



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)			
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (FISCAL DA LEI)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
13428 2063	31/07/2024 11:24	Petição	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 íncrita presença de V.Exa., em cumprimento ao artigo 22, II, “d”
da Lei nº 11.101/05, apresentar:

4º RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO GRUPO
A.V.M.



1 SUMÁRIO

1	SUMÁRIO	2
2	DADOS RELEVANTES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	4
3	BREVE SÍNTESE E <i>STATUS</i> DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	5
4	DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS	9
5	DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS DO GRUPO AVM - AVALIAÇÃO ECONÔMICO- FINANCEIRA	20
5.1	Demonstrativos Financeiros da A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda	21
5.1.1	Demonstração do Resultado do Exercício	21
5.1.2	EBIT	23
5.1.3	Análise do resultado de 2024 (YTD)	24
5.1.4	Balanço Patrimonial	26
5.1.5	Ativo Circulante	27
5.1.6	Ativo não circulante	27
5.1.7	Passivo circulante	28
5.1.8	Passivo não circulante	28
5.1.9	Indicadores	29
5.1.10	Liquidez Corrente	29
5.1.11	Liquidez Seca	30
5.1.12	Endividamento Geral	31
5.2	Demonstrativos Financeiros da Engecon Construções e Comercio Eireli	32
5.2.1	Demonstração do Resultado do Exercício	32
5.2.2	EBIT	35
5.2.3	Análise do resultado de 2024 (YTD)	35
5.2.4	Balanço Patrimonial	37
5.2.5	Ativo Circulante	38
5.2.6	Ativo não circulante	38
5.2.7	Passivo circulante	39
5.2.8	Passivo não circulante	39
5.2.9	Indicadores	40
5.2.10	Liquidez Corrente	40
5.2.11	Liquidez Seca	41
5.2.12	Endividamento Geral	42
5.3	Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção	43



5.3.1	Demonstração do Resultado do Exercício	43
5.3.2	EBIT	46
5.3.3	Análise do resultado de 2024 (YTD)	46
5.3.4	Balanço Patrimonial.....	48
5.3.5	Ativo Circulante	49
5.3.6	Ativo não circulante	49
5.3.7	Passivo circulante.....	50
5.3.8	Passivo não circulante	50
5.3.9	Indicadores.....	51
5.3.10	Liquidez Corrente	51
5.3.11	Liquidez Seca	52
5.3.12	Endividamento Geral.....	53
6	RELATÓRIO DE ANDAMENTOS.....	54
7	RELATÓRIO DE INCIDENTES	54
8	FORMULÁRIO PARA RELATÓRIOMENSAL DE ATIVIDADES – RECOMENDAÇÃO N. 72/2020 CNJ	54



2 DADOS RELEVANTES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

1. 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 para apresentação das habilitações/divergências de crédito administrativas	-	Art. 7º, §1º
01/06/2024	31/05/2024	Prazo para apresentação do Plano de Recuperação Judicial	121949983	Art. 53
07/06/2024	07/06/2024	Prazo para apresentação da Relação de Credores do AJ	123451600	Art. 7º, §2º
-	17/06/2024	Publicação do Edital de Aviso do Plano e Lista de Credores AJ (Edital Único)	124752748	Art. 7º, II e Art. 53
-	27/06/2024	Prazo para apresentação das Impugnações Judiciais	-	Art. 8º
-	17/07/2024	Prazo para apresentação de objeções ao PRJ	-	Art. 55
-	-	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 online	https://psvar.com.br/chat/



3 BREVE SÍNTESE E *STATUS* DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2. 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.

3. 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*”.

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

5. 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*”.

6. Além disso, narram que, em razão da edificação do “Porto do Açú”, 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.

7. 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.

8. 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”*.

9. 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”*.

10. 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”*.

11. 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.

12. 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.

13. 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”*.

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

15. 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.

16. No dia 08/04/2024, foi publicado o edital previsto no artigo 52, §1º da LRE, instaurando a fase de verificação administrativa de créditos, com o início do prazo de apresentação das divergências/habilitações de crédito administrativas, nos termos do artigo 7º, §1º da mesma Lei.

17. Destarte, no dia 31/05/2024, o grupo recuperando apresentou Plano de Recuperação Judicial consolidado (id. 121949982), o qual, em estrita observância



ao artigo 22, inciso II, alínea “h” da Lei nº 11.101/2005, fora objeto de ampla e detalha análise desta Administração Judicial no relatório de id. 124744836.

18. Além disso, em 07/06/2024, esta A.J. apresentou nos autos a relação de credores do artigo 7º, §2º da LRF (id. 123451600), acompanhada das fichas de análises individuais dos créditos (id. 123455428 a 123459685) contendo os resultados das análises das habilitações e divergências de crédito apresentadas pelos credores, conforme planilha comparativa abaixo:

ANÁLISE COMPARATIVA DAS RELAÇÕES DE CREDORES DO GRUPO AVM				
CLASSE	RELAÇÃO DE CREDORES DO GRUPO AVM (ART. 52, § 1º DA LRE)		RELAÇÃO DE CREDORES DA A.J. (ART. 7º, § 2º DA LRE)	
	VALOR	Nº CREDORES	VALOR	Nº CREDORES
Classe I TRABALHISTA	R\$ 1.064.815,27	65	R\$ 2.024.263,76	72
Classe II GARANTIA REAL	R\$ 1.130.000,00	1	R\$ 2.027.589,18	1
Classe III QUIROGRAFÁRIA	R\$ 16.715.502,43	40	R\$ 18.084.495,08	40
Classe IV ME/EPP	R\$ 190.118,81	14	R\$ 190.118,81	14
TOTAL	R\$ 19.100.436,51	120	R\$ 22.326.466,83	127

19. Esta A.J. também apresentou minuta de edital conjunto com aviso sobre o recebimento do plano de recuperação judicial previsto no art. 53, parágrafo único da Lei nº 11.101/2005 (id. 123455406), o qual foi publicado no Diário de Justiça Eletrônico no dia 17/06/2024, conforme devidamente certificado nos autos principais.

20. Na sequência, os credores apresentaram objeções ao plano de recuperação judicial de maneira tempestiva, entretanto, diante da decisão de id. 130966997 por meio da qual este d. juízo determinou “o desentranhamento das petições dos ids. 111530961, 126881714, 129150050, 129179063, 129431320, 129561034,



129620873, 129882976, 129894867 e 130084616”, diversos credores opuseram Embargos de Declaração (ids. 131388503, 131695838, 132335983, 132335992, 133221653) os quais ainda pendem de deliberação.

21. Visando garantir o regular andamento ao processo, em estrita observância ao que determina o artigo 56 da LRF, esta A.J. requereu em manifestação de id. 133798564 a intimação das Recuperandas para que indiquem data e hora para Assembleia Geral de Credores em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocação, de modo que aguarde a manifestação das recuperandas para, então, viabilizar a elaboração do edital de convocação previsto no artigo 36 da LRF.

