito no valor de R\$ 526.719,45 (quinhentos e vinte e seis mil, setecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos), ou 49% (quarenta e nove por cento) do montante total em reais.



Classe I - Trabalhista (R\$)



11.2.3 Credores da Classe II

87. O único crédito da Classe II, no valor de R\$ 1.130.000,00 (um milhão e cento e trinta mil reais), refere-se a dívida junto ao Banco Bradesco S.A.

Classe II - Com garantia real	Valor (R\$)	% do Valor do Crédito	Quantidade de credores	% de Credores
Banco Bradesco S.A.	1.130.000,00	100%	1	100%
Total da Classe II	1.130.000,00	100%	1	100%

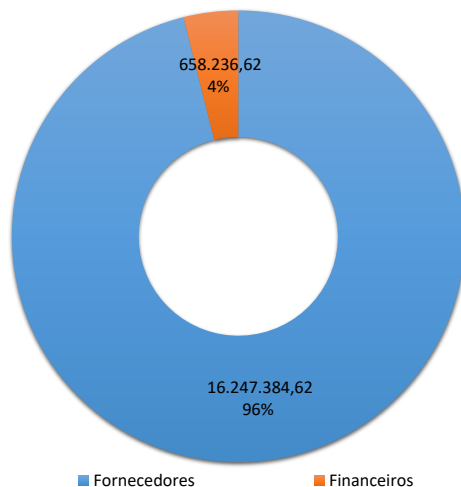
11.2.4 Credores da Classe III e IV

88. Nas classes III e IV, destaca-se o fato dos fornecedores representarem 98% (noventa e oito por cento) do número de credores e 96% (noventa e seis por cento) do valor total dos créditos das classes. Os créditos oriundos de financiamentos são detidos por 2% (dois por cento) do número de credores e representam 4% (quatro por cento) do valor total dos créditos das classes evidenciadas.



Classes III e IV				
Tipo de Credor	Valor do crédito (R\$)	% do Valor do crédito	Quantidade de credores	% de Credores
Fornecedores	16.247.384,62	96%	53	98%
Financeiros	658.236,62	4%	1	2%
Total	16.905.621,24	100%	54	100,0%

Credores - Classes III e IV (R\$)



11.2.5 Passivo Extraconcursal - Tributário

89. Por fim, registra-se que, de acordo com as informações prestadas pelas recuperandas à A.J., o Grupo conta com passivo extraconcursal decorrente de dívida tributária no valor de R\$ 18.057.905,98 (dezoito milhões, cinquenta e sete mil, novecentos e cinco reais e noventa e oito centavos), dos quais, aproximadamente, 79% (R\$ 14.223.298,46), correspondem à dívida perante a União Federal e cerca de 21% (R\$ 3.834.607,52), refere-se à dívida perante o Município de Campos dos Goytacazes.

Empresa	Federal (PGFN)	Municipal (PMCG)	Total
Atrium	1.270.222,31	755.561,35	2.025.783,66
A.V.M.	8.232.613,96	3.055.706,42	11.288.320,38
Engecon	4.720.462,19	23.339,75	4.743.801,94
Total	14.223.298,46	3.834.607,52	18.057.905,98



12 DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS DO GRUPO AVM - AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

12.1 Informações Preliminares

90. As demonstrações financeiras apresentadas contêm os dados de Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado (DRE) dos exercícios de 2021 a 2023 e do mês de fevereiro de 2024, das empresas A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda, Engecon Construções e Comercio Eireli e Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção. As análises foram elaboradas com base na documentação enviada pelas recuperandas.

12.2 Demonstrativos Financeiros da A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda

12.2.1 Demonstração do Resultado do Exercício

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em R\$

	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Receita bruta de vendas e serviços	1.303.146	1.100.000	0	0
Deduções da receita	(120.541)	(40.150)	0	0
Receita líquida	1.182.605	1.059.850	0	0
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(1.515.013)	(1.660.486)	(809.828)	(14.987)
Lucro/Prejuízo bruto	(332.409)	(600.636)	(809.828)	(14.987)
Margem bruta %	-28%	-57%	-	-
Despesas gerais e administrativas	(656.041)	(1.814.458)	(545.850)	(47.984)
Despesas c/Depreciação e Amortização	0	0	(8.285)	0
Resultado de equivalência patrimonial	0	0	0	0
Total de Despesas Operacionais	(656.041)	(1.814.458)	(554.135)	(47.984)
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(988.450)	(2.415.094)	(1.363.963)	(62.971)
Margem EBIT %	-84%	-228%	-	-
Receitas financeiras	10	20	0	556
Despesas financeiras	(93.643)	(69.949)	(102.883)	(12.754)
Resultado financeiro líquido	(93.633)	(69.928)	(102.883)	(12.198)
Imposto de renda e cont social	(77.116)	(27.880)	0	0
Resultado líquido	(1.159.199)	(2.512.903)	(1.466.846)	(75.169)
Margem líquida %	-98%	-237%	-	-



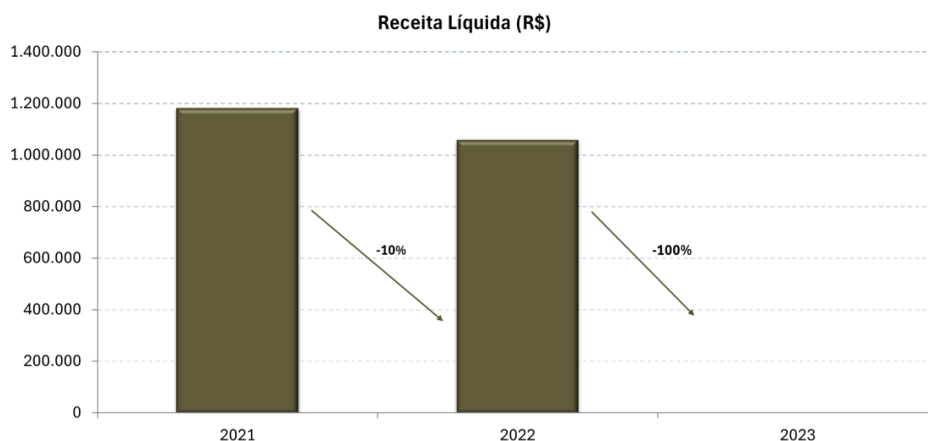
91. O demonstrativo do resultado do exercício demonstra que a Receita Líquida da devedora apresentou redução em 2022 e que o ano de 2023 não registrou Receita de Vendas. A margem bruta apresentou uma piora em 2022, quando comparada a 2021. Em relação ao resultado operacional (EBIT²) foi registrado margem negativa de 228% em 2022.

92. As despesas operacionais aumentaram em 2022, comparativamente ao ano anterior, notadamente decorrente da variação na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”.

93. A margem líquida, oscilou entre -98% e -237% em 2021 e 2022.

94. Os seguintes pontos podem ser observados na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE):

95. **Receita Líquida:** A Receita Líquida, em 2022, apresentou redução de 10% em relação ao ano de 2021. Para o exercício de 2023 e o período de janeiro a fevereiro de 2024, a recuperanda não auferiu receita líquida.



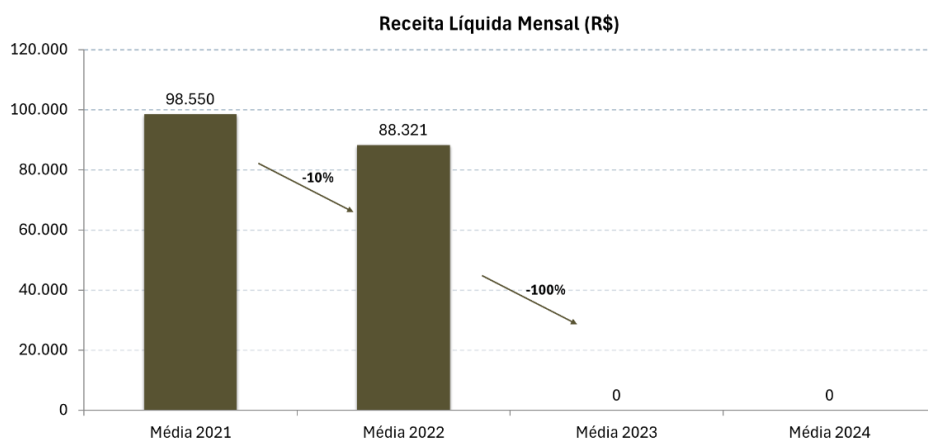
96. Em 2024, considerando as demonstrações financeiras elaboradas em

² EBIT (*Earnings Before Interest and Taxes*) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).

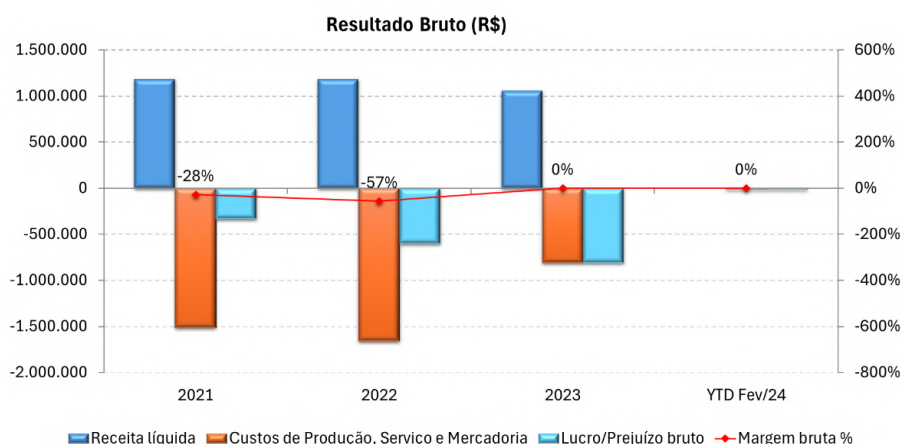


fevereiro, observa-se que houve receita líquida. Em 2023, houve redução de 100% da média mensal da receita líquida em relação ao exercício anterior.

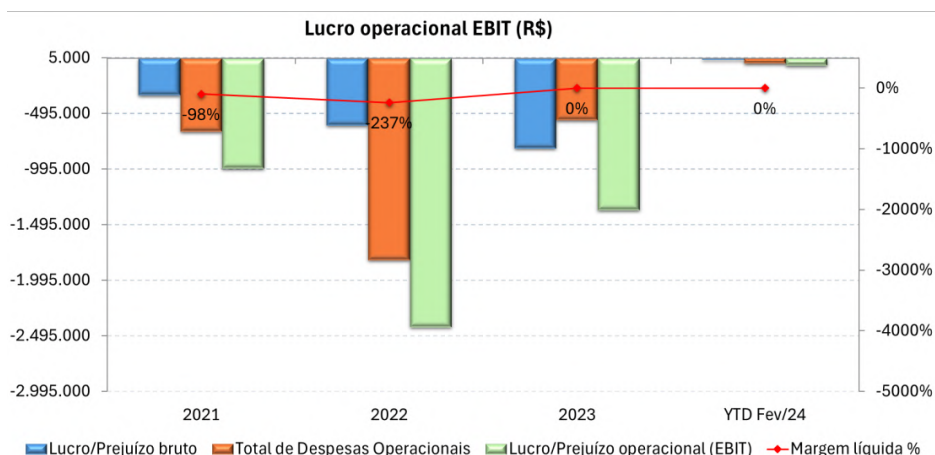
97. A média mensal da receita líquida, em 2022, foi de R\$ 88.320,83, indicando redução de 10% em relação à média mensal do ano anterior.



98. **Margem Bruta:** Observa-se deterioração da margem bruta entre 2021 e 2022, de -28% em 2021 para -57% em 2022, em razão do aumento do “Custo dos Produtos Vendidos”, proporcionalmente maior que o aumento da “Receita Líquida”.



99. **Resultado Operacional (EBIT³):** O resultado operacional, representado pela margem EBIT, piorou de -98% em 2021 para -237% em 2022.



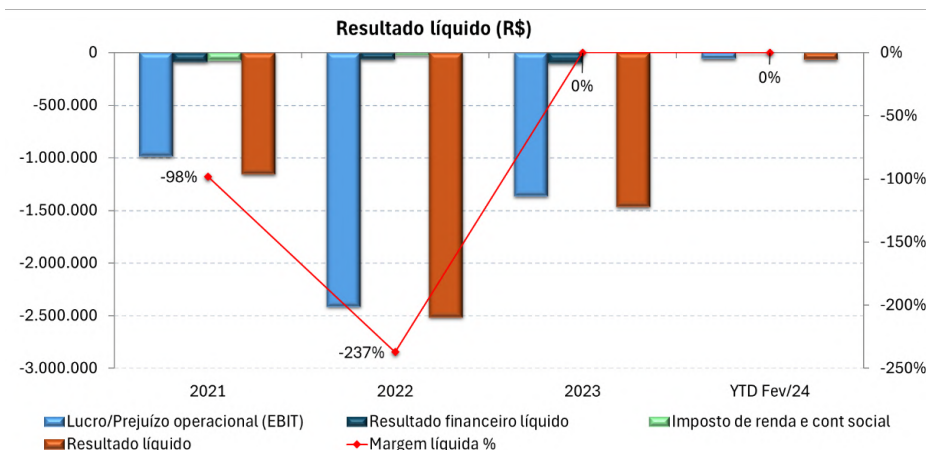
100. As despesas operacionais apresentaram crescimento em 2022 em relação à 2021, especialmente as despesas gerais e administrativas. Nota-se que o resultado operacional líquido da sociedade foi negativo em R\$ 988.449,95 em 2021 e negativo no valor de R\$ 2.415.094,24 em 2022.

101. A deterioração do EBIT deve-se, principalmente, a três fatores: (a) aumento desproporcional do “Custo dos produtos vendidos” em relação à redução da “Receita Líquida”; (b) aumento da “Despesa Gerais e Administrativas”; e (c) a ausência de receita líquida dos exercícios de 2023 e 2024.

102. **Margem Líquida:** Verifica-se que a margem líquida foi de -98% em 2021 para -237% em 2022, com o aumento no EBIT sendo compensado pela melhora do resultado financeiro. Em 2023, a margem líquida atingiu o percentual zero, por razão da ausência de receita.

³ EBIT (*Earnings Before Interest and Taxes*) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).





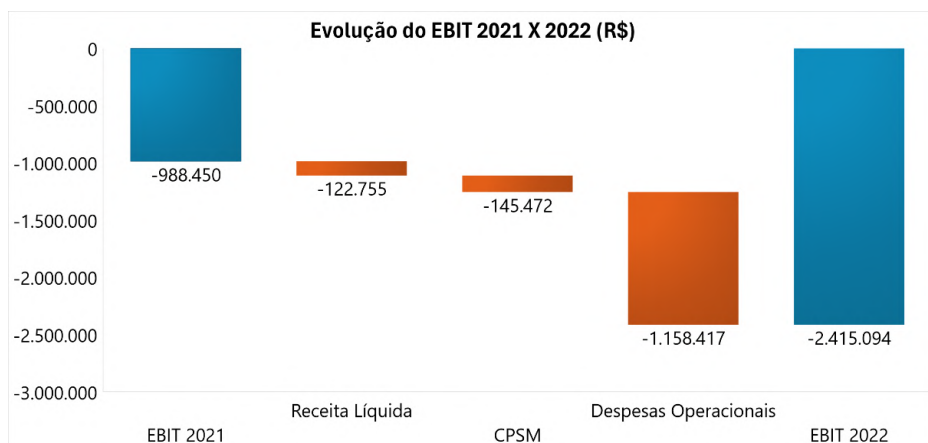
12.2.2 EBIT

103. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre 2021 e 2023. O EBIT apresentou redução de 144% em 2022 em relação a 2021 e melhora de 44% em 2023 em relação a 2022.