4 DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS

22. 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, que foram respondidos conforme segue abaixo (Doc. nº 01).

- 1) 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

- 2) As recuperandas contrataram ou demitiram pessoal no último mês? Quantas contratações ou demissões ocorreram no período? Informar o número de empregados atual das recuperandas? Favor discriminar por recuperanda.



Resposta: Não houve admissão e nem demissão no último mês.

Nº de colaborador no último mês: AVM = 12 (02 ativos e 10 afastados) ATRIUM = 01(afastado) ENGECON = 10 (08 ativos e 02 afastados).

- 3) Houve alguma alteração nas atividades das recuperandas em relação aos últimos 30 dias?

Resposta: Não houve alteração nas atividades das recuperandas nos últimos 30 dias.

- 4) Nos últimos 30 dias, as recuperandas alienaram algum ativo não circulante ou deram em garantia?

Resposta: Não houve alienação e nem garantia nos últimos 30 dias.

- 5) Nos últimos 30 dias, as recuperandas adquiriram algum ativo não circulante?

Resposta: Não, as recuperandas não adquiriram nenhum ativo nos últimos 30 dias.

- 6) Informar se as recuperandas estão prestando serviços para terceiros. Caso positivo, informar a empresa contratante e a recuperanda contratada, bem como o nome e endereço do empreendimento.

Resposta: Não, as recuperandas prestam serviços exclusivamente para empreendimentos próprios.

- 7) As recuperandas estão pagando os salários dos funcionários que 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.



- 8) Favor informar o atual andamento do processo nº 003150-34.2019.8.19.0001, especificando seu objeto e impacto na atividade da recuperanda.

Resposta: após a correção dos dados do processo): Cuida-se de ação movida pelo Espólio de Rita Chardelle, no qual buscam a resolução do contrato celebrado com a AVM, bem como a restituição do imóvel dado no negócio, além de perdas e danos alegados na inicial. Há, por outro lado, a reconvenção da AVM, na qual requer o cumprimento do contrato, notadamente quanto à lavratura da escritura definitiva do bem objeto do negócio, bem como, ainda, a responsabilização do Espólio pelos gastos realizados para a execução da obra relativa ao objeto da permuta.

O processo está aguardando a realização de perícia técnica, justamente para apurar o valor gasto para a execução da obra da escola (parte da permuta). Por ora, salvo melhor juízo, não há qualquer impacto na atividade da empresa, pois o objeto central da disputa é um terreno e a AVM não está priorizando a realização de nenhum lançamento imobiliário no atual momento.

- 9) Encaminhar relatório processual atualizado, trazendo informações 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: Atualizei a planilha, incluindo as chances de PERDA (por parte do Grupo AVM), bem como inclui coluna relativa ao tempo estimado até que tais créditos venham a ser executados – Vide anexo 5 (Doc. nº 02).

- 10) Indicar os casos em que tenha havido liquidação de crédito nos processos judiciais listados no relatório supra e a medida que pretende ser tomada para sua habilitação na recuperação judicial.



Resposta: Atualizei a planilha, incluindo as chances de PERDA (por parte do Grupo AVM), bem como inclui coluna relativa ao tempo estimado até que tais créditos venham a ser executados. Vide Anexo 5 (Doc. nº 02).

- 11) Encaminhar relatório do passivo fiscal das Recuperandas atualizado, 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 1 e 1.1 (Doc. nº 03).

DEMONSTRATIVO DO PASSIVO FISCAL DAS RECUPERANDAS		
EMPRESAS	PGFN	PMCG
ATRIUM	R\$ 1.282.700,24	R\$ 772.713,98
ENGECON	R\$ 4.769.603,93	R\$ 23.737,23
A.V.M	R\$ 8.533.395,85	R\$ 3.055.706,75
A.V.M	R\$ 104.700,95	
ATRIUM		
TOTAL	R\$ 14.690.400,97	R\$ 3.852.157,96
ATRIM (ICC)		R\$ 1.900.711,63

PARCELAMENTO ATIVO
EM NEGOCIAÇÃO
EM PROCESSO DE ABATIMENTO (PROTOCOLO:10015-1-2024)

- 12) 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: Vide anexo 2 (Doc. nº 04).

RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, MOVEIS

ITEM 20

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

13) 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.

- 14) 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 vêm 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.

- 15) Qual o faturamento médio e custo operacional médio mensais do Grupo?

Resposta: O faturamento médio relevante do GRUPO (isto é, para além dos alugueis recebidos), é extremamente variável, pois depende da venda de unidades em estoque. O custo operacional médio é de aproximadamente R\$ 100.0000,00.

- 16) As recuperandas estão pagando os tributos e encargos previdenciários e sociais incidentes sobre e sobre sua folha de pagamento e sobre suas operações?

Resposta: Sim

- 17) Houve algum incremento de atividade no objeto social das Recuperandas no último mês? Em caso positivo, especificar.

Resposta: Não houve nenhum incremento.

- 18) Houve alguma reestruturação societária nas Recuperandas, tal como transformação, cisão, incorporação, fusão, aquisição/transferência de participações etc. no último mês? Em caso positivo, especificar.



Resposta: Não houve reestruturação no último mês.

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

Resposta: Não.

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

Resposta: Não.

21) As Recuperandas distribuíram lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outro tipo de bonificação aos seus sócios no último mês? Em caso positivo, especificar.

Resposta: Não.

22) Algum ativo não circulante 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 3 e Anexo 3.1 (Doc. nº 05).

23) Informar os bens das recuperandas que eventualmente possuem penhora ou qualquer outro gravame.

Resposta: Vide Anexo 4 (Doc. nº 06).



RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, MOVEIS = COM PENHOR / GRAVAME

IMÓVEIS	MATRICULAS	DESCRIÇÃO	VALOR	LOCAL	CONTATO	QUITADO	ALIENADO	PENHOR
APTO 503	34746	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
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
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 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
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

24) As recuperandas obtiveram algum empréstimo e/ou financiamento no último mês para operarem suas atividades? Qual a garantia ofertada? Qual a situação desses contratos? Quais estão listados e quais são extraconcursais?

Resposta: Não.

25) 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.

26) 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: Vide Anexo 8 (Doc. nº 07).



27) 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, 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 8 (Doc. nº 07).

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

Resposta: Vide Anexo 8 (Doc. nº 07).

29) A fim de abalizar a análise da situação econômico-financeira das recuperandas, solicitamos que nos sejam apresentados os documentos a seguir indicados: as Demonstrações Financeiras Individuais até maio de 2024 de todas as empresas recuperandas (em formato *excel* e em PDF): Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do Exercício (DRE).

Resposta: Anexo 6, Anexo 7, Anexo 9 (Doc. nº 08, 09 e 10).

5 DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS DO GRUPO AVM - AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

23. As demonstrações financeiras apresentadas contêm os dados de Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado (DRE) dos meses de janeiro a maio de 2024, das empresas A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda, Engecon Construções e Comercio Eireli e Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção.

24. As análises foram elaboradas com base na documentação enviada pelas recuperandas (Doc. nº 11).



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

5.1.1 Demonstração do Resultado do Exercício

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO						
A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA						
Em R\$						
	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	YTD 2024
Receita bruta de vendas	0	0	0	0	0	0
Deduções da receita	0	0	0	0	0	0
Receita líquida	0	0	0	0	0	0
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(7.194)	(7.794)	(9.741)	(10.433)	(5.086)	(40.247)
Lucro/ Prejuízo bruto	(7.194)	(7.794)	(9.741)	(10.433)	(5.086)	(40.247)
Margem bruta%	-	-	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas	(34.359)	(13.625)	(119.694)	(59.302)	(81.958)	(308.937)
Total de Despesas Operacionais	(34.359)	(13.625)	(119.694)	(59.302)	(81.958)	(308.937)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(41.552)	(21.419)	(129.436)	(69.734)	(87.044)	(349.184)
Margem EBIT%	-	-	-	-	-	-
Despesas Não Dedutíveis	0	0	0	0	0	0
Resultado Não Operacional	0	0	0	0	0	0
Receitas financeiras	556	0	0	0	0	556
Despesas financeiras	(12.106)	(649)	(587)	(342)	(1.258)	(14.941)
Resultado financeiro líquido	(11.550)	(649)	(587)	(342)	(1.258)	(14.385)
Imposto de renda e cont social	0	0	0	0	0	0
Resultado líquido	(53.102)	(22.067)	(130.023)	(70.076)	(88.302)	(363.570)
Margem líquida%	-	-	-	-	-	-

25. O demonstrativo do resultado do exercício demonstra que a recuperanda não auferiu receita líquida para o período da análise.

26. Observa-se uma piora do resultado operacional (EBIT¹) em maio em relação a abril e, com isso, o prejuízo operacional seguiu aumentando no acumulado do ano de 2024.

27. As despesas operacionais aumentaram em maio de 2024, em comparação ao mês anterior, notadamente decorrente da variação na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”.

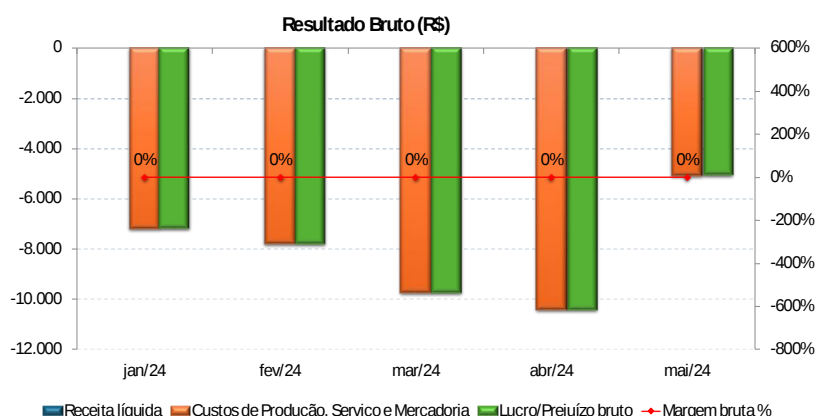
28. Os seguintes pontos podem ser observados na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE):

¹ EBIT (*Earnings Before Interest and Taxes*) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).

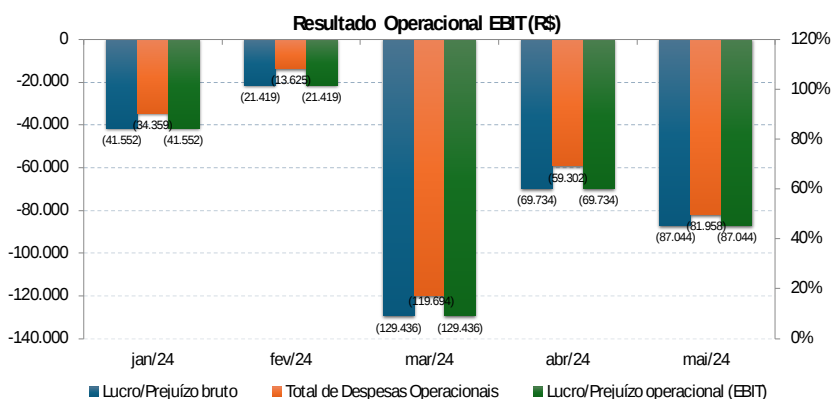


29. **Receita Líquida:** Em 2024, considerando as demonstrações financeiras elaboradas de janeiro a maio, observa-se que a Recuperanda não auferiu receita líquida

30. **Resultado Bruto:** Observa-se uma queda no prejuízo bruto no período, de R\$ 7.193,50 em janeiro para R\$ 5.085,64 em maio, em razão da diminuição do “Custo dos Produtos Vendidos”.



31. **Resultado Operacional (EBIT²):** Observa-se o aumento do prejuízo operacional entre janeiro e maio de 2024, passando de R\$ 41.552,15 em janeiro para R\$ 87.044,00 em maio de 2024.



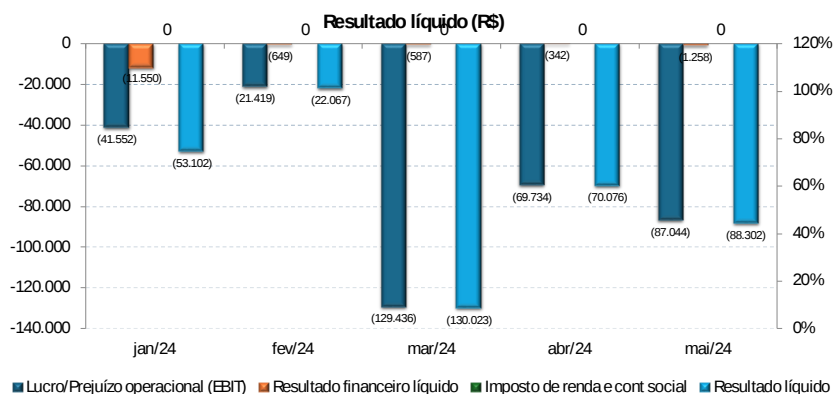
² EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).



32. As despesas operacionais apresentaram aumento em maio de 2024 em relação aos meses anteriores, representadas pelas despesas gerais e administrativas.

33. O aumento do prejuízo operacional deve-se, principalmente, a dois fatores: (a) aumento da “Despesa Gerais e Administrativas”; e (b) a ausência de receita líquida para o período da análise.

34. **Resultado Líquido:** Verifica-se um aumento no prejuízo líquido ao longo dos meses do exercício de 2024, por razão da ausência de receita e aumento nas despesas operacionais.