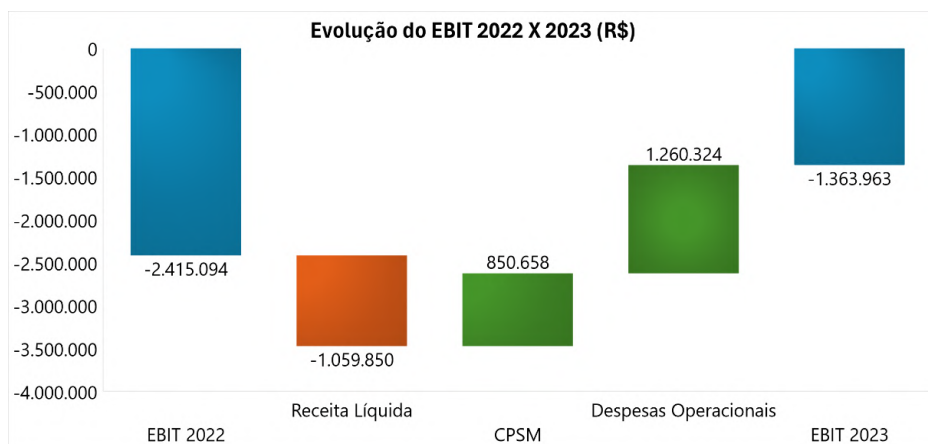
Em R\$				
EBIT	2021	2022	2023	
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(988.450)	(2.415.094)	(1.363.963)	
Varição %	ND	-144%	44%	

104. Em 2022, a redução do EBIT de 144% em relação ao ano anterior decorre principalmente do aumento das “Despesas Operacionais”, da redução da “Receita Líquida” e do aumento dos “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” no período.





105. Em 2023, observa-se um aumento de 44% do EBIT em decorrência da ausência de “Receita Líquida”, da redução observada nas “Despesas Operacionais”, bem como da redução no “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria”.



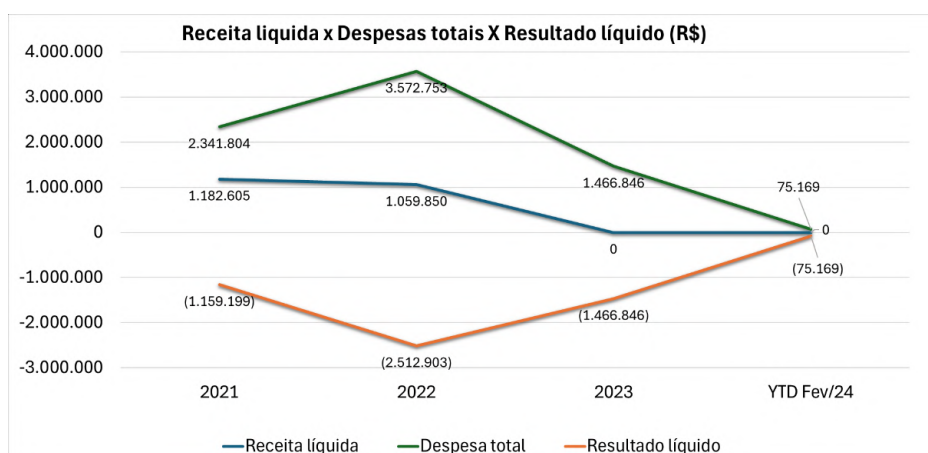
12.2.3 Receita x Resultado líquido

106. A tabela e o gráfico a seguir apresentam, em resumo, o desempenho dos principais grupos de resultado da devedora. Sob esta forma de apresentação, é possível notar uma redução na receita líquida e um crescimento das despesas em 2022, em relação a 2021. Em 2023, observa-se que a recuperanda não registrou



receita líquida, bem como registrou redução nas despesas, principalmente despesas gerais e administrativas.

Resultado (R\$)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Receita líquida	1.182.605	1.059.850	0	0
Despesa total	2.341.804	3.572.753	1.466.846	75.169
Resultado líquido	(1.159.199)	(2.512.903)	(1.466.846)	(75.169)



12.2.4 Análise do resultado do período de janeiro a fevereiro de 2024

107. Em relação à DRE da recuperanda, ressalta-se o registro de prejuízo operacional (EBIT) em fevereiro de 2024 de R\$ 62.970,68. Nota-se que o total do custo dos produtos vendidos superou o valor da receita líquida. Descontando-se as despesas operacionais chega-se ao EBIT no valor de R\$ 62.970,68 e, da mesma forma, ao subtrair despesas financeiras e impostos encontra-se o resultado líquido de R\$ 75.168,99.



DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

A. V. M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

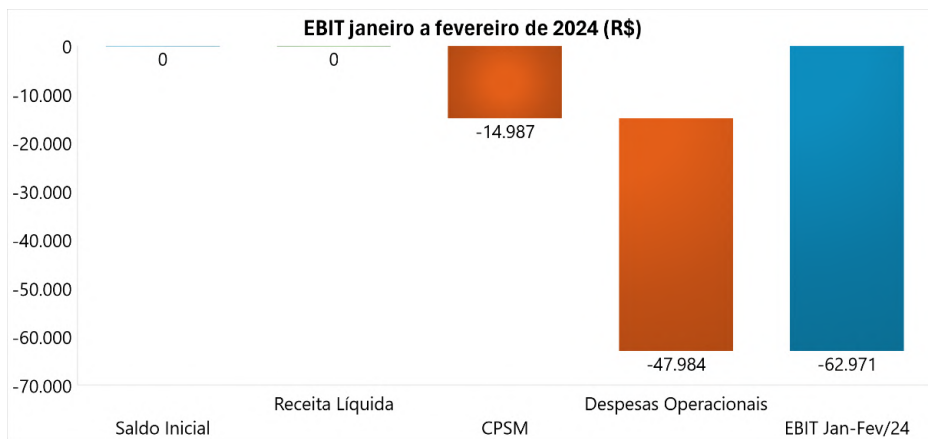
Em milhares de R\$

	YTD 2024	Part %
Receita líquida	0	
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(14.987)	0%
Lucro/ Prejuízo bruto	(14.987)	
Margem bruta %	-	
Despesas gerais e administrativas	(47.984)	0%
Despesas c/ Depreciação e Amortização	0	0%
Resultado de equivalência patrimonial	0	0%
Total de Despesas Operacionais	(47.984)	0%
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(62.971)	
Margem EBIT %	-	
Receitas financeiras	556	0%
Despesas financeiras	(12.754)	0%
Resultado financeiro líquido	(12.198)	0%
Imposto de renda e cont social	0	0%
Resultado líquido	(75.169)	0%
Margem líquida %	-	

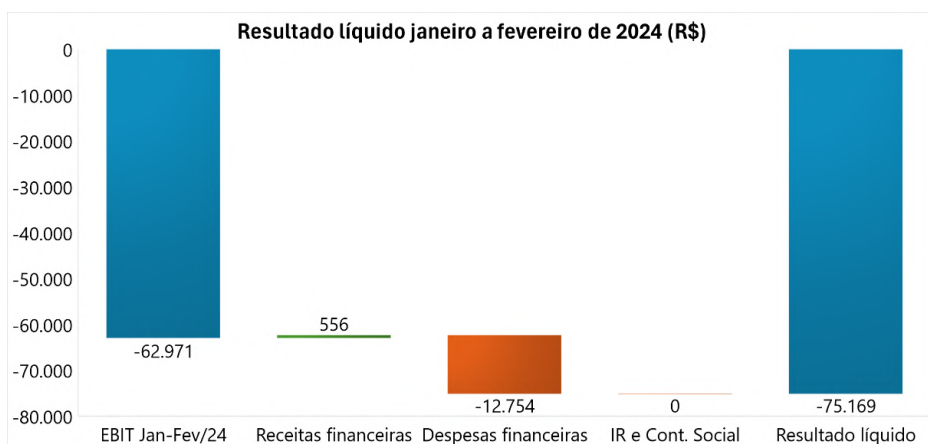
108. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado que levaram ao prejuízo operacional de R\$ 62.970,68, assim como ao prejuízo líquido no período de R\$ 75.168,99.

109. Nota-se no gráfico abaixo que os custos de produção, serviço e mercadoria supera a receita líquida, levando a uma margem bruta negativa e, após deduzir os custos operacionais, encontra-se o EBIT negativo.





110. No gráfico a seguir temos a composição do prejuízo líquido a partir do EBIT, onde nota-se o maior impacto das despesas financeiras.



12.2.5 Comparativo entre DRE de 2022 e 2023

111. Neste tópico faz-se uma análise comparativa da demonstração do resultado do exercício de 2022 e 2023 a partir dos dados apresentados na tabela abaixo.



DRE - COMPARATIVO 2022 X 2023

A V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em R\$

	2022	2023	Variação %
Receita bruta de vendas	1.100.000	0	-100%
Deduções da receita	(40.150)	0	-100%
Receita líquida	1.059.850	0	-100%
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(1.660.486)	(809.828)	-51%
Lucro/ Prejuízo bruto	(600.636)	(809.828)	35%
Margem bruta %	-57%	-	ND
Despesas gerais e administrativas	(1.814.458)	(545.850)	-70%
Despesas c/ Depreciação e Amortização	0	(8.285)	0%
Resultado de equivalência patrimonial	0	0	0%
Total de Despesas Operacionais	(1.814.458)	(554.135)	-69%
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(2.415.094)	(1.363.963)	-44%
Margem EBIT %	-228%	-	ND
Receitas financeiras	20	0	-100%
Despesas financeiras	(69.949)	(102.883)	47%
Resultado financeiro líquido	(69.928)	(102.883)	47%
Imposto de renda e cont social	(27.880)	0	-100%
Resultado líquido	(2.512.903)	(1.466.846)	-42%
Margem líquida %	-237%	-	ND

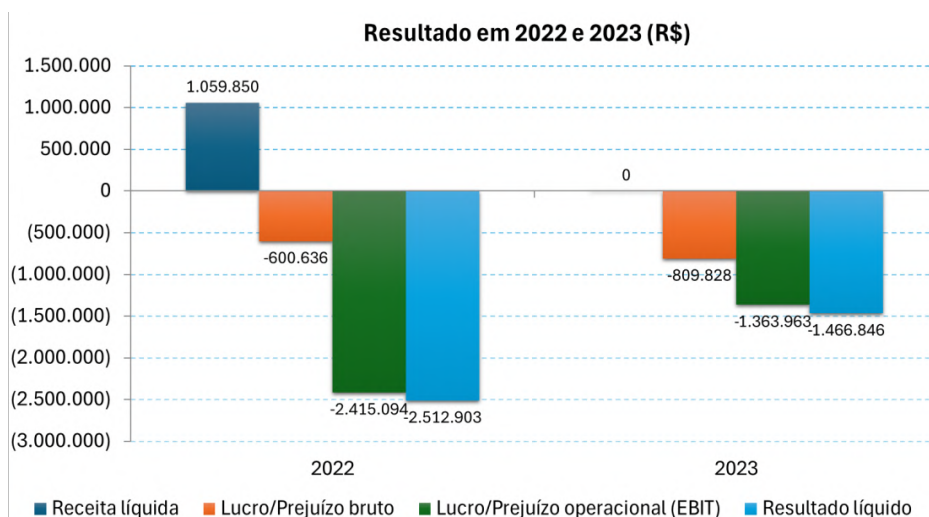
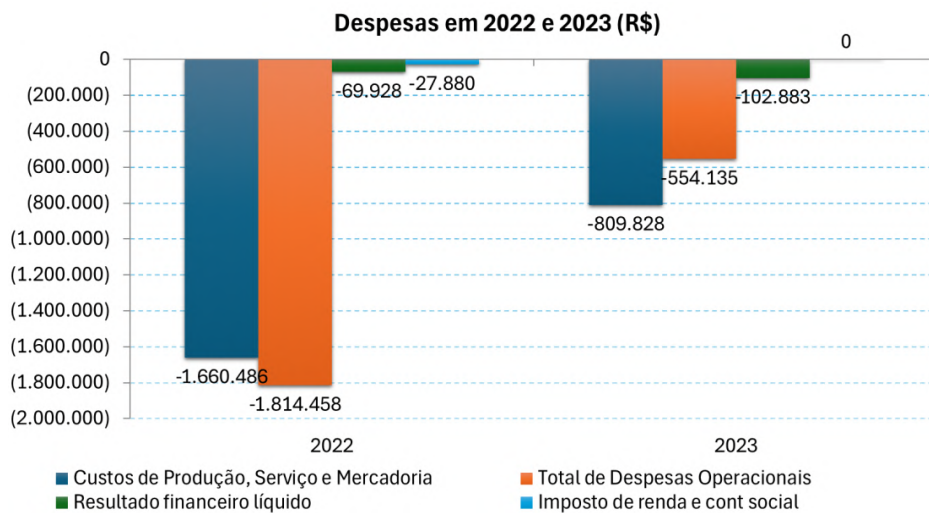
112. Em 2023, a recuperanda não obteve receita líquida. Contudo, houve redução no custo dos produtos, serviços e mercadoria de 51%, em relação ao ano de 2022.

113. Observa-se também, em 2023, redução nas despesas operacionais em 69%, o que ocasionou a redução do prejuízo operacional, de R\$ 2.415.094,24 em 2022 para R\$ 1.363.962,62 em 2023.

114. Adicionalmente, nota-se aumento na despesa financeira líquida em 47% em 2023. Nota-se uma redução do prejuízo líquido em 42% em 2023 em relação ao exercício anterior.

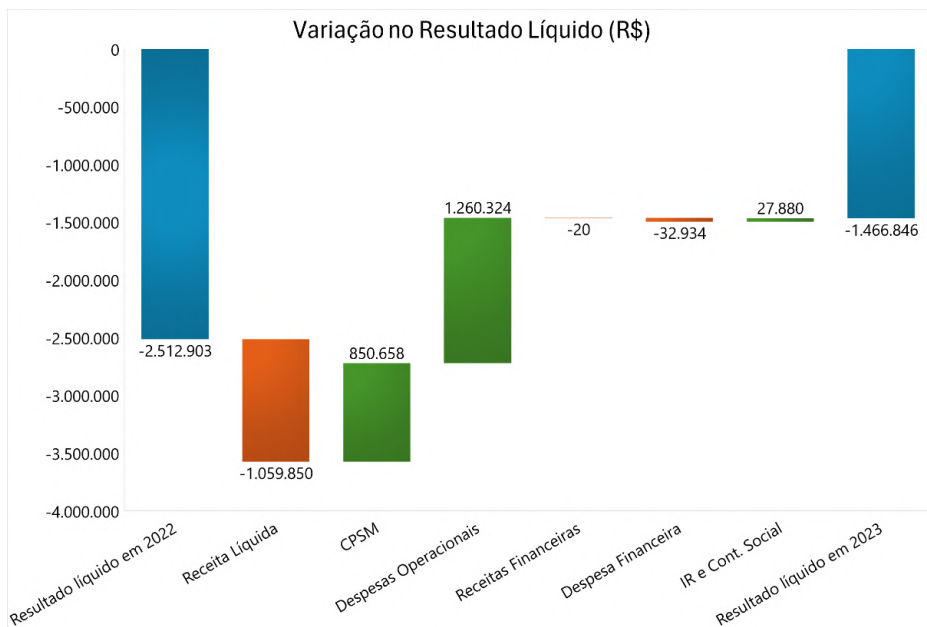
115. Os gráficos a seguir demonstram os montantes de despesas realizadas e de resultado operacional nos anos de 2022 e 2023, considerando os demonstrativos financeiros apresentados pela empresa.





116. O gráfico a seguir apresenta as variações observadas no resultado de 2023 que levaram a redução do prejuízo líquido de R\$ 2.512.902,65 em 2022 para R\$ 1.466.845,70 em 2023. Nota-se que a melhora no resultado líquido ocorreu, principalmente, em função da redução das despesas operacionais.