5.1.2 EBIT

35. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre janeiro e maio de 2024. O EBIT apresentou variação positiva de 48% em fevereiro em relação a janeiro, variação negativa de 504% em março em relação a fevereiro, variação de 46% em abril em relação a março e variação negativa de 25% em maio em relação a abril.

Em R\$					
EBIT	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(41.552)	(21.419)	(129.436)	(69.734)	(87.044)
Variação %	0%	48%	-504%	46%	-25%



5.1.3 Análise do resultado de 2024 (YTD)

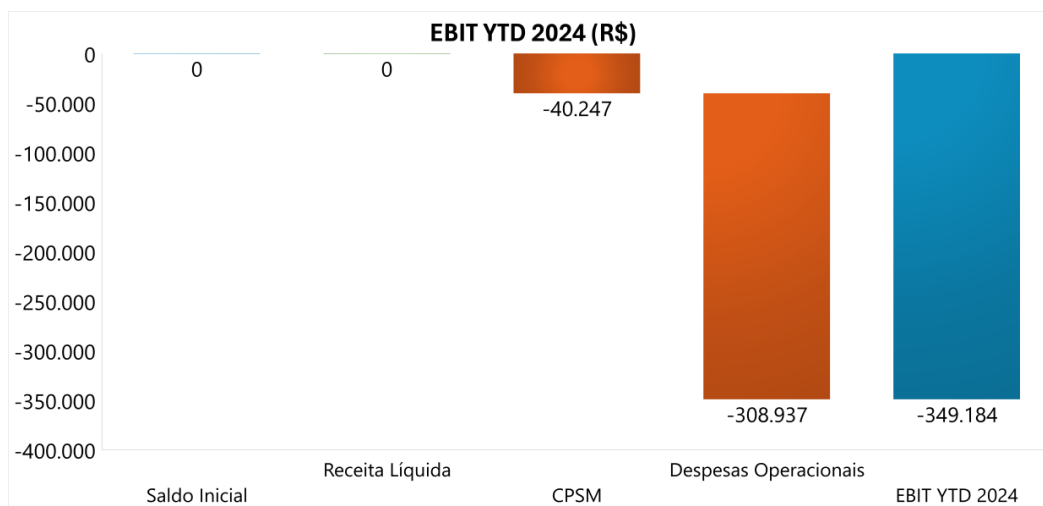
36. Em relação ao DRE da recuperanda, ressalta-se o registro de prejuízo bruto em maio de 2024 de R\$ 40.247,03. Descontando-se as despesas operacionais chega-se ao EBIT no valor negativo de R\$ 349.184,45 e, da mesma forma, ao subtrair despesas financeiras e impostos encontra-se o resultado líquido negativo de R\$ 363.569,91.

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	
Em milhares de R\$	
	YTD 2024
Receita líquida	0
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(40.247)
Lucro/ Prejuízo bruto	(40.247)
Margem bruta%	-
Despesas gerais e administrativas	(308.937)
Total de Despesas Operacionais	(308.937)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(349.184)
Margem EBIT%	-
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	556
Despesas financeiras	(14.941)
Resultado financeiro líquido	(14.385)
Imposto de renda e cont social	0
Resultado líquido	(363.570)
Margem líquida%	-

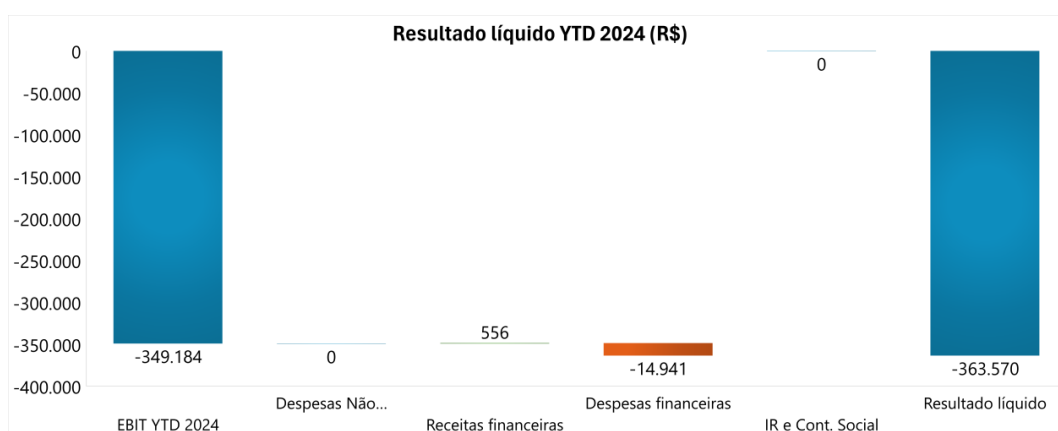
37. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado que levaram ao prejuízo operacional de R\$ 349.184,45, assim como ao prejuízo líquido no período de R\$ 363.569,91.

38. Nota-se no gráfico abaixo que os custos de produção, serviço e mercadoria supera a receita líquida e, após deduzir os custos operacionais, encontra-se o EBIT negativo.





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



5.1.4 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL

A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em R\$

ATIVO	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Caixa e Equivalente de Caixa	8.601	14.541	20.886	19.452	16.973
Contas a Receber	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881
Adiantamento a Fornecedores	235.297	235.297	235.297	235.297	235.297
Devedores Diversos	10.517.972	10.438.004	10.204.558	10.159.505	10.064.489
Impostos a Compensar	300.880	300.880	300.880	300.880	300.880
Estoques	384.245.116	384.245.116	384.245.116	384.245.116	384.245.116
Investimentos	59.342	59.342	59.342	59.342	59.342
Total do Ativo Circulante	401.224.089	401.150.061	400.922.960	400.876.472	400.778.978
Investimentos	4.400.000	4.400.000	4.400.000	4.400.000	4.400.000
Imobilizados	4.709.863	4.706.487	4.703.131	4.699.774	4.696.417
Intangíveis	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)
Total do Ativo não Circulante	9.105.877	9.102.501	9.099.144	9.095.788	9.092.431
Total do Ativo	410.329.965	410.252.562	410.022.104	409.972.260	409.871.409

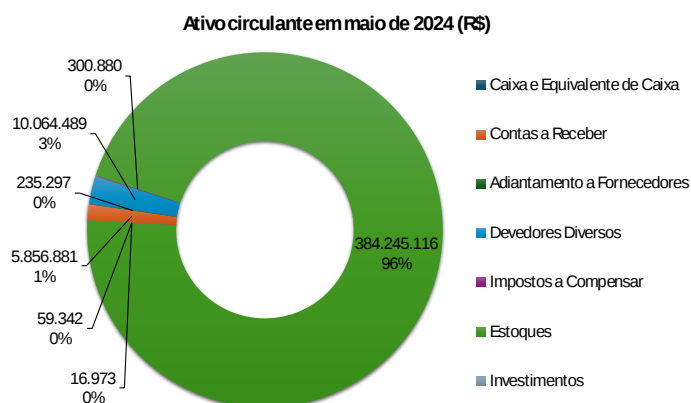
Em R\$

PASSIVO	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Duplicata a Pagar	410.815	383.640	313.360	336.026	335.039
Salários e Proventos	28.599	27.544	4.495	3.975	5.231
Obrigações Trabalhistas	5.580.544	5.582.184	3.966.470	3.966.260	3.961.709
Obrigações Tributárias	3.083.425	3.083.425	1.106.053	1.101.546	1.095.817
Obrigações Diversas	7.719.725	7.689.725	7.689.725	7.689.725	7.689.725
Empréstimos e Financiamentos	7.144.161	7.144.161	7.144.161	7.144.161	7.144.161
Provisões	52.272	53.525	55.129	57.931	55.394
Permuta	3.280.000	3.280.000	3.280.000	3.280.000	3.280.000
Total do Passivo Circulante	27.299.541	27.244.204	23.559.394	23.579.625	23.567.076
Empréstimos e Financiamentos	7.301.729	7.301.729	7.301.729	7.301.729	7.301.729
Obrigações Tributárias	343.326	343.326	4.277.107	4.277.107	4.277.107
Receitas Diferidas	18.811.950	18.811.950	18.811.950	18.811.950	18.811.950
Total do Passivo não Circulante	26.457.004	26.457.004	30.390.785	30.390.785	30.390.786
Capital Social	35.000.000	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	361.886.077
Lucros ou Prejuízos Acumulados	(40.312.657)	(40.334.724)	(40.814.152)	(40.884.228)	(40.972.530)
Total do Patrimônio Líquido	356.573.420	356.551.353	356.071.925	356.001.849	355.913.547
Total do Passivo	410.329.965	410.252.562	410.022.104	409.972.260	409.871.409



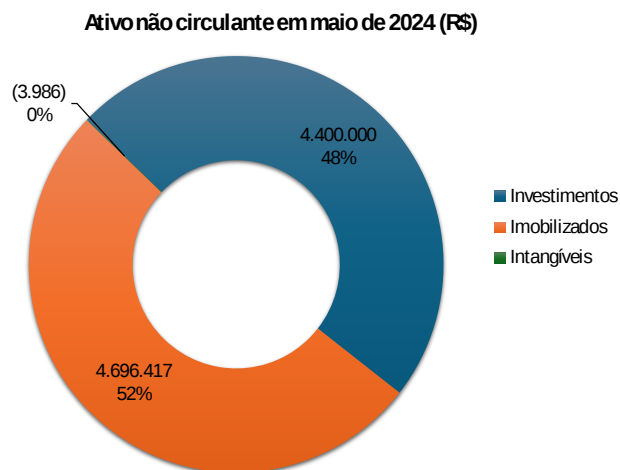
5.1.5 Ativo Circulante

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



5.1.6 Ativo não circulante

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



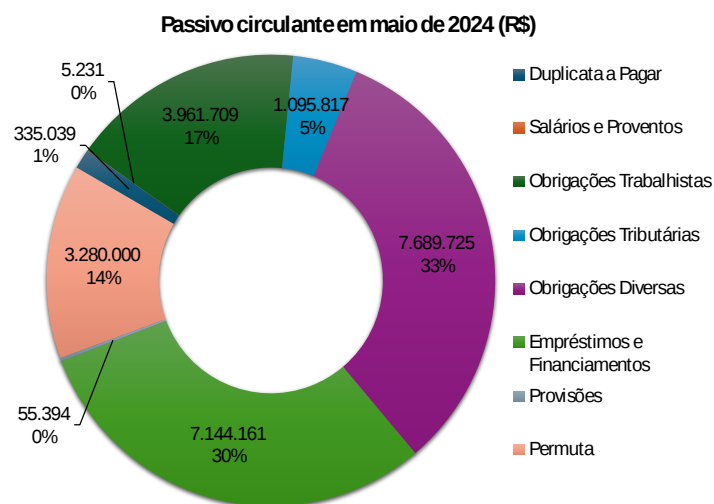
42. O ativo imobilizado é composto, principalmente, por terrenos, máquinas,



equipamentos, móveis e utensílios. Já o ativo investimento é composto principalmente por participações societárias.

5.1.7 Passivo circulante

43. Considerando somente o passivo circulante, destaca-se se a conta de “Obrigações Diversas” com 33% e a conta de “Empréstimos e financiamentos” com 30% em relação ao total do passivo circulante.

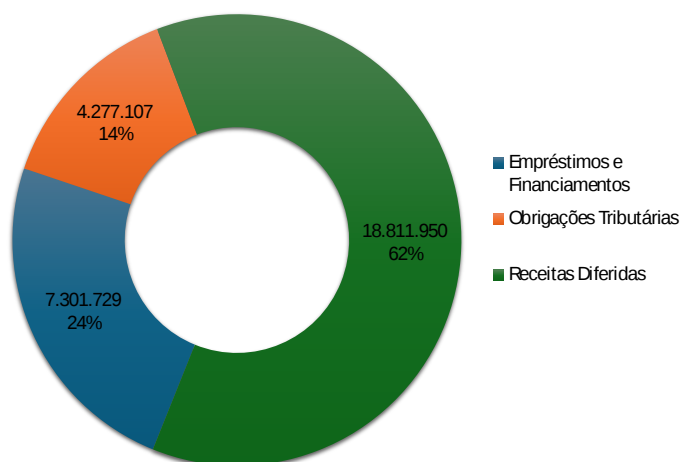


5.1.8 Passivo não circulante

44. A distribuição do total do Passivo não circulante em maio de 2024 destaca a conta “Receitas Diferidas” com 62%, “Empréstimos e Financiamentos” com 24% e “Obrigações Tributárias” com 14% em relação ao total do passivo não circulante.



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



5.1.9 Indicadores

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

5.1.10 Liquidez Corrente

46. A liquidez corrente (LC) ³ 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.

47. 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.

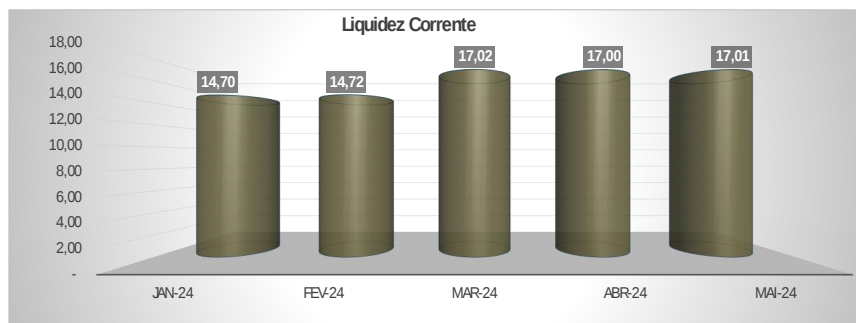
³ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.