12.2.6 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL

A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em R\$

ATIVO	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Caixa e Equivalente de Caixa	19.151	742.127	997	14.541
Contas a Receber	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881
Adiantamento a Fornecedores	360.289	235.188	235.297	235.297
Adiantamento a Empregados	0	1.250	7.837	0
Devedores Diversos	13.550.284	11.139.014	10.625.972	10.438.004
Impostos a Compensar	299.880	300.880	300.880	300.880
Estoques	483.257.019	483.042.229	384.245.116	384.245.116
Investimentos	21.473	59.342	59.342	59.342
Despesas do Exercício Seguinte	83.158	0	0	0
Total do Ativo Circulante	503.448.134	501.376.911	401.332.321	401.150.061
Realizável a Longo Prazo	0	12.296	0	0
Investimentos	4.400.000	4.400.000	4.400.000	4.400.000
Imobilizados	1.405.844	4.757.306	4.710.825	4.703.921
Intangíveis	(5.473)	(3.986)	(3.986)	(3.986)
Compensação	2.419	0	0	0
Total do Ativo não Circulante	5.802.790	9.165.617	9.106.839	9.099.934
Total do Ativo	509.250.924	510.542.527	410.439.160	410.249.995



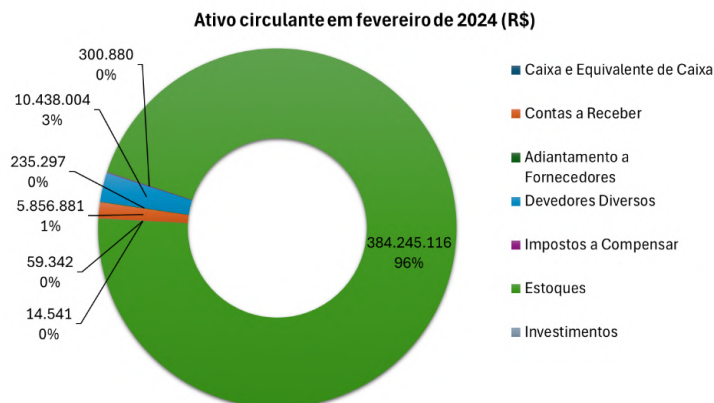
Em R\$

PASSIVO	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Duplicata a Pagar	789.436	549.831	417.777	383.640
Salários e Proventos	14.055	38.375	34.013	27.544
Obrigações Trabalhistas	1.452.775	5.472.587	5.622.439	5.582.184
Obrigações Tributárias	1.007.690	3.135.052	3.083.315	3.083.425
Obrigações Diversas	7.171.149	7.732.685	7.751.425	7.689.725
Empréstimos e Financiamentos	2.207.486	7.143.667	7.144.161	7.144.161
Provisões	121.390	0	0	53.525
Permuta	3.280.000	3.280.000	3.280.000	3.280.000
Total do Passivo Circulante	16.043.981	27.352.197	27.333.130	27.244.204
Empréstimos e Financiamentos	7.301.729	7.301.729	7.301.729	7.301.729
Obrigações Tributárias	3.349.986	173.285	343.326	343.326
Receitas Diferidas	71.804.597	71.804.597	18.811.950	18.811.950
Compensação	2.419	0	0	0
Total do Passivo não Circulante	82.458.730	79.279.610	26.457.004	26.457.004
Capital Social	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
Reserva de Reavaliação	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.077
Lucros ou Prejuízos Acumulados	13.862.136	7.024.643	(40.237.051)	(40.337.291)
Total do Patrimônio Líquido	410.748.213	403.910.720	356.649.026	356.548.786
Total do Passivo	509.250.924	510.542.527	410.439.160	410.249.995

12.2.7 Ativo Circulante

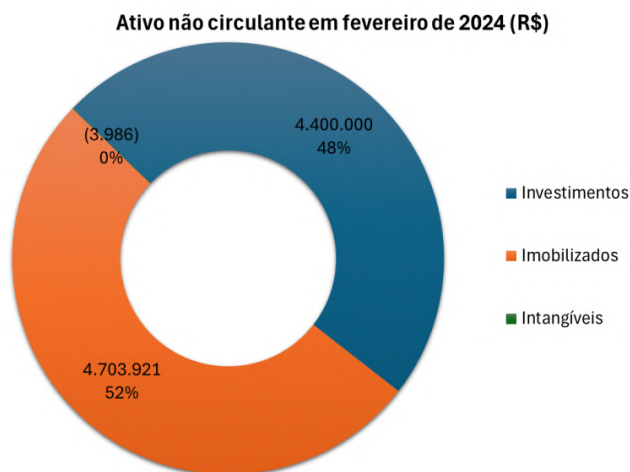
117. Destaca-se nas contas do Ativo Circulante em fevereiro de 2024 a rubrica “Estoques” com 96% e a rubrica “Devedores Diversos” com 3% em relação ao total do ativo circulante.





12.2.8 Ativo não circulante

118. Destaca-se nas contas do Ativo não Circulante em fevereiro de 2024, o “Imobilizados” com 52% e o “Investimentos” com 48% em relação ao total do ativo não circulante.

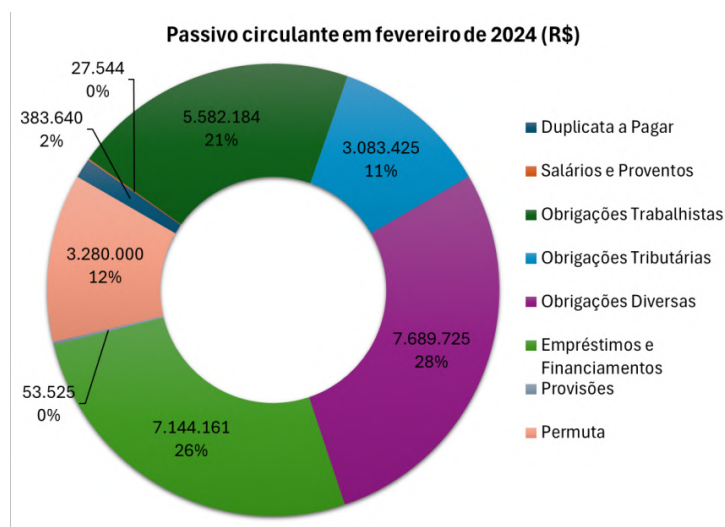


119. O ativo imobilizado é composto, principalmente, por terrenos, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios. Já o ativo investimento é composto principalmente por participações societárias.



12.2.9 Passivo circulante

120. Considerando somente o passivo circulante, destaca-se a conta de “Obrigações Diversas” com 28% e a conta de “Empréstimos e financiamentos” com 26% em relação ao total do passivo circulante.

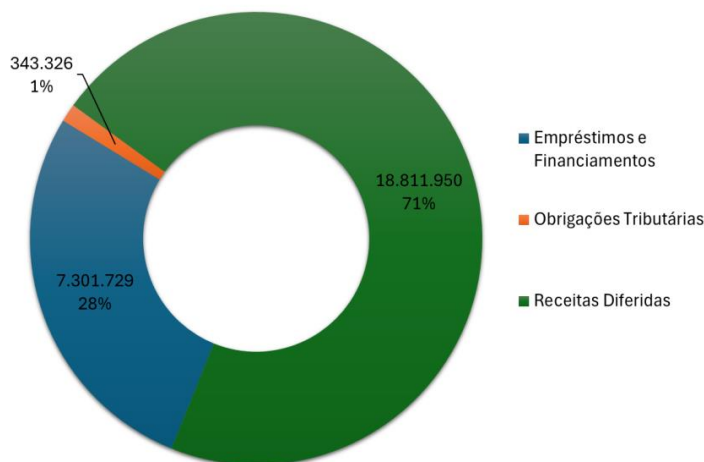


12.2.10 Passivo não circulante

121. A distribuição do total do Passivo não circulante em fevereiro de 2024 destaca a conta “Receitas Diferidas” com 71%, “Empréstimos e Financiamentos” com 28% e “Obrigações Tributárias” com 1% em relação ao total do passivo não circulante.



Passivo não circulante em fevereiro de 2024 (R\$)



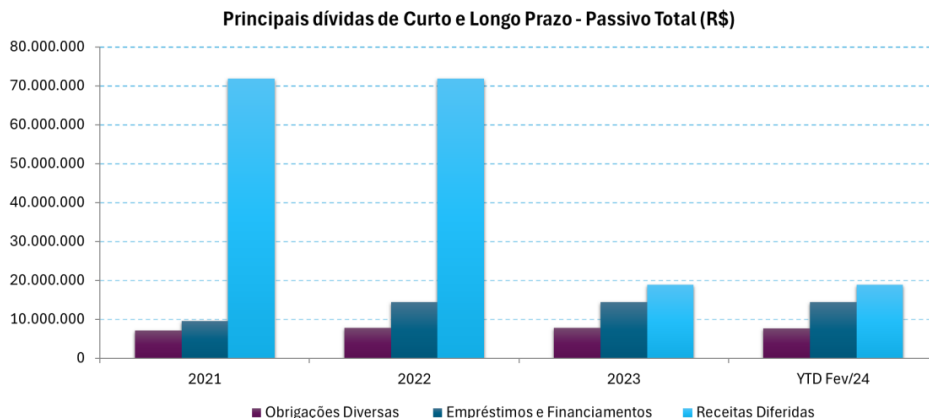
12.2.11 Passivo total

122. A evolução do Passivo Total é apresentada na tabela abaixo.

Em R\$					
Passivo Circulante e Não Circulante	2021	2022	2023	YTD Fev/24	
Duplicata a Pagar	789.436	549.831	417.777	383.640	
Salários e Proventos	14.055	38.375	34.013	27.544	
Obrigações Trabalhistas	1.452.775	5.472.587	5.622.439	5.582.184	
Obrigações Tributárias	4.357.676	3.308.337	3.426.641	3.426.751	
Obrigações Diversas	7.171.149	7.732.685	7.751.425	7.689.725	
Empréstimos e Financiamentos	9.509.215	14.445.395	14.445.889	14.445.889	
Provisões	121.390	0	0	53.525	
Permuta	3.280.000	3.280.000	3.280.000	3.280.000	
Receitas Diferidas	71.804.597	71.804.597	18.811.950	18.811.950	
Compensação	2.419	0	0	0	
Total do Passivo	98.502.711	106.631.807	53.790.134	53.701.209	

123. Considerando o passivo total, destaca-se o valor da rubrica “Receitas Diferidas” que totaliza R\$ 18.811.950,00, a conta “Empréstimos e financiamentos” de R\$ 14.445.889,39 e a rubrica “Obrigações Diversas” no total de R\$ 7.689.725,34.





124. Nota-se que o acréscimo no passivo em 2022 se deve, principalmente, ao aumento de “Empréstimos e Financiamentos” e “Obrigações Trabalhistas”.

12.2.12 Indicadores

125. Neste tópico, serão apresentados os indicadores de solvência a curto prazo, que medem a capacidade da empresa de saldar as obrigações financeiras recorrentes.

12.2.13 Liquidez Corrente

126. A liquidez corrente (LC) ⁴ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

127. O indicador igual a 1 (um) representa equivalência entre o montante de ativos de curto prazo e passivos de curto prazo. O indicador abaixo de 1 indica que a operação da recuperanda está sendo financiada com passivos circulantes, ou seja, com capitais de curto prazo, pois dívidas de curto prazo vencem antes que os ativos não circulantes comecem a gerar caixa.

⁴ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.



$$LC = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$

128. A aplicação da fórmula para o balanço da recuperanda indica o resultado apresentado abaixo. O indicador mostra que o valor do Ativo Circulante correspondeu a 6,8% do valor do Passivo Circulante em fevereiro de 2024.

(R\$ mil)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Ativo Circulante	503.448.134	501.376.911	401.332.321	401.150.061
Passivo Circulante	16.043.981	27.352.197	27.333.130	27.244.204
Liquidez Corrente	31,38	18,33	14,68	14,72



12.2.14 Liquidez Seca

129. A liquidez seca (LS)⁵ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

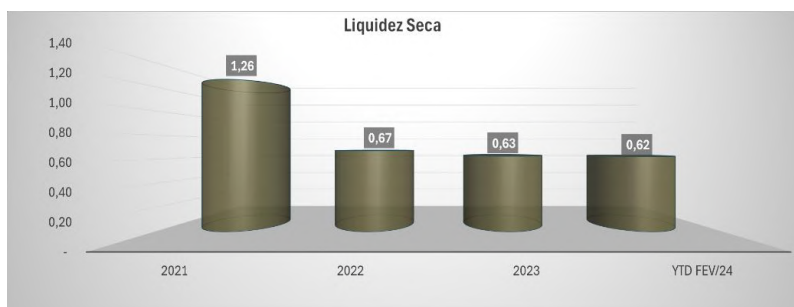
$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

130. A aplicação da fórmula forneceu o resultado indicado na tabela abaixo, de acordo com os dados do balanço da recuperanda.

⁵ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.



(R\$ mil)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Ativo Circulante	503.448.134	501.376.911	401.332.321	401.150.061
Estoque	483.257.019	483.042.229	384.245.116	384.245.116
Passivo Circulante	16.043.981	27.352.197	27.333.130	27.244.204
Liquidez Seca	1,26	0,67	0,63	0,62



12.2.15 Endividamento Geral

131. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros⁶.

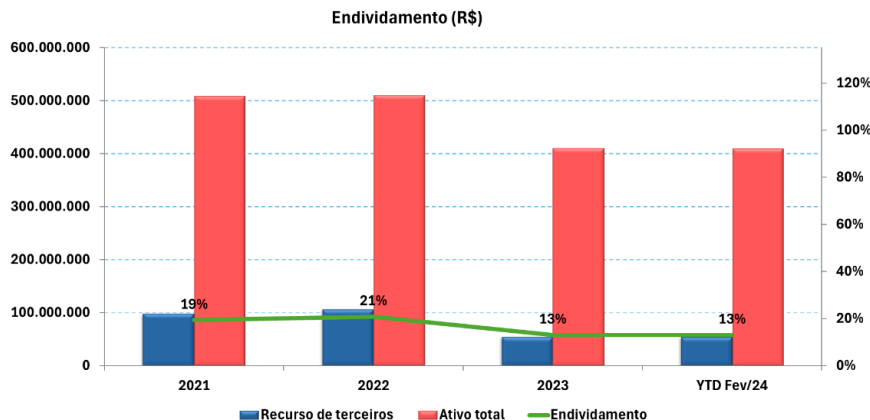
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

(R\$ mil)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Passivo Circulante	16.043.981	27.352.197	27.333.130	27.244.204
Passivo Não Circulante	82.458.730	79.279.610	26.457.004	26.457.004
Total do Ativo	509.250.924	510.542.527	410.439.160	410.249.995
Grau de endividamento	19%	21%	13%	13%

132. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 13% em fevereiro de 2024, indicando que o valor total dos ativos está 764% acima do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.

⁶ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.





12.3 Demonstrativos Financeiros da Engecon Construções e Comercio Eireli

12.3.1 Demonstração do Resultado do Exercício

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI

Em R\$

	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Receita bruta de vendas	1.704.502	479.720	267.000	26.700
Deduções da receita	(217.051)	(63.083)	(33.605)	(2.280)
Receita líquida	1.487.451	416.637	233.395	24.420
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(999.964)	(412.142)	(255.210)	(66.197)
Lucro/ Prejuízo bruto	487.488	4.495	(21.815)	(41.777)
Margem bruta%	33%	1%	-9%	-171%
Despesas gerais e administrativas	(26.560)	(29.088)	(69.732)	(9.770)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	0	0	(1.435)	0
Resultado de equivalência patrimonial	0	0	0	0
Total de Despesas Operacionais	(26.560)	(29.088)	(71.167)	(9.770)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	460.928	(24.593)	(92.982)	(51.547)
Margem EBIT%	31%	-6%	-40%	-211%
Receitas financeiras	48	512	2.706	0
Despesas financeiras	(9.129)	(19.666)	(31.164)	(3.897)
Resultado financeiro líquido	(9.081)	(19.155)	(28.459)	(3.897)
Imposto de renda e cont social	(162.200)	(36.843)	(6.088)	0
Resultado líquido	289.647	(80.590)	(127.528)	(55.444)
Margem líquida%	19%	-19%	-55%	-227%

133. O demonstrativo do resultado do exercício evidencia que a Receita Líquida da empresa apresentou redução ao longo dos anos da análise e a margem



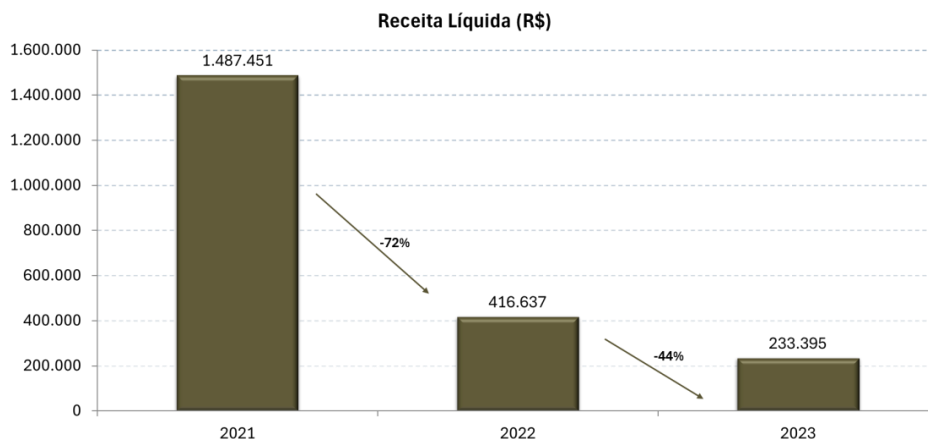
bruta, redução a partir do ano de 2022.

134. Nota-se também uma diminuição do resultado operacional (EBIT⁷) entre o ano de 2021 e fevereiro de 2024, com uma margem bruta negativa de 211% em fevereiro de 2024.

135. As despesas operacionais apresentam aumento a partir de 2022, comparativamente aos anos anteriores, principalmente “Despesas Gerais e Administrativas”.

136. Já a margem líquida variou entre 19% e -19% em 2021 e 2022, atingindo -55% em 2023, com registro de -227% no período de janeiro a fevereiro de 2024.

137. **Receita Líquida:** A Receita Líquida apresentou redução de 72% em 2022; 44% em 2023 e 90% em 2024 em relação aos respectivos anos anteriores.

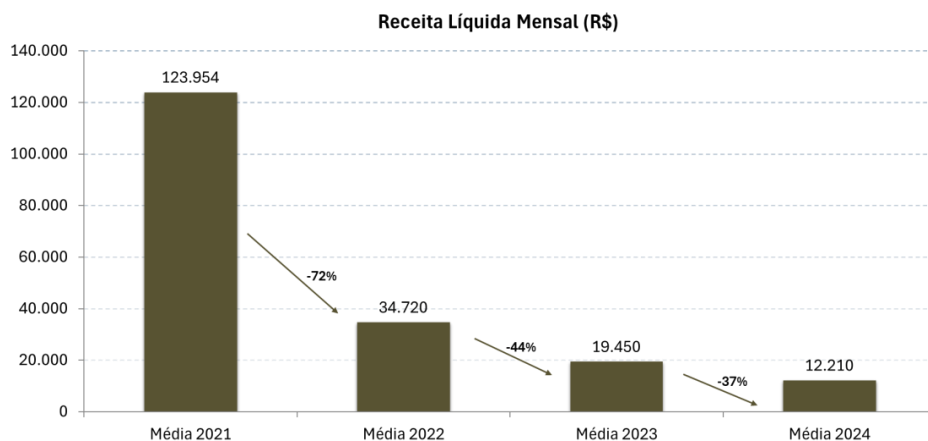


138. Analisando as demonstrações financeiras elaboradas em fevereiro de 2024 nota-se que a média mensal da receita líquida consolidada foi aprox. R\$ 12.210,12, evidenciando uma redução de 37% em relação à média mensal do ano anterior. Em 2023, a queda da receita líquida foi de 44%, com registro de redução

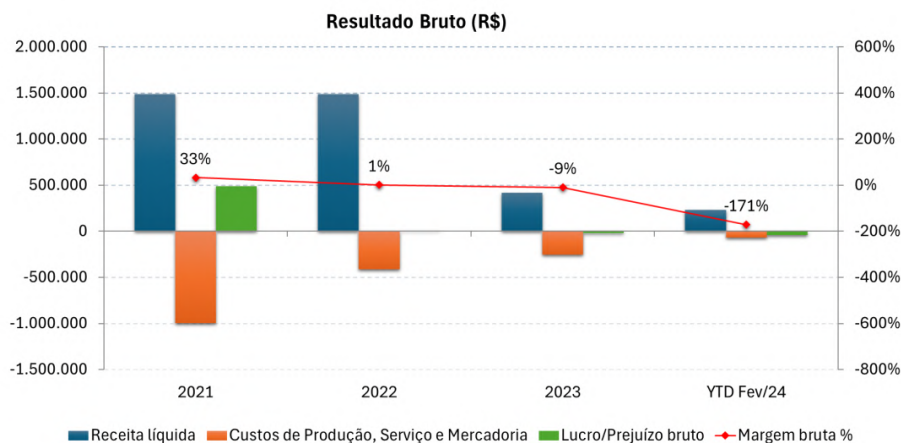
⁷ EBIT (*Earnings Before Interest and Taxes*) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).



de 72% em 2022, em relação ao ano anterior.

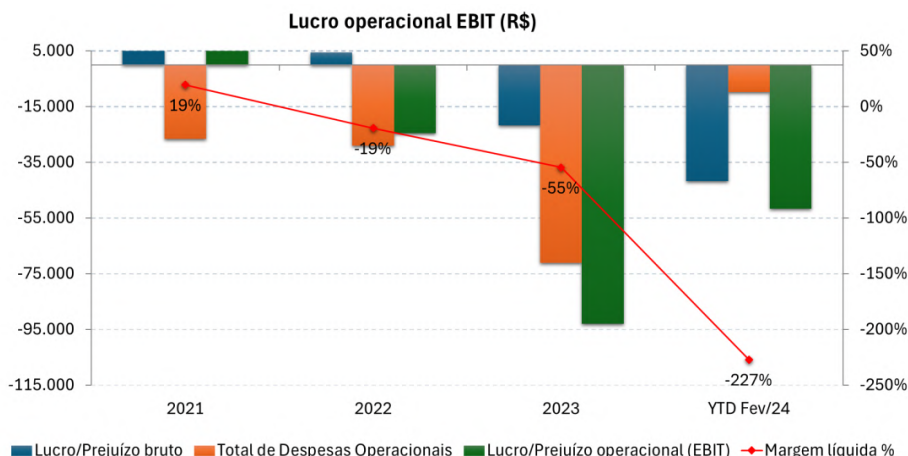


139. **Margem Bruta:** Nota-se redução da margem bruta entre o ano de 2021 e fevereiro de 2024 - de 33% em 2021 para -171% em fevereiro de 2024 -, em razão da redução do “Custo dos Produtos Vendidos”, proporcionalmente menor que a redução da “Receita Líquida”.



140. **Resultado Operacional (EBIT):** A margem EBIT, reduziu de 19% em 2021 para -19% em 2022 e -55% em 2023. Em fevereiro de 2024 a margem atingiu o percentual de -227%.

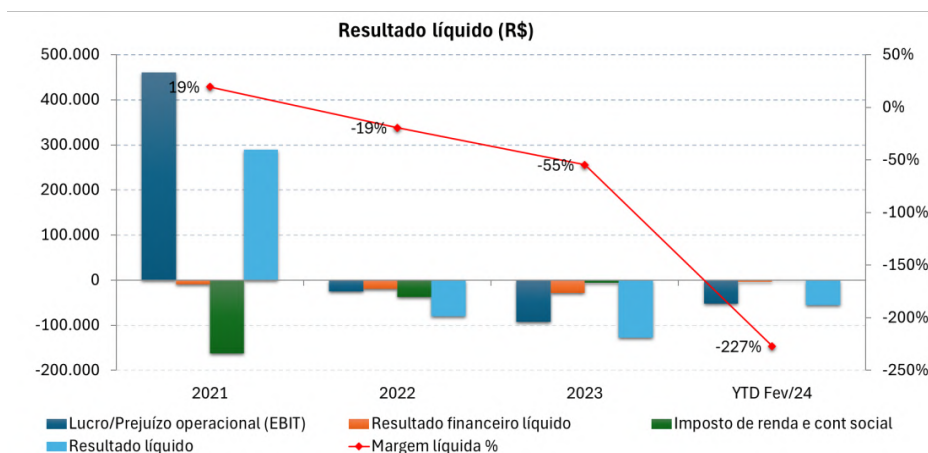




141. Com relação as despesas operacionais, houve crescimento ao longo do período da análise, principalmente as despesas gerais e administrativas.

142. Esses gastos, juntamente com a redução da receita, resultaram na redução do EBIT ao longo dos anos, com o resultado operacional atingindo aproximadamente R\$ 460.927,88 em 2021 e valor negativo de R\$ 24.593,10 em 2023.

143. **Margem Líquida:** Em 2021, a margem líquida foi de 19% com redução para -19% em 2022, e impacto no EBIT. Em 2023, a margem líquida reduziu para -55%, com consequente redução do EBIT e piora no resultado financeiro.

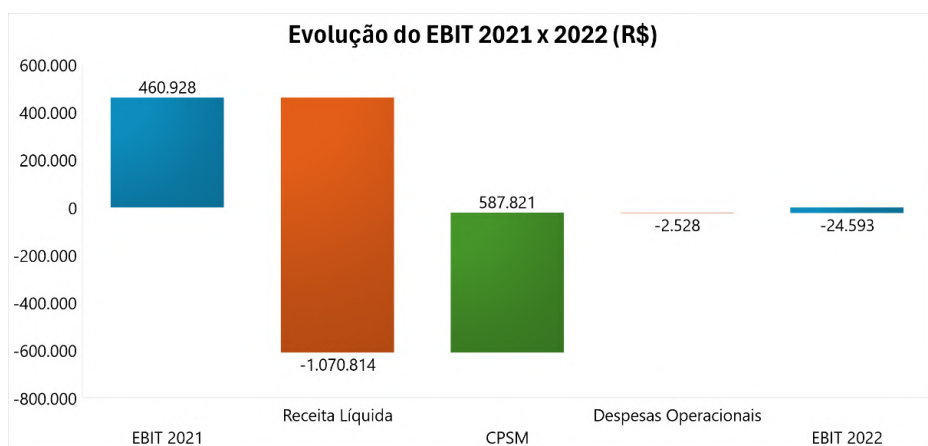


12.3.2 EBIT

144. A evolução do EBIT entre 2021 e 2023 está evidenciada na tabela a seguir. Em 2022 houve redução de 105% em relação a 2021 e piora de 278% em 2023 em relação ao ano anterior.

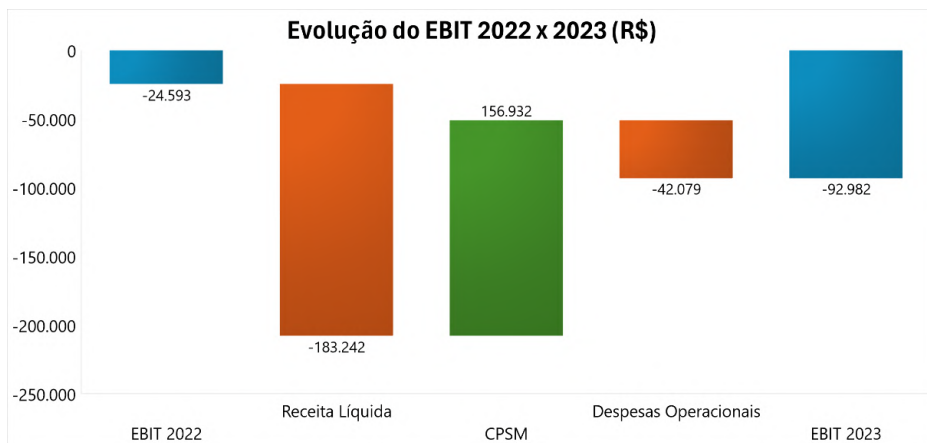
<i>Em R\$</i>			
EBIT	2021	2022	2023
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	460.928	(24.593)	(92.982)
Varição %	ND	-105%	-278%

145. Em 2022, a redução do EBIT foi de 105% em relação ao ano anterior e decorreu, principalmente, da redução da “Receita Líquida” em maior proporção que a redução do “CPSM” no período.



146. Em 2023, constata-se uma piora de 278% do EBIT em decorrência da redução do “CPSM” em menor proporção que a redução da “Receita Líquida” e do aumento das “Despesas Operacionais”.

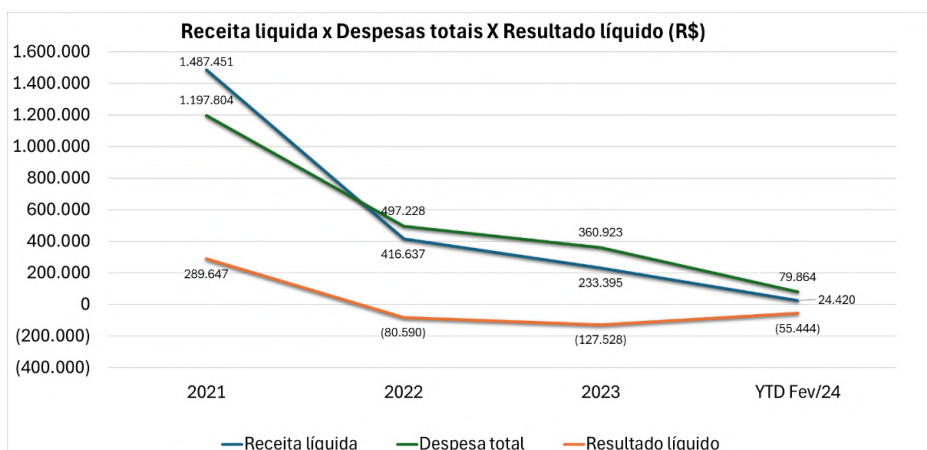




12.3.3 Receita x Resultado líquido

147. O desempenho dos principais grupos de resultado da recuperanda estão evidenciados na tabela e gráfico a seguir. Observa-se uma redução na receita líquida e das despesas totais em 2022, em relação a 2021. Em 2023, nota-se uma relevante redução na receita líquida acompanhada por uma redução nas despesas.

Resultado (R\$)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Receita líquida	1.487.451	416.637	233.395	24.420
Despesa total	1.197.804	497.228	360.923	79.864
Resultado líquido	289.647	(80.590)	(127.528)	(55.444)



12.3.4 Análise do resultado do período de janeiro a fevereiro de 2024

148. Para o período compreendido entre janeiro e fevereiro de 2024, nota-se o registro de “Prejuízo Operacional” (EBIT) de R\$ 51.546,89 e a correspondente margem EBIT negativa em 211%.

149. O valor dos “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” superou o total da “Receita Líquida”, diminuindo a margem bruta para -171%.

150. Descontando-se as “Despesas Operacionais” o resultado é uma margem EBIT negativa de 211% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensação de impostos, apura-se uma margem líquida negativa de 227%.