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

48. 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 5,88% do valor do Ativo Circulante em maio de 2024.

(R\$mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Ativo Circulante	401.224.089	401.150.061	400.922.960	400.876.472	400.778.978
Passivo Circulante	27.299.541	27.244.204	23.559.394	23.579.625	23.567.076
Liquidez Corrente	14,70	14,72	17,02	17,00	17,01



5.1.11 Liquidez Seca

49. A liquidez seca (LS)⁴ 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.

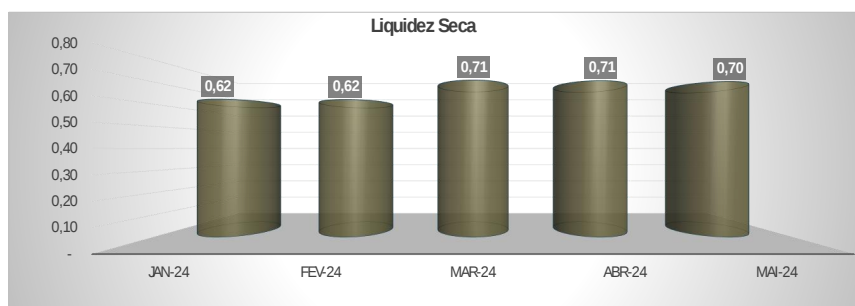
$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

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

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.



(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Ativo Circulante (+)	401.224.089	401.150.061	400.922.960	400.876.472	400.778.978
Estoque (-)	384.245.116	384.245.116	384.245.116	384.245.116	384.245.116
Passivo Circulante (/)	27.299.541	27.244.204	23.559.394	23.579.625	23.567.076
Liquidez Seca	0,62	0,62	0,71	0,71	0,70



5.1.12 Endividamento Geral

51. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros⁵.

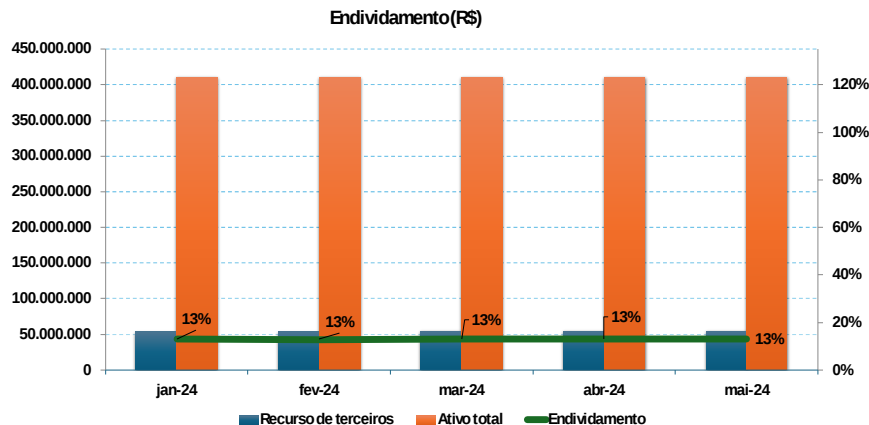
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Passivo Circulante	27.299.541	27.244.204	23.559.394	23.579.625	23.567.076
Passivo Não Circulante	26.457.004	26.457.004	30.390.785	30.390.785	30.390.786
Total do Ativo	410.329.965	410.252.562	410.022.104	409.972.260	409.871.409
Grau de endividamento	13%	13%	13%	13%	13%

52. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 13% em maio de 2024, indicando que o valor total dos ativos está 760% acima do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial 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.





5.2 Demonstrativos Financeiros da Engecon Construções e Comercio Eireli

5.2.1 Demonstração do Resultado do Exercício

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI

Em R\$

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	YTD 2024
Receita bruta de vendas	0	26.700	26.700	26.700	26.700	106.800
Deduções da receita	0	(2.280)	(2.290)	(3.451)	(3.448)	(11.469)
Receita líquida	0	24.420	24.410	23.249	23.252	95.331
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(45.774)	(21.323)	(26.008)	(21.939)	(16.919)	(131.963)
Lucro/Prejuízo bruto	(45.774)	3.097	(1.597)	1.309	6.333	(36.631)
Margem bruta %	-	13%	-7%	6%	27%	-38%
Despesas gerais e administrativas	(4.137)	(5.633)	(3.330)	(3.547)	(5.625)	(22.272)
Total de Despesas Operacionais	(4.137)	(5.633)	(3.330)	(3.547)	(5.625)	(22.272)
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(49.911)	(2.536)	(4.927)	(2.238)	708	(58.904)
Margem EBIT %	-	-10%	-20%	-10%	3%	-62%
Despesas Não Dedutíveis	0	0	0	0	0	0
Resultado Não Operacional	0	0	0	0	0	0
Receitas financeiras	0	0	0	0	0	0
Despesas financeiras	(1.538)	(2.359)	(241)	(1.787)	(36)	(5.961)
Resultado financeiro líquido	(1.538)	(2.359)	(241)	(1.787)	(36)	(5.961)
Imposto de renda e cont social	0	0	(1.218)	0	0	(1.218)
Resultado líquido	(51.449)	(4.895)	(6.385)	(4.025)	672	(66.082)
Margem líquida %	-	-20%	-26%	-17%	3%	-69%

53. O demonstrativo do resultado do exercício evidencia que a Receita Líquida da empresa apresentou um leve aumento em maio em relação a abril. A margem bruta apresenta aumento em maio de 2024.



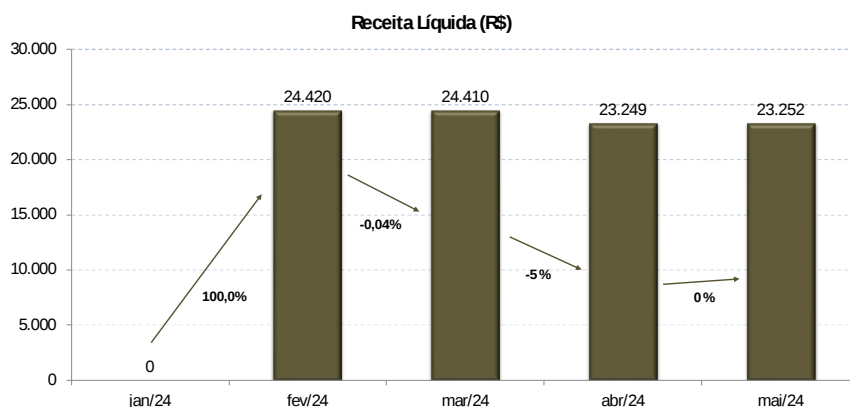
54. Nota-se uma melhora do resultado operacional (EBIT⁶) entre janeiro e maio de 2024, passando de um prejuízo de R\$ 49.910,92 para um lucro de R\$ 708,00.

55. As despesas operacionais, representada pela rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, aumentaram em fevereiro e maio de 2024 em comparação aos respectivos meses anteriores.

56. A margem líquida, variou entre -17% e 3% em abril e maio de 2024. A margem líquida do período de janeiro a maio de 2024 foi de -69%.

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

58. **Receita Líquida:** Em janeiro de 2024, a recuperanda não auferiu receita. Já em maio a receita líquida foi de R\$ 23.252,00, tendo um aumento de 0,02% da receita líquida se comparada com abril.

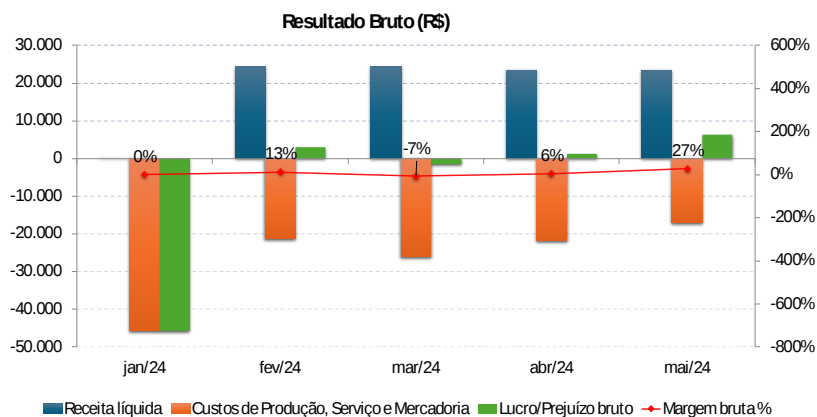


59. **Margem Bruta:** Nota-se aumento da margem bruta entre abril e maio de 2024, aumentando de 6% em abril para 27% em maio, em razão da diminuição do

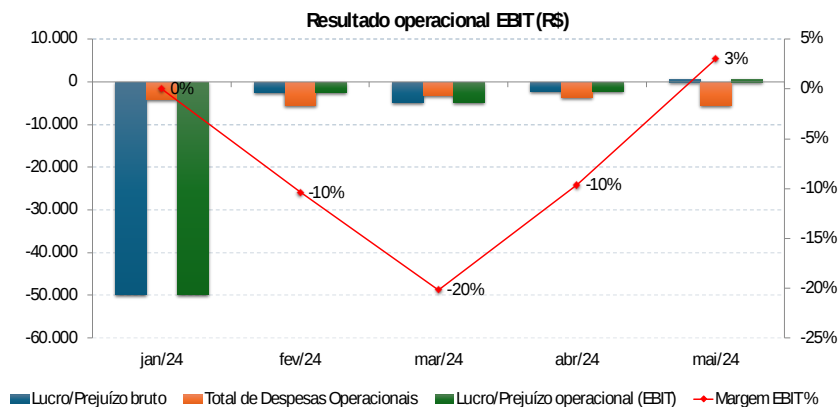
⁶ EBIT (*Earnings Before Interest and Taxes*) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).



“Custo dos Produtos Vendidos”, proporcionalmente maior que a redução “Receita Líquida”.



60. **Resultado Operacional (EBIT):** A margem EBIT, melhorou ao longo dos meses do exercício de 2024, passando de -10% em abril para 3% em maio.

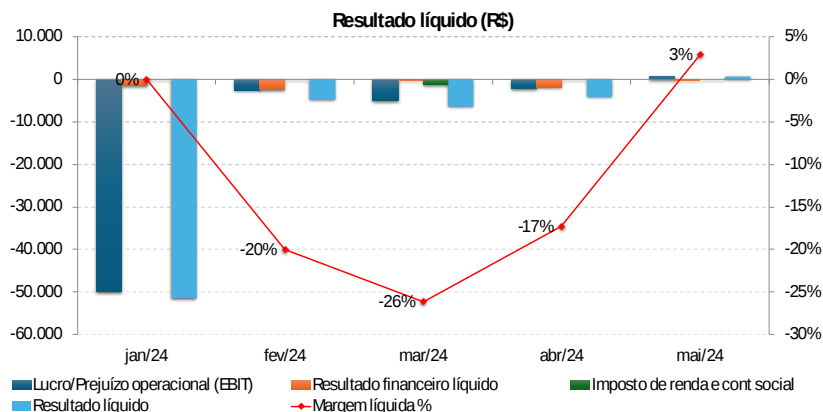


61. Com relação às despesas operacionais, houve aumento ao longo do período da análise, principalmente as despesas gerais e administrativas.

62. O aumento da margem EBIT deve-se, principalmente, por conta da redução da “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria”.



63. **Margem Líquida:** A margem líquida teve um aumento ao longo de 2024, saindo de -17% em abril para 3% em maio, com a redução no EBIT sendo compensado pela melhora do resultado financeiro.



5.2.2 EBIT

64. A evolução do EBIT, entre janeiro e maio de 2024, foi evidenciada na tabela a seguir. Em fevereiro, houve melhora de 95% em relação a janeiro, piora de 94% em março em relação a fevereiro, voltou a melhorar em 55% em abril em relação a março e melhora de 132% em maio em relação a abril de 2024.

Em R\$					
EBIT	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(49.911)	(2.536)	(4.927)	(2.238)	708
Variação %	ND	95%	-94%	55%	132%

5.2.3 Análise do resultado de 2024 (YTD)

65. Para o período compreendido entre janeiro e maio de 2024, nota-se o registro de “Prejuízo Bruto” de R\$ 36.631,40 e a correspondente margem bruta em -38%, pelo motivo do valor da “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” ter superado o total da “Receita Líquida”.

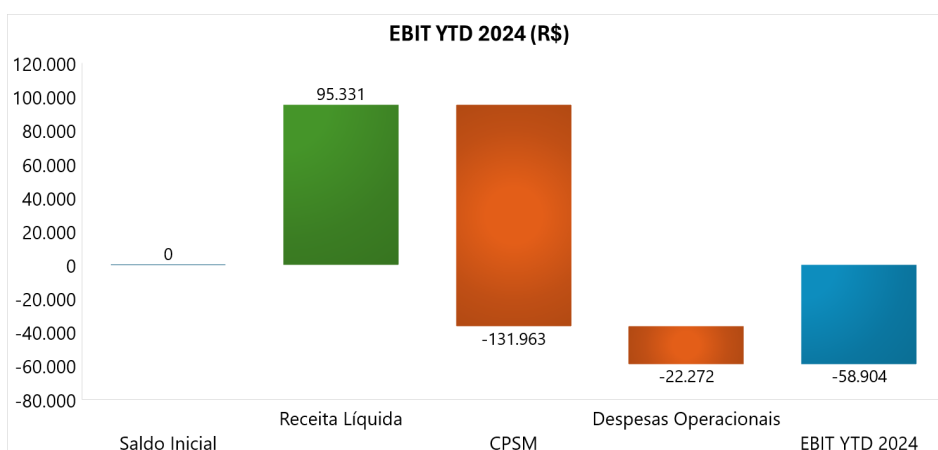
66. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a uma margem



EBIT negativa de 62% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se margem líquida negativa de 69%.