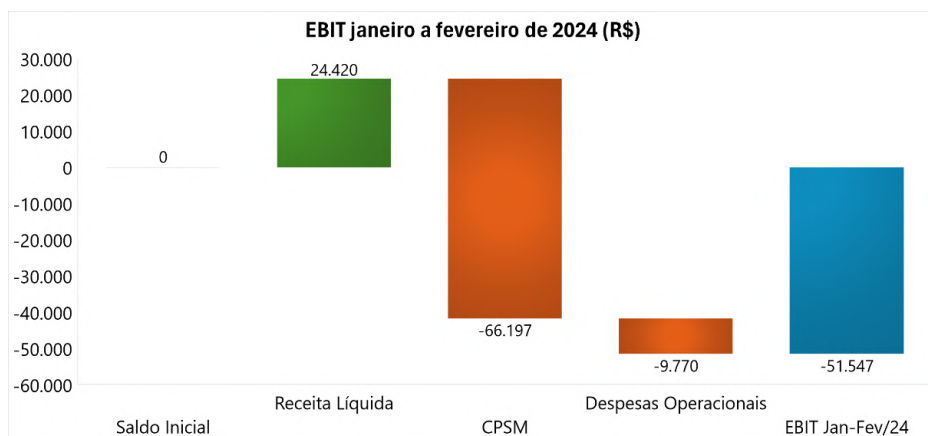
DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI

Em R\$

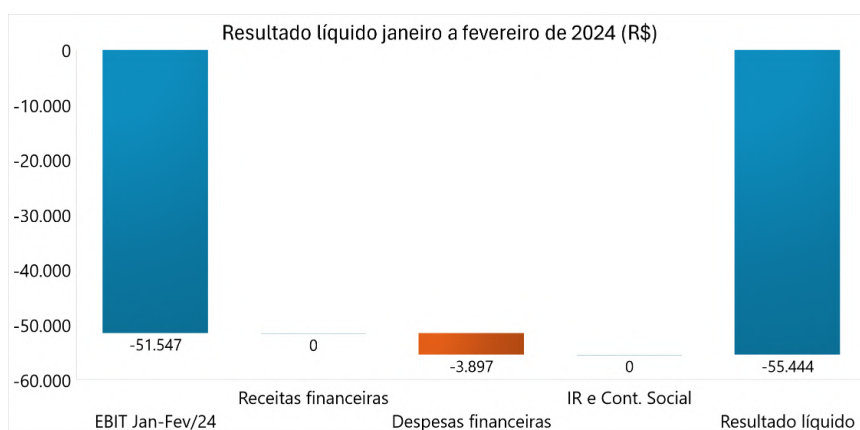
	YTD 2024
Receita líquida	24.420
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(66.197)
Lucro/ Prejuízo bruto	(41.777)
Margem bruta%	-171%
Despesas gerais e administrativas	(9.770)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	0
Resultado de equivalência patrimonial	0
Total de Despesas Operacionais	(9.770)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(51.547)
Margem EBIT%	-211%
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	(3.897)
Resultado financeiro líquido	(3.897)
Imposto de renda e cont social	0
Resultado líquido	(55.444)
Margem líquida%	-227%

151. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 51.546,89, assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 55.443,64.





152. No gráfico a seguir observa-se a composição do “Prejuízo Líquido” a partir do EBIT, mostrando o maior impacto na variação da “Despesa Financeira”.



12.3.5 Comparativo entre DRE de 2022 e 2023

153. Neste tópico faz-se uma análise comparativa da demonstração do resultado do exercício de 2022 e 2023 a partir dos dados apresentados na tabela abaixo.



DRE - COMPARATIVO 2022 X 2023

ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI

Em R\$

	2022	2023	Variação %
Receita bruta de vendas	479.720	267.000	-44%
Deduções da receita	(63.083)	(33.605)	-47%
Receita líquida	416.637	233.395	-44%
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(412.142)	(255.210)	-38%
Lucro/ Prejuízo bruto	4.495	(21.815)	-585%
Margem bruta %	1%	-9%	-966%
Despesas gerais e administrativas	(29.088)	(69.732)	140%
Despesas c/ Depreciação e Amortização	0	(1.435)	0%
Resultado de equivalência patrimonial	0	0	0%
Total de Despesas Operacionais	(29.088)	(71.167)	145%
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(24.593)	(92.982)	278%
Margem EBIT %	-6%	-40%	-575%
Receitas financeiras	512	2.706	429%
Despesas financeiras	(19.666)	(31.164)	58%
Resultado financeiro líquido	(19.155)	(28.459)	49%
Imposto de renda e cont social	(36.843)	(6.088)	-83%
Resultado líquido	(80.590)	(127.528)	58%
Margem líquida %	-19%	-55%	-182%

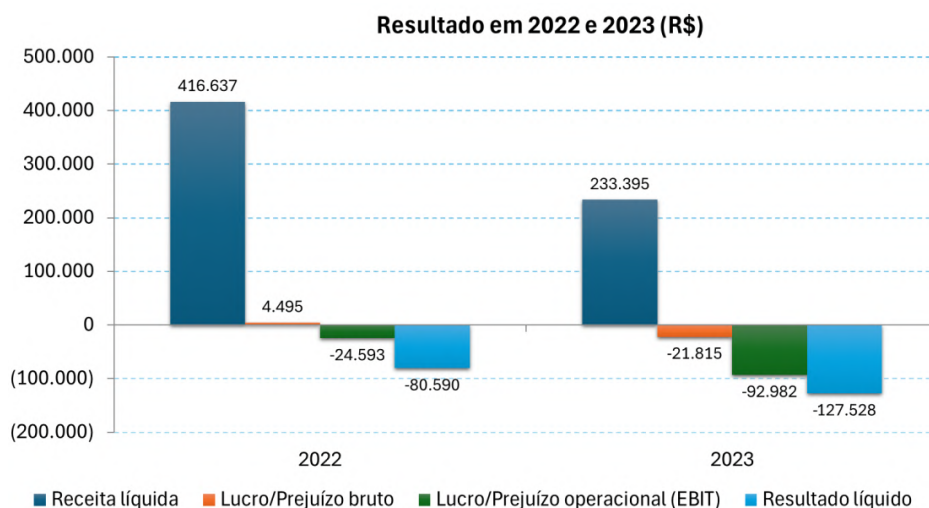
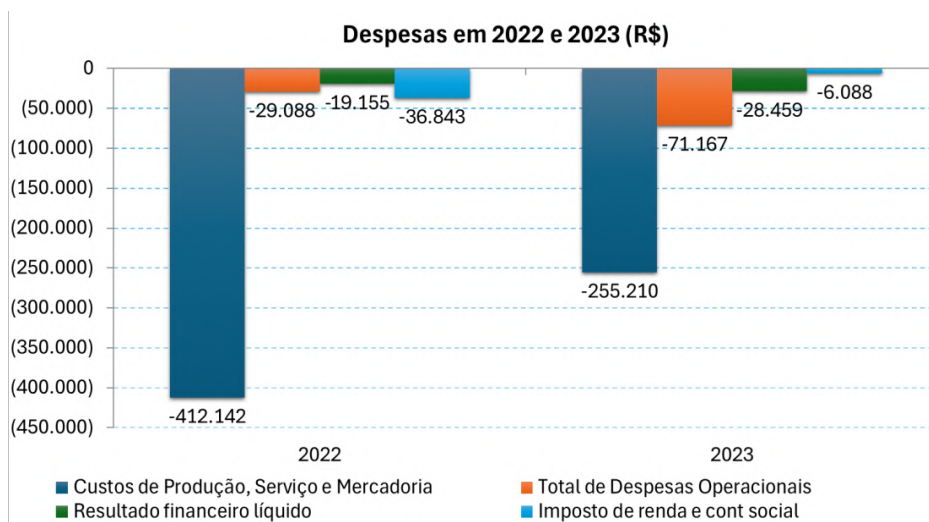
154. A “Receita Líquida” sofreu redução de 44% em 2023, em relação ao ano anterior, fato que, combinado com a redução do “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” de 38%, resultou em uma redução da margem bruta de 1% em 2022 para -9% em 2023.

155. Nota-se também, em 2023, um aumento nas “Despesas Operacionais” em 145%, fato que levou na margem EBIT, de -6% em 2022 para -40% em 2023.

156. Adicionalmente, observa-se o aumento do “Resultado Financeiro Líquido” negativo em 49% em 2023 e a variação no “Imposto de Renda e Contribuição Social”, que resultou em uma piora no “Resultado Líquido” e na margem líquida, que foi de -19% em 2022 para -55% em 2023.

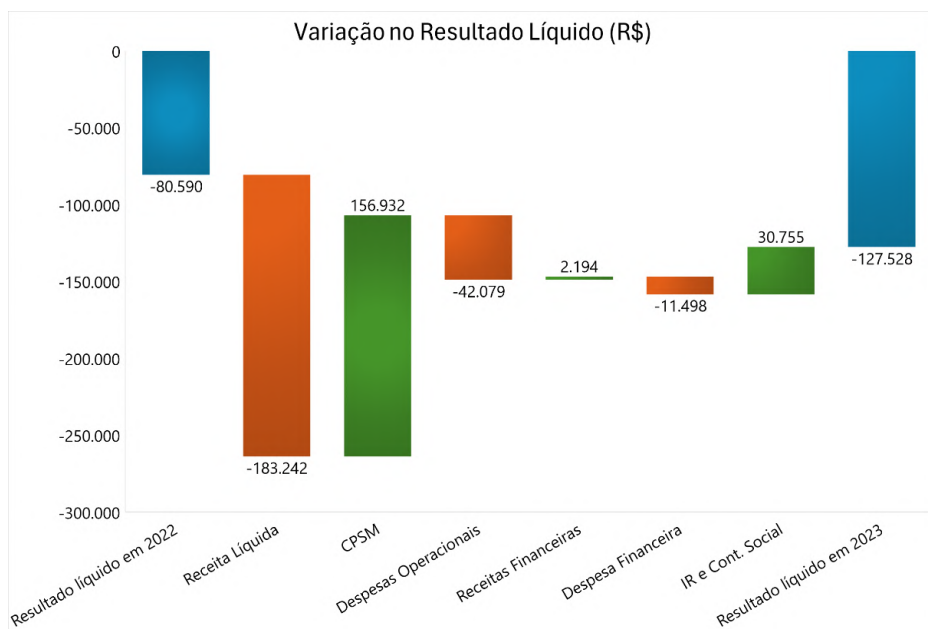
157. Os gráficos a seguir reproduzem redução do “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” e aumento da “Despesa Operacional Total” em 2023 em relação ao ano anterior.





158. De igual modo, o gráfico abaixo reproduz as rubricas que culminaram na variação do resultado a partir do “Prejuízo Líquido” de R\$ 80.590,45 em 2022 para o “Prejuízo Líquido” de R\$ 127.527,75 em 2023. Nota-se que a referida variação decorre da redução das receitas líquidas proporcionalmente maior que a redução dos custos de produção, serviço e mercadoria, bem como do aumento das despesas operacionais.





12.3.6 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL

ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO EIRELI

Em R\$

ATIVO	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Caixa e Equivalentes de Caixa	106.810	844.221	2.410	7.811
Contas a Receber	44.189	196.130	217.212	238.320
Adiantamento a Fornecedores	333	0	0	0
Devedores Diversos	2.244.680	2.101.000	2.745.070	2.700.070
Impostos a Compensar	33.361	35.333	35.941	39.520
Estoques	0	0	3.960	4.325
Despesas do Exercício Seguinte	3.014	2.841	2.841	0
Total do Ativo Circulante	2.432.387	3.179.526	3.007.434	2.990.045
Imobilizados	0	0	0	0
Total do Ativo não Circulante	0	0	0	0
Total do Ativo	2.432.387	3.179.526	3.007.434	2.990.045

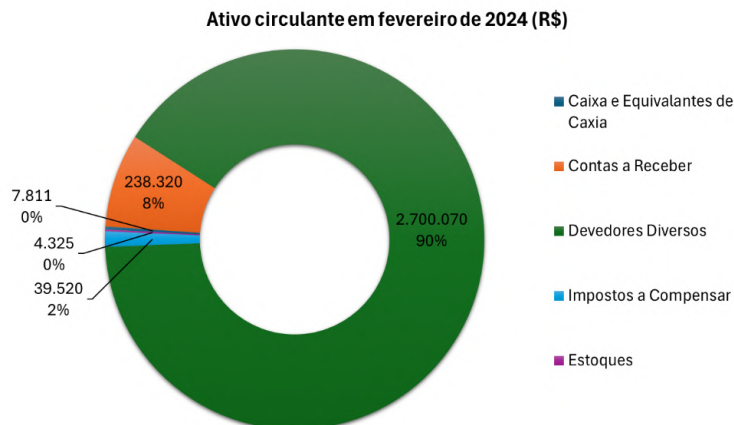


Em R\$

PASSIVO	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Duplicata a Pagar	28.182	26.916	26.896	26.829
Salários e Proventos	5.198	3.711	7.911	10.694
Obrigações Trabalhistas	1.140.686	1.237.776	1.200.074	1.192.678
Obrigações Tributárias	362.134	167.730	158.911	168.957
Empréstimos e Financiamentos	0	740.000	740.000	740.000
Provisões	58.365	27.312	0	29.424
Total do Passivo Circulante	1.594.565	2.203.445	2.133.792	2.168.582
Obrigações Tributárias	1.816.932	2.025.585	2.050.674	2.042.954,43
Total do Passivo não Circulante	1.816.932	2.025.585	2.050.674	2.042.954
Capital Social	88.000	88.000	88.000	88.000
Lucros ou Prejuízos Acumulados	(1.067.109)	(1.137.504)	(1.265.032)	(1.309.491)
Total do Patrimônio Líquido	(979.109)	(1.049.504)	(1.177.032)	(1.221.491)
Total do Passivo	2.432.387	3.179.526	3.007.434	2.990.045

12.3.7 Ativo Circulante

159. No mês de fevereiro de 2024 evidencia-se a rubrica “Devedores Diversos” com 90% e a rubrica “Contas a Receber” com 8% em relação ao total do ativo circulante.



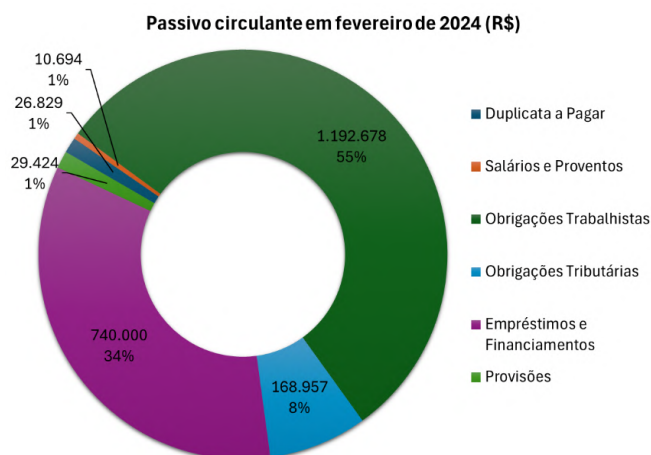
12.3.8 Ativo não circulante

160. A recuperanda não possui nenhum ativo não circulante registrado no mês de fevereiro de 2024.



12.3.9 Passivo circulante

161. Destaca-se no passivo circulante a conta de “Obrigações Trabalhistas” com 55% e a conta de “Empréstimos e financiamentos” com 34% em relação ao total do passivo circulante.



12.3.10 Passivo não circulante

162. O Passivo não circulante é composto por uma única conta, as “Obrigações Tributárias” no valor de R\$ 2.042.954,43.

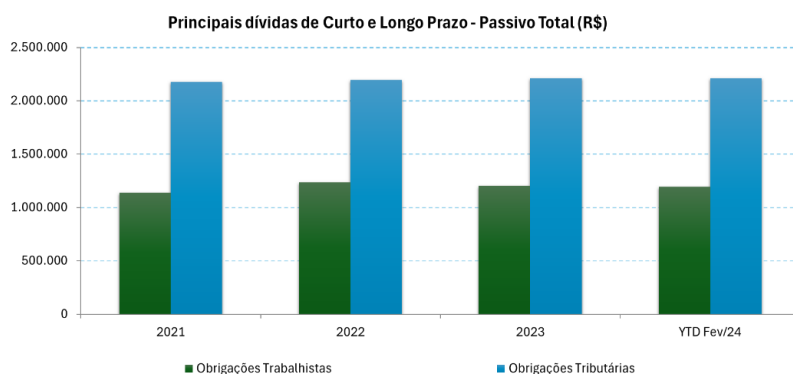


12.3.11 Passivo total

163. A evolução do Passivo Total é apresentada na tabela abaixo.

Em R\$				
Passivo Circulante e Não Circulante	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Duplicata a Pagar	28.182	26.916	26.896	26.829
Salários e Proventos	5.198	3.711	7.911	10.694
Obrigações Trabalhistas	1.140.686	1.237.776	1.200.074	1.192.678
Obrigações Tributárias	2.179.066	2.193.315	2.209.585	2.211.912
Empréstimos e Financiamentos	0	740.000	740.000	740.000
Provisões	58.365	27.312	0	29.424
Total do Passivo	3.411.497	4.229.030	4.184.466	4.211.536

164. Considerando o passivo total, destaca-se o valor da rubrica “Obrigações Tributárias” que somam R\$ 2.211.911,55 e a conta “Obrigações Trabalhistas” no total de R\$ 1.192.677,71.



12.3.12 Indicadores

165. Neste tópico, serão apresentados os indicadores de solvência a curto prazo, que medem a capacidade da empresa de saldar as obrigações financeiras recorrentes.

12.3.13 Liquidez Corrente



166. A liquidez corrente (LC) ⁸ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

167. O indicador igual a 1 (um) representa equivalência entre o montante de ativos de curto prazo e passivos de curto prazo. O indicador abaixo de 1 indica que a operação da recuperanda está sendo financiada com passivos circulantes, ou seja, com capitais de curto prazo, pois dívidas de curto prazo vencem antes que os ativos não circulantes comecem a gerar caixa.

$$LC = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$

168. A aplicação da fórmula para o balanço da recuperanda indica o resultado apresentado abaixo. O indicador mostra que o valor do Passivo Circulante correspondeu à 72,5% do valor do Ativo Circulante em fevereiro de 2024.

(R\$ mil)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Ativo Circulante	2.432.387	3.179.526	3.007.434	2.990.045
Passivo Circulante	1.594.565	2.203.445	2.133.792	2.168.582
Liquidez Corrente	1,53	1,44	1,41	1,38



12.3.14 Liquidez Seca

169. A liquidez seca (LS) ⁹ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de

⁸ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.

⁹ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.

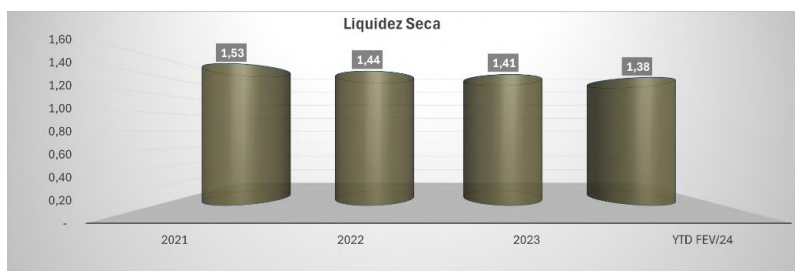


curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

170. A aplicação da fórmula forneceu o resultado indicado na tabela abaixo, de acordo com os dados do balanço da recuperanda.

(R\$ mil)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Ativo Circulante	2.432.387	3.179.526	3.007.434	2.990.045
Estoque	-	-	3.960	4.325
Passivo Circulante	1.594.565	2.203.445	2.133.792	2.168.582
Liquidez Seca	1,53	1,44	1,41	1,38



12.3.15 Endividamento Geral

171. Este indicador reflete a estrutura de capital e apresenta qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros¹⁰.

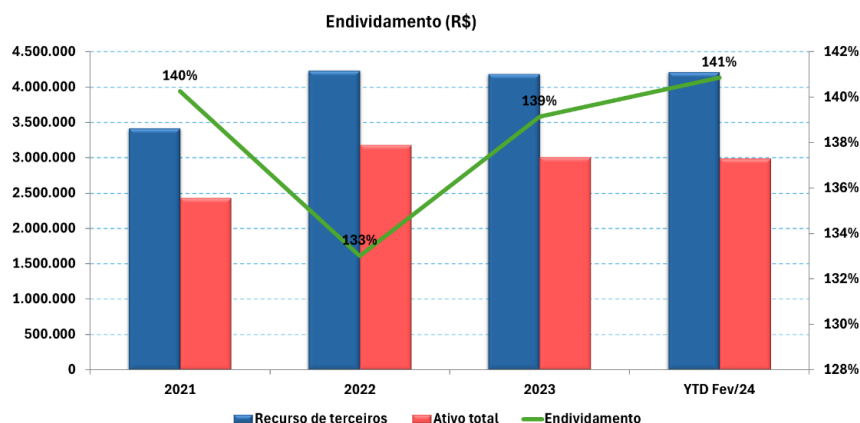
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

¹⁰ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.



(R\$ mil)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Passivo Circulante	1.594.565	2.203.445	2.133.792	2.168.582
Passivo Não Circulante	1.816.932	2.025.585	2.050.674	2.042.954
Total do Ativo	2.432.387	3.179.526	3.007.434	2.990.045
Grau de endividamento	140%	133%	139%	141%

172. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 141% em fevereiro de 2024, indicando que o valor total dos ativos está 29% abaixo do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.



12.4 Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção

173. Destaca-se que a recuperanda Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção enviou a Demonstração do Resultado do Exercício de março de 2023, demonstração que será objeto de verificação no próximo RMA, a fim de manter a uniformidade da análise.

12.4.1 Demonstração do Resultado do Exercício



DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Em R\$

	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Receita bruta de vendas	47.215	282.228	76.145	7.637
Deduções da receita	(1.723)	(10.301)	(2.779)	(279)
Receita líquida	45.492	271.927	73.366	7.359
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(15.292)	(91.406)	(24.661)	(2.474)
Lucro/ Prejuízo bruto	30.200	180.520	48.704	4.885
Margem bruta%	66%	66%	66%	66%
Despesas gerais e administrativas	(122.365)	(639.263)	(129.555)	(20.575)
Despesas com vendas	0	0	0	0
Outras receitas e despesas operacionais	113.230	2.351	34.824	0
Total de Despesas Operacionais	(9.134)	(636.912)	(94.731)	(20.575)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	21.065,49	(456.391)	(46.026,47)	(15.690)
Margem EBIT%	46%	-168%	-63%	-213%
Despesas Não Dedutíveis	0	(17.506)	0	0
Resultado Não Operacional	0	(17.506)	0	0
Receitas financeiras	0	3.034	0	0
Despesas financeiras	(548.527)	(15.273)	(287)	(14)
Resultado financeiro líquido	(548.527)	(12.239)	(286)	(14)
Imposto de renda e cont social	(1.076)	(6.435)	(1.736)	(174)
Resultado líquido	(528.538)	(492.571)	(48.049)	(15.879)
Margem líquida%	-1162%	-181%	-65%	-216%

174. O demonstrativo do resultado do exercício demonstra que a Receita Líquida da sociedade apresentou aumento em 2022 e redução em 2023. A margem bruta manteve-se constante em 66% para o período da análise.

175. Observa-se uma redução também do resultado operacional (EBIT¹¹) entre 2021 e 2023, tendo sido registrada margem negativa de 63% em 2023.

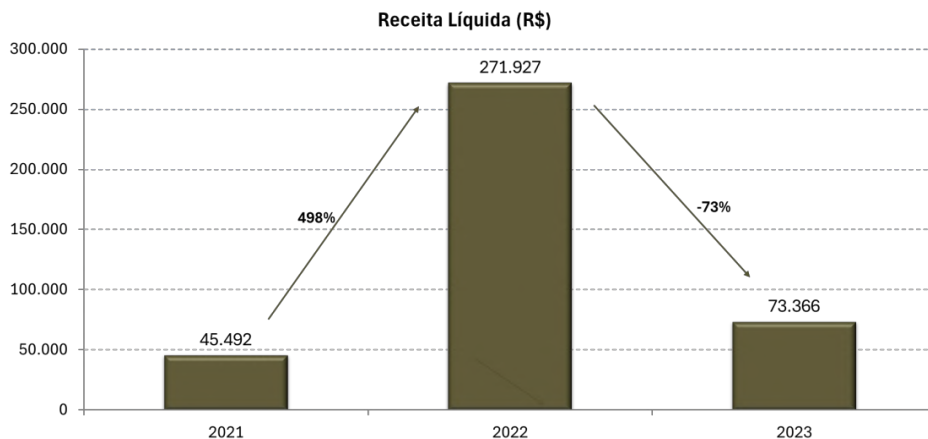
176. As despesas operacionais aumentaram em 2022, comparativamente ao ano anterior, principalmente “Despesas Gerais e Administrativas”.

177. A margem líquida, oscilou entre -1162% e -181% em 2021 e 2022, atingindo -65% em 2023. A margem líquida do período de janeiro a fevereiro de 2024 foi de -216%.

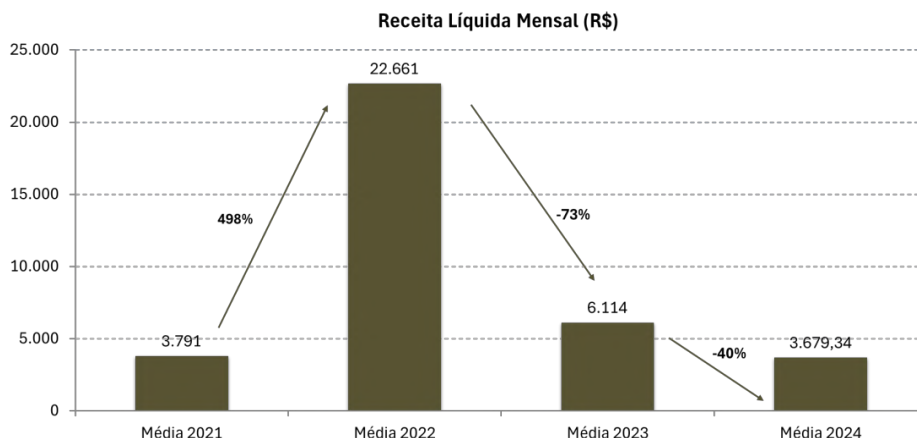
¹¹ EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).



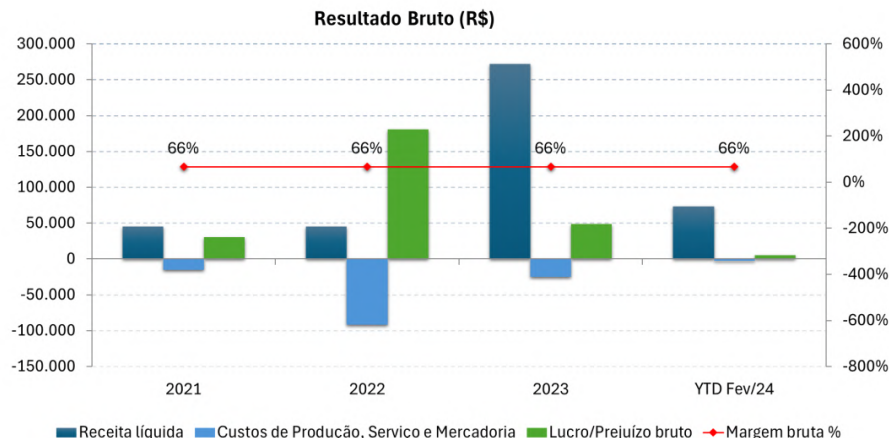
178. **Receita Líquida:** Em 2022, a receita líquida apresentou crescimento de 498% em relação ao ano de 2021 e redução de 73% em 2023 em relação aos respectivos anos anteriores.



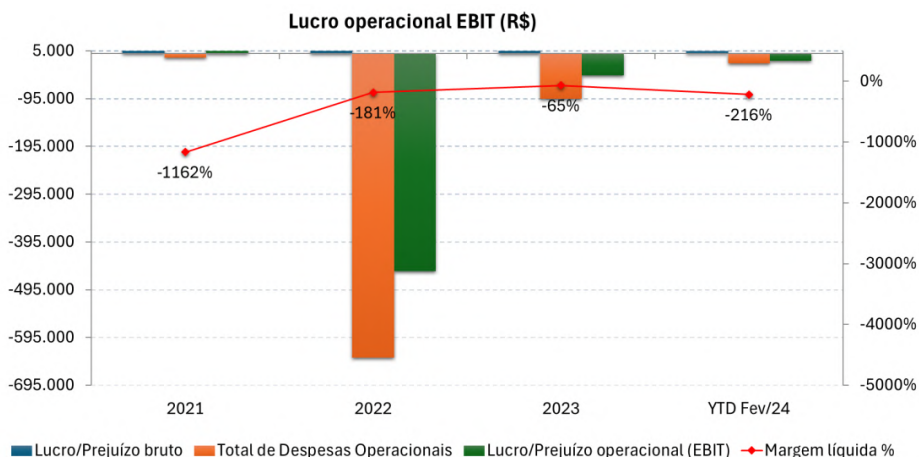
179. Considerando as demonstrações financeiras elaboradas em fevereiro de 2024, observa-se que a média mensal da receita líquida consolidada foi de aproximadamente R\$ 3.679,34, indicando queda de 40% em relação à média mensal do ano anterior. Em 2023, a redução da receita líquida mensal média foi 73% em relação ao ano anterior. Em 2022, houve aumento de 498% em relação ao ano de 2021.



180. **Margem Bruta:** Para o período da análise, a margem bruta manteve-se constante em 66%.



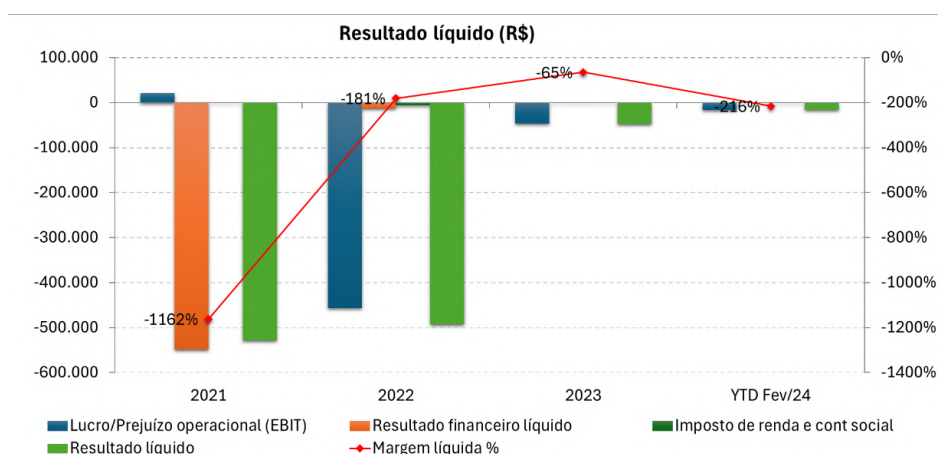
181. **Resultado Operacional (EBIT):** O resultado operacional, representado pela margem EBIT, apresentou leve melhora de -1162% em 2021 para -181% em 2022 e para -65% em 2023. Em fevereiro de 2024 a margem EBIT foi de -216%.



182. As despesas operacionais apresentaram crescimento, em 2022, especialmente as despesas gerais e administrativas. Esses gastos resultaram na redução do EBIT, com o resultado operacional líquido da sociedade atingindo R\$ 21.065,49 em 2021 e valor negativo de R\$ 46.026,47 em 2023.



183. **Margem Líquida:** Constata-se que a margem líquida foi de -1162% em 2021 e de -181% em 2022, com a piora no EBIT sendo compensado pela melhora do resultado financeiro. Em 2023, a margem líquida apresentou leve melhora para -65%, com melhora no EBIT e no resultado financeiro.



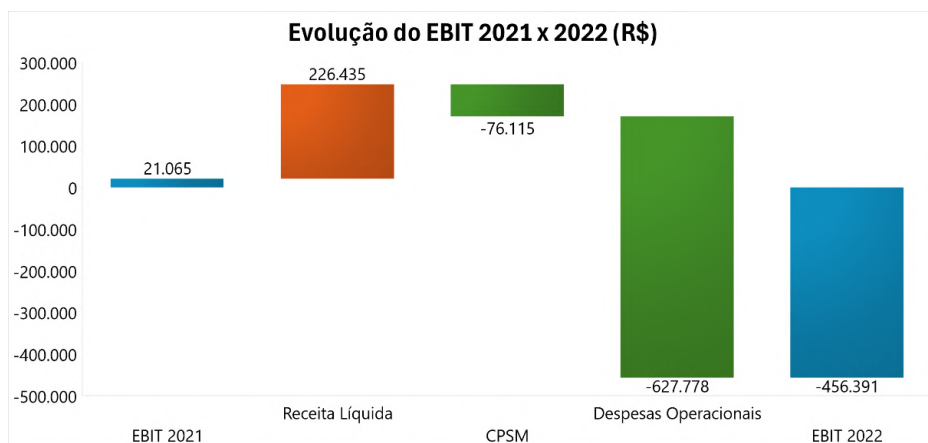
12.4.2 EBIT

184. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre 2021 e 2023. O EBIT apresentou redução de 2267% em 2022 em relação a 2021 e aumento de 90% em 2023 em relação a 2022.

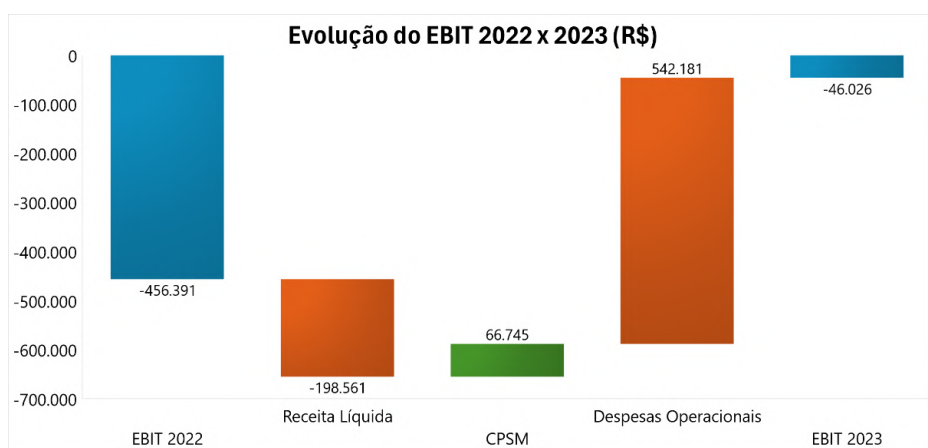
Em R\$			
EBIT	2021	2022	2023
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	21.065	(456.391)	(46.026)
Varição %	ND	-2267%	90%

185. A redução do EBIT de 2267% em 2022 em relação ao ano anterior decorre principalmente do aumento das “Despesas Operacionais” em maior proporção que o aumento da “Receita Líquida” no período.





186. Nota-se em 2023 um aumento de 90% do EBIT em decorrência da redução das “Despesas Operacionais” em maior proporção que a redução da “Receita Líquida” e da redução do “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria”.

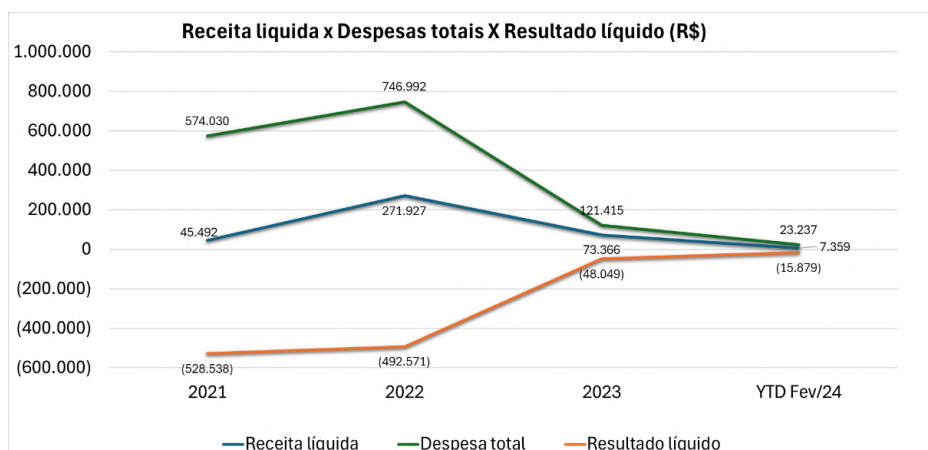


12.4.3 Receita x Resultado líquido

187. Nota-se um crescimento na receita líquida e das despesas em 2022, em relação a 2021. Em 2023, observa-se uma redução da receita líquida e nas despesas, conforme apresentado na tabela e gráfico a seguir:



Resultado (R\$)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Receita líquida	45.492	271.927	73.366	7.359
Despesa total	574.030	746.992	121.415	23.237
Resultado líquido	(528.538)	(492.571)	(48.049)	(15.879)



12.4.4 Análise do resultado do período de janeiro a fevereiro de 2024

188. No período de janeiro e fevereiro de 2024, observa-se o registro de “Prejuízo Operacional” (EBIT) de R\$ 15.690,09 e a correspondente margem EBIT negativa em -213%.

189. O valor da “Receita Líquida” superou o total do “CPSM”, levando a uma margem bruta positiva de 66%.

190. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a uma margem EBIT negativa de 216% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se margem líquida negativa de 216%.



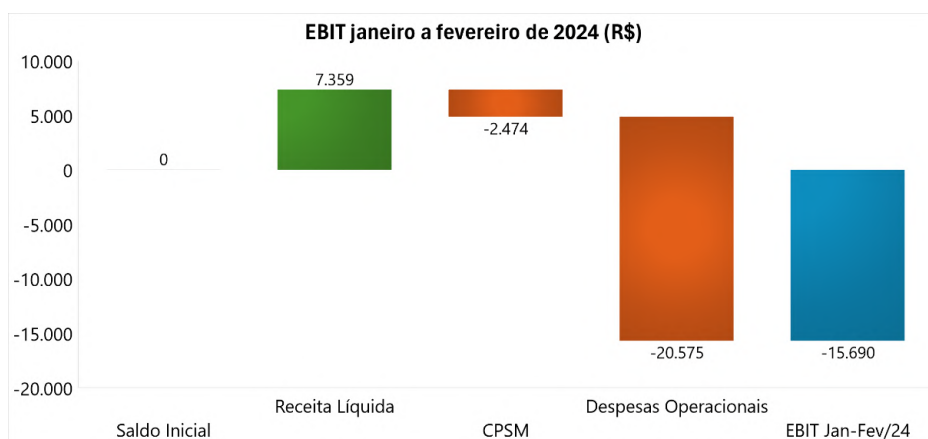
DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

ATIVIDADES DE EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Em R\$

	YTD 2024
Receita líquida	7.359
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(2.474)
Lucro/ Prejuízo bruto	4.885
Margem bruta %	66%
Despesas gerais e administrativas	(20.575)
Despesas com vendas	0
Outras receitas e despesas operacionais	0
Total de Despesas Operacionais	(20.575)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(15.690)
Margem EBIT %	-213%
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	(14)
Resultado financeiro líquido	(14)
Imposto de renda e cont social	(174)
Resultado líquido	(15.879)
Margem líquida %	-216%

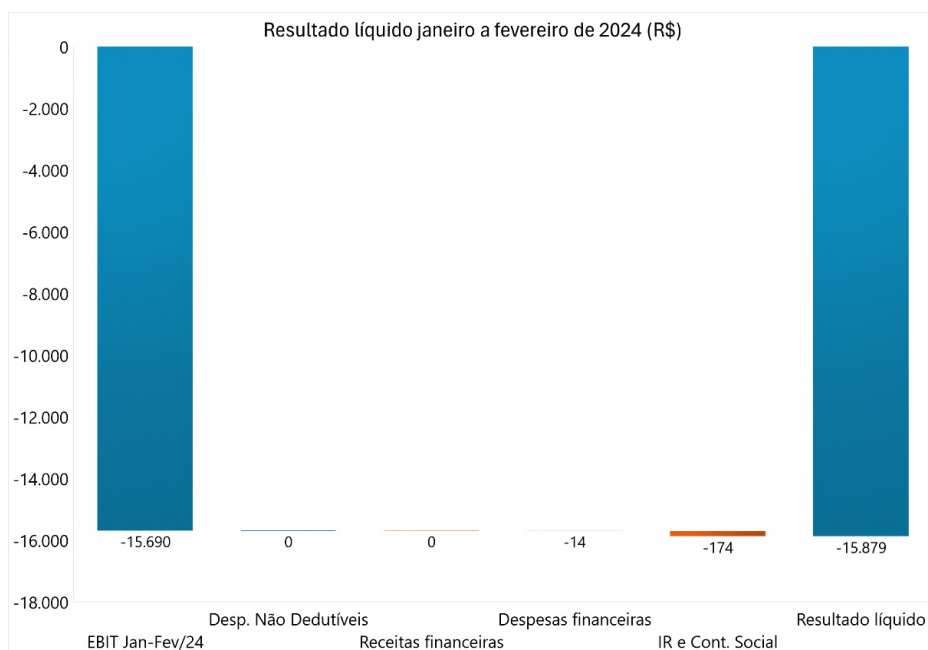
191. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 15.690,09, assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 15.878,62.



192. Verifica-se que a “Receita Líquida” supera o “CPV”, aponta para margem bruta positiva e, após deduzir as “Despesas Operacionais”, conduz ao EBIT negativo.



193. No gráfico a seguir observa-se a composição do “Prejuízo Líquido” a partir do EBIT, mostrando o maior impacto na variação da “Imposto de renda e Cont. Social”.



12.4.5 Comparativo entre DRE de 2022 e 2023

194. Neste tópico faz-se uma análise comparativa da demonstração do resultado do exercício de 2022 e 2023 a partir dos dados apresentados na tabela abaixo.



DRE - COMPARATIVO 2022 X 2023

ATRÍUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Em R\$

	2022	2023	Variação %
Receita bruta de vendas	282.228	76.145	-73%
Deduções da receita	(10.301)	(2.779)	-73%
Receita líquida	271.927	73.366	-73%
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(91.406)	(24.661)	-73%
Lucro/ Prejuízo bruto	180.520	48.704	-73%
Margem bruta%	66%	66%	0%
Despesas gerais e administrativas	(639.263)	(129.555)	-80%
Despesas com vendas	0	0	0%
Outras receitas e despesas operacionais	2.351	34.824	1382%
Total de Despesas Operacionais	(636.912)	(94.731)	-85%
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(456.391)	(46.026)	-90%
Margem EBIT%	-168%	-63%	63%
Despesas Não Dedutíveis	(17.506)	0	-100%
Resultado Não Operacional	(17.506)	0	-100%
Receitas financeiras	3.034	0	-100%
Despesas financeiras	(15.273)	(287)	-98%
Resultado financeiro líquido	(12.239)	(286)	-98%
Imposto de renda e cont social	(6.435)	(1.736)	-73%
Resultado líquido	(492.571)	(48.049)	-90%
Margem líquida%	-181%	-65%	64%

195. Em 2023, houve uma redução na “Receita Líquida” de 73% em relação ao ano de 2022, fato que, conjugado com a redução do “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” de 73%, culminou na estabilidade da margem bruta de 66% em 2022 e 2023.

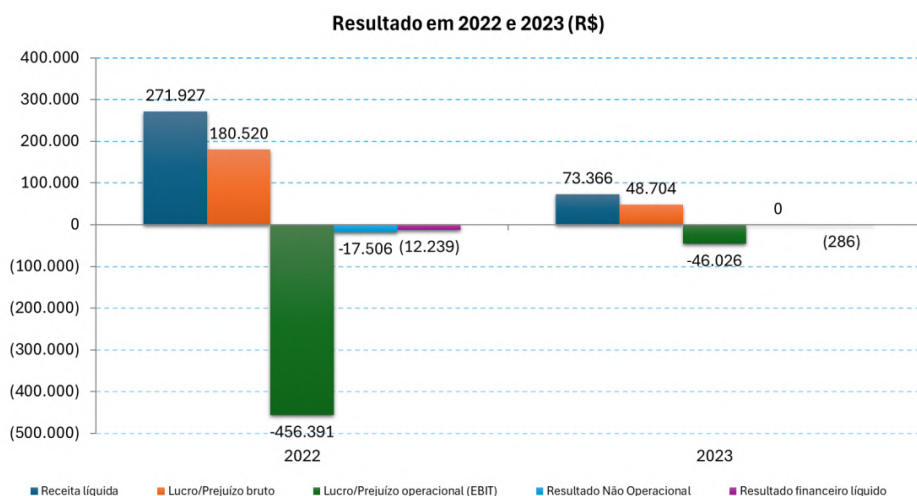
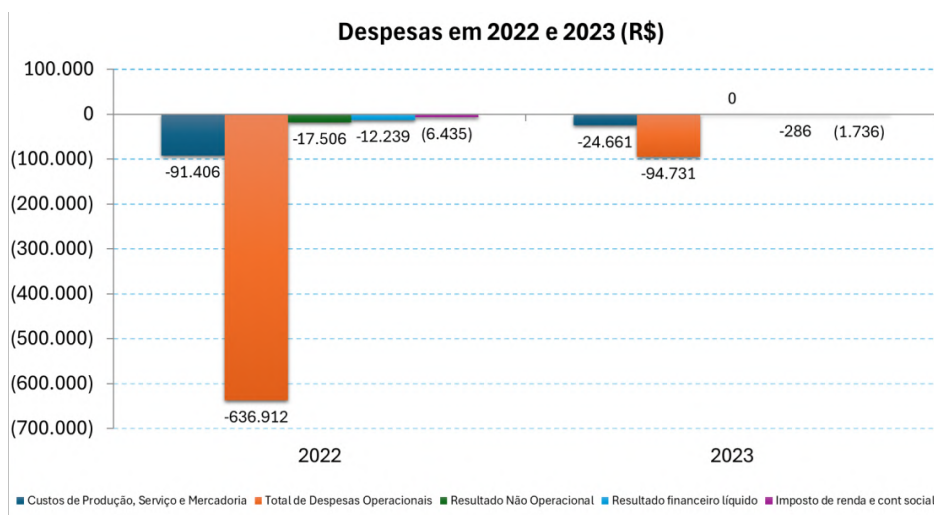
196. Observa-se também, em 2023, uma redução nas “Despesas Operacionais” em 85%, fato que levou na margem EBIT, de -168% em 2022 para -63% em 2023.

197. Adicionalmente, observa-se uma redução do “Resultado Financeiro Líquido” negativo em 98% em 2023 e a variação no “Imposto de Renda e Contribuição Social”, que levou a leve melhora do “Resultado Líquido” e na margem líquida, que foi de -181% em 2022 para -65% em 2023.

198. O gráfico a seguir reproduz a redução do “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” e da “Despesa Operacional Total” em 2023 em relação ao ano

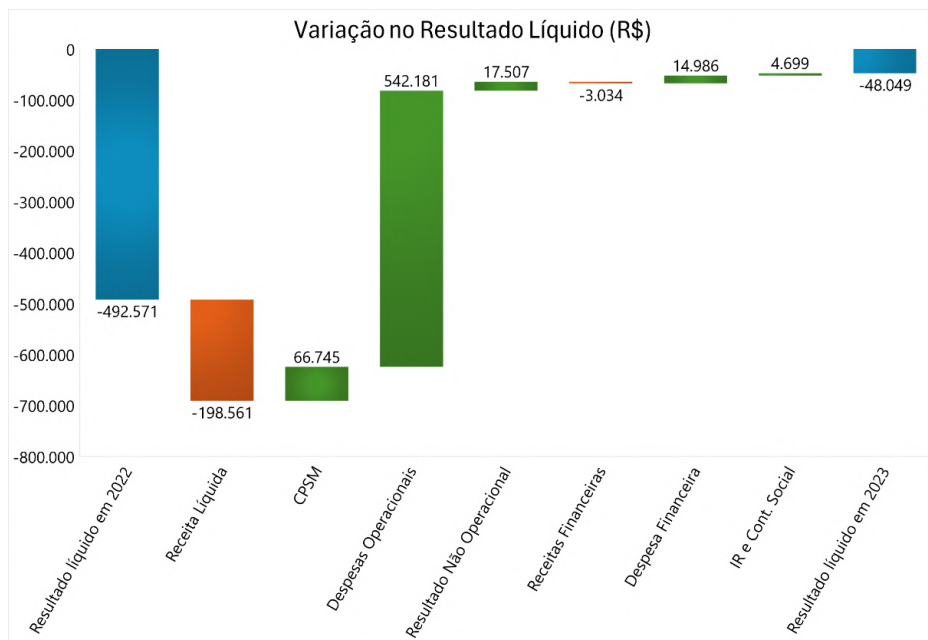


anterior.



199. O gráfico a seguir reproduz as rubricas que levaram variação no resultado a partir do “Prejuízo” de R\$ 492.571,39 em 2022 para o “Prejuízo” de R\$ 48.048,72 em 2023. Nota-se que a referida variação decorre da redução dos custos e despesas operacionais em 2023.





12.4.6 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL

ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Em R\$

ATIVO	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Caixa e Equivalentes de Caixa	10.047.846	10.047.706	10.047.320	10.047.325
Cientes	3.937.712	3.937.712	3.937.712	3.937.712
Títulos a Receber	52.460	52.460	52.460	52.460
Adiantamentos	46.575	46.575	46.575	46.575
Empréstimo a Terceiros a Receber	174.773	174.773	174.773	174.773
Adiantamentos a Terceiros	4.840.400	4.840.610	4.840.422	4.840.422
Impostos a Compensar	50.134	50.134	21.265	21.265
Estoques	25.193.013	25.749.492	25.866.943	25.878.723
Total do Ativo Circulante	44.342.912	44.899.462	44.987.470	44.999.255
Realizável a Longo Prazo	371	1.139	239.094	239.093,99
Imobilizados	8.077	3.404	309	253
Total do Ativo não Circulante	8.448	4.543	239.403	239.347
Total do Ativo	44.351.361	44.904.005	45.226.873	45.238.603

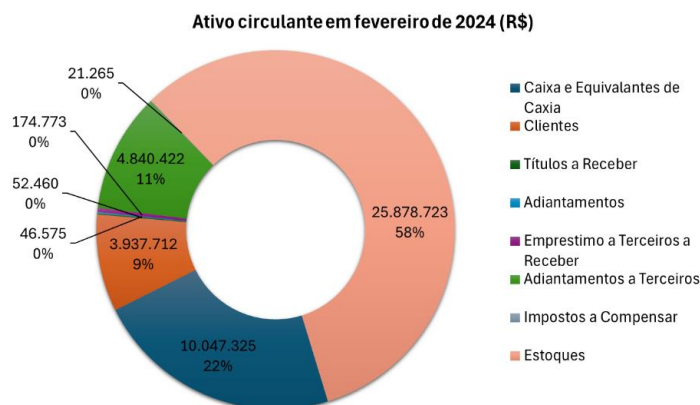


Em R\$

PASSIVO	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Duplicata a Pagar	2.849.113	2.998.929	3.116.910	3.133.922
Salários e Proventos	9.170	16.820	30.854	33.367
Obrigações Trabalhistas	942.407	963.706	979.769	982.100
Obrigações Tributárias	594.128	737.430	806.568	807.710
Obrigações a Pagar	861.266	1.365.141	2.453.312	2.466.247
Empresas Ligadas	21.499.323	22.025.401	22.041.106	22.047.586
Empréstimos e Financiamentos	1.660.596	1.660.596	1.660.596	1.660.596
Encargos Trabalhistas e Sociais a Pagar	13.847	13.847	13.847	13.847
Receitas Diferidas/Custo Orçado	4.319.142	4.052.898	3.981.269	3.974.084
Total do Passivo Circulante	32.748.990	33.834.767	35.084.229	35.119.458
Obrigações Tributárias	278.805	116.388	0	0
Total do Passivo não Circulante	278.805	116.388	0	0
Capital Social	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Lucros ou Prejuízos Acumulados	6.323.565	5.952.851	5.142.643	5.119.145
Total do Patrimônio Líquido	11.323.565	10.952.851	10.142.643	10.119.145
Total do Passivo	44.351.361	44.904.005	45.226.873	45.238.603

12.4.7 Ativo Circulante

200. Nas contas do Ativo Circulante em fevereiro de 2024, realça-se a rubrica “Estoques” com 58% e a rubrica “Caixa e Equivalentes de Caixa” com 22% em relação ao total do ativo circulante.



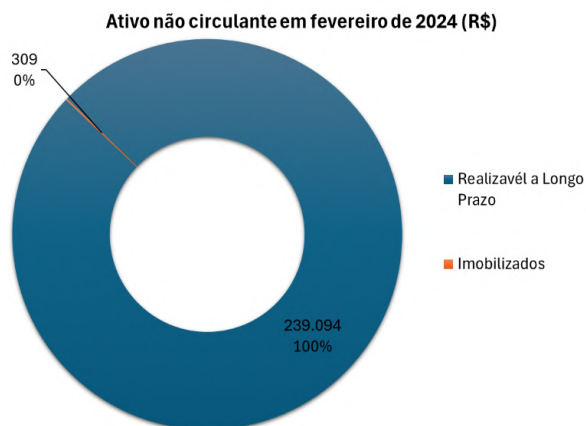
12.4.8 Ativo não circulante

201. O Ativo não Circulante da recuperanda é composto principalmente pela



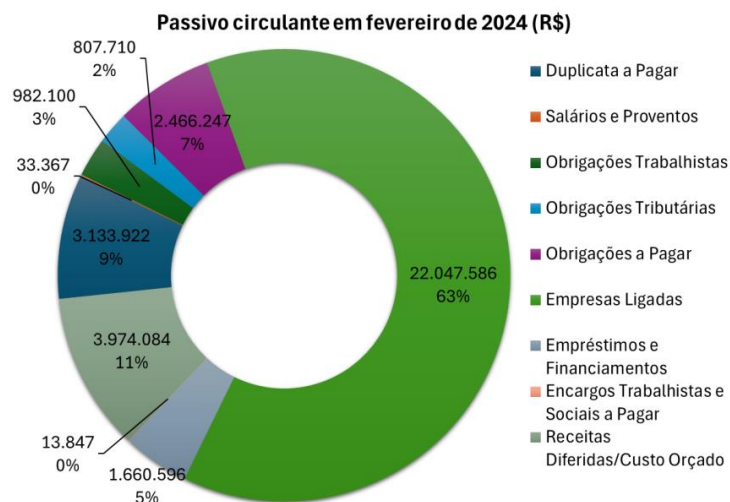
rubrica “Realizável a Longo Prazo”, no valor de R\$ 239.093,99.

202. A conta Realizável a Longo Prazo é formada por valores a receber de mútuos e depósitos trabalhistas e civil oriundos de ações judiciais.



12.4.9 Passivo circulante

203. No passivo circulante, do mês de fevereiro de 2024, destaca-se se a conta de “Empresas Ligadas” com 63% e a conta de “Receitas Diferidas/Custo Orçado” com 11% em relação ao total do passivo circulante.



12.4.10 Passivo não circulante

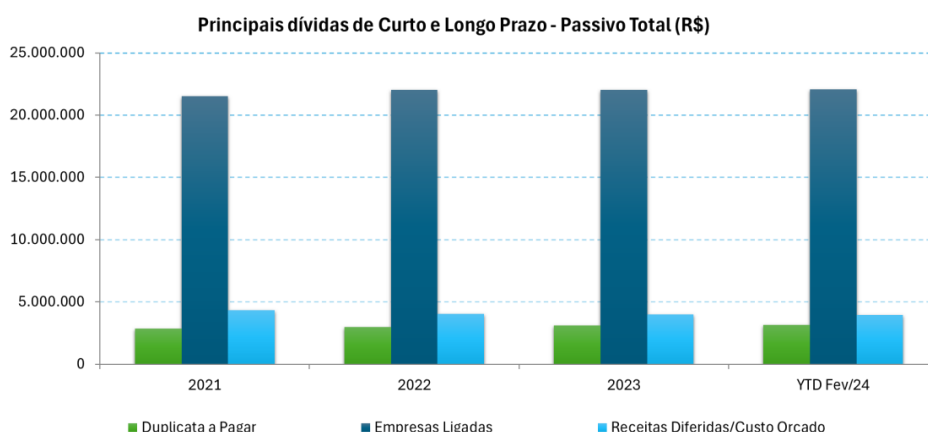
204. Para período de fevereiro de 2024, a recuperanda não possuía nenhuma obrigação de longo prazo.

12.4.11 Passivo total

205. A evolução do Passivo Total é apresentada na tabela abaixo.

Em R\$				
Passivo Circulante e Não Circulante	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Duplicata a Pagar	2.849.113	2.998.929	3.116.910	3.133.921,79
Salários e Proventos	9.170	16.820	30.854	33.367
Obrigações Trabalhistas	942.407	963.706	979.769	982.100
Obrigações Tributárias	872.933	853.818	806.568	807.710
Obrigações a Pagar	861.266	1.365.141	2.453.312	2.466.247
Empresas Ligadas	21.499.323	22.025.401	22.041.106	22.047.586
Empréstimos e Financiamentos	1.660.596	1.660.596	1.660.596	1.660.596
Encargos Trabalhistas e Sociais a Pagar	13.847	13.847	13.847	13.847
Receitas Diferidas/Custo Orçado	4.319.142	4.052.898	3.981.269	3.974.083,97
Total do Passivo	33.027.795	33.951.154	35.084.229	35.119.458

206. Considerando o passivo total, destaca-se o valor da rubrica “Empresas Ligadas” que totaliza R\$ 22.047.585,67, a rubrica “Receitas Diferidas/Custo Orçado” no total de R\$ 3.974.083,97 e a conta “Duplicata a Pagar” no valor de R\$ 3.133.921,79.



12.4.12 Indicadores

207. Neste tópico, serão apresentados os indicadores de solvência a curto prazo, que medem a capacidade da empresa de saldar as obrigações financeiras recorrentes.

12.4.13 Liquidez Corrente

208. A liquidez corrente (LC)¹² reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

$$LC = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$

209. Aplicação da fórmula para o balanço da recuperanda indica o resultado apresentado abaixo. O indicador mostra que o valor do Passivo Circulante correspondeu à 78% do valor do Ativo Circulante em fevereiro de 2024.

(R\$ mil)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Ativo Circulante	44.342.912	44.899.462	44.987.470	44.999.255
Passivo Circulante	32.748.990	33.834.767	35.084.229	35.119.458
Liquidez Corrente	1,35	1,33	1,28	1,28



12.4.14 Liquidez Seca

¹² ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.

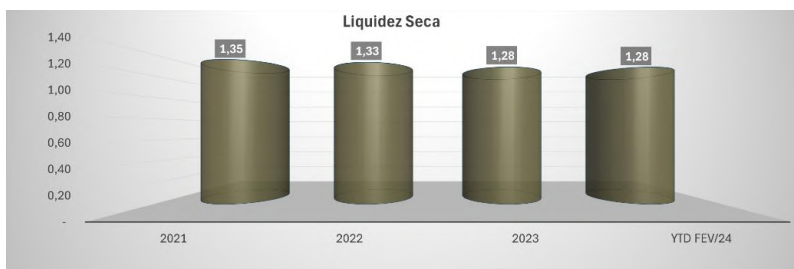


210. A liquidez seca (LS)¹³ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

211. A aplicação da fórmula forneceu o resultado indicado na tabela abaixo, de acordo com os dados do balanço da recuperanda.

(R\$ mil)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Ativo Circulante	44.342.912	44.899.462	44.987.470	44.999.255
Estoque	50.134	50.134	21.265	21.265
Passivo Circulante	32.748.990	33.834.767	35.084.229	35.119.458
Liquidez Seca	1,35	1,33	1,28	1,28



12.4.15 Endividamento Geral

212. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros¹⁴.

$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

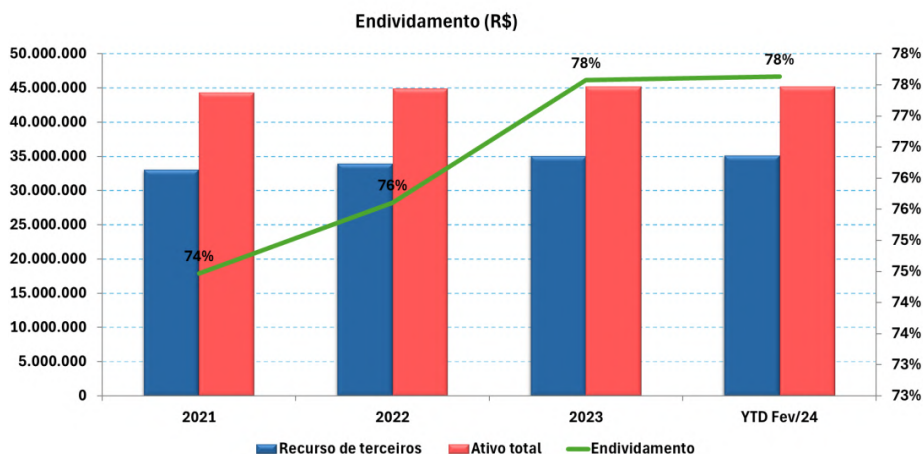
¹³ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.

¹⁴ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.



(R\$ mil)	2021	2022	2023	YTD Fev/24
Passivo Circulante	32.748.990	33.834.767	35.084.229	35.119.458
Passivo Não Circulante	278.805	116.388	0	0
Total do Ativo	44.351.361	44.904.005	45.226.873	45.238.603
Grau de endividamento	74%	76%	78%	78%

213. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 78% em fevereiro de 2024, indicando que o valor total dos ativos está 29% acima do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.



13 ANEXOS

214. Segue abaixo a relação dos documentos anexos que abalizaram o presente relatório circunstanciado e individualizado:

- Documento nº 01 – Relatório de postagens das correspondências
- Documento nº 02 – Ofício de solicitação
- Documento nº 03 – Documento resposta recuperandas (anexo 1)
- Documento nº 04 - Documento resposta recuperandas (anexo 2)
- Documento nº 05 - Documento resposta recuperandas (anexo 3)
- Documento nº 06 - Documento resposta recuperandas (anexo 4)
- Documento nº 07 - Documento resposta recuperandas (anexo 5)
- Documento nº 08 - Documento resposta recuperandas (anexo 6)
- Documento nº 09 - Documento resposta recuperandas (anexo 7)
- Documento nº 10 - Documento resposta recuperandas (anexo 8)
- Documento nº 11 - Documento resposta recuperandas (anexo 9)
- Documento nº 12 - Documento resposta recuperandas (anexo 10)
- Documento nº 13 - Documento resposta recuperandas (anexo 11)
- Documento nº 14 - Documento resposta recuperandas (anexo 12)
- Documento nº 15 - Documento resposta recuperandas (anexo 13)
- Documento nº 16- Documento resposta recuperandas (anexo 14)

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.



PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Bruno Galvão S.P. de Rezende
OAB/RJ 124.405 - OAB/SP 420.341