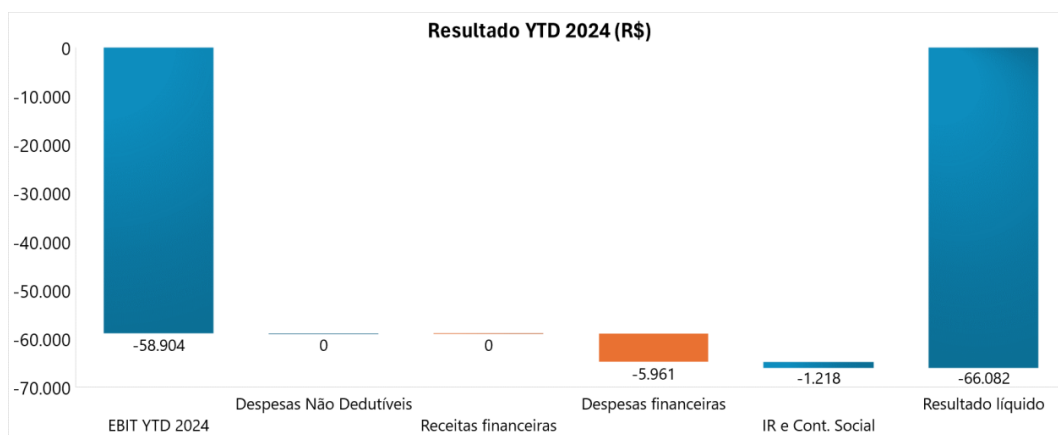
DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI	
<i>Em R\$</i>	
	YTD 2024
Receita bruta de vendas	0
Deduções da receita	0
Receita líquida	95.331
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(131.963)
Lucro/ Prejuízo bruto	(36.631)
Margem bruta %	-38%
Despesas gerais e administrativas	(22.272)
Total de Despesas Operacionais	(22.272)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(58.904)
Margem EBIT %	-62%
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	(5.961)
Resultado financeiro líquido	(5.961)
Imposto de renda e cont social	(1.218)
Resultado líquido	(66.082)
Margem líquida %	-69%

67. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 58.903,54, assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 66.081,58.



68. Averigua-se que o “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” supera a “Receita Líquida”, aponta para margem bruta negativa e, após deduzir as “Despesas Operacionais”, conduz ao EBIT negativo.

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



5.2.4 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL

ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI

Em R\$

ATIVO	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Caixa e Equivalente de Caixa	8.886	7.811	6.506	24.506	32.508
Contas a Receber	217.212	238.320	260.811	283.430	306.059
Devedores Diversos	2.720.070	2.700.070	2.680.070	2.630.131	2.600.141
Impostos a Compensar	35.232	39.520	42.413	42.413	42.413
Estoques	4.325	3.425	3.425	3.425	3.425
Total do Ativo Circulante	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546
Imobilizados	0	0	0	0	0
Total do Ativo não Circulante	0	0	0	0	0
Total do Ativo	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546

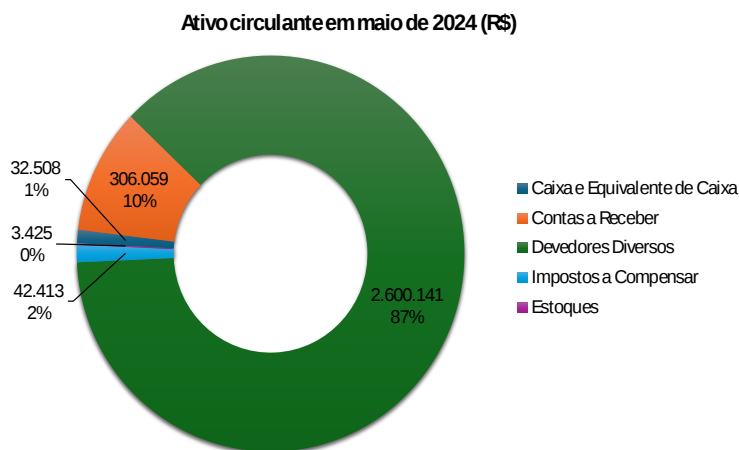


Em R\$

PASSIVO	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Duplicata a Pagar	26.714	26.829	26.829	27.228	23.375
Salários e Proventos	8.555	10.694	11.504	11.022	10.778
Obrigações Trabalhistas	1.200.799	1.192.678	1.195.539	1.197.811	1.202.022
Obrigações Tributárias	167.958	168.957	171.300	170.651	170.087
Obrigações Diversas	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000
Provisões	30.776	29.424	33.874	27.040	27.459
Total do Passivo Circulante	2.174.802	2.168.582	2.179.047	2.173.751	2.173.721
Obrigações Tributárias	2.042.954	2.042.954	2.042.954	2.042.954	2.042.954
Total do Passivo não Circulante	2.042.954	2.042.954	2.042.954	2.042.954	2.042.954
Capital Social	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000
Lucros ou Prejuízos Acumulados	(1.320.031)	(1.310.391)	(1.316.776)	(1.320.801)	(1.320.129)
Total do Patrimônio Líquido	(1.232.031)	(1.222.391)	(1.228.776)	(1.232.801)	(1.232.129)
Total do Passivo	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546

5.2.5 Ativo Circulante

70. Para o mês de maio de 2024, evidenciam-se a rubrica “Devedores Diversos” com 87% e a rubrica “Contas a Receber” com 10% em relação ao total do ativo circulante.



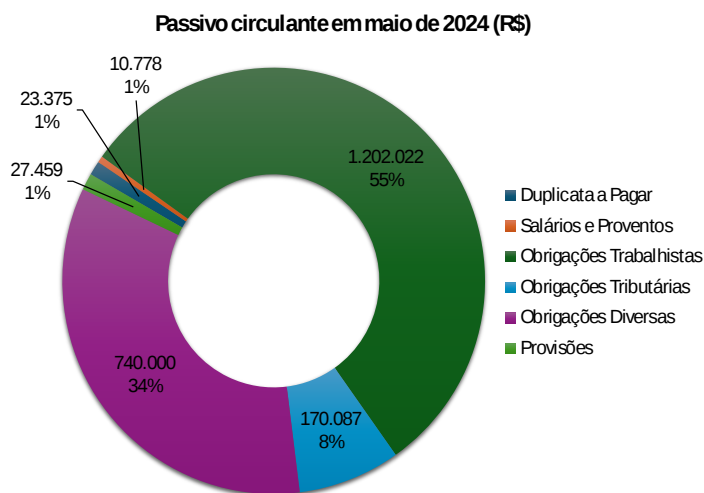
5.2.6 Ativo não circulante

71. A recuperanda não possui nenhum ativo não circulante para o mês de maio de 2024.



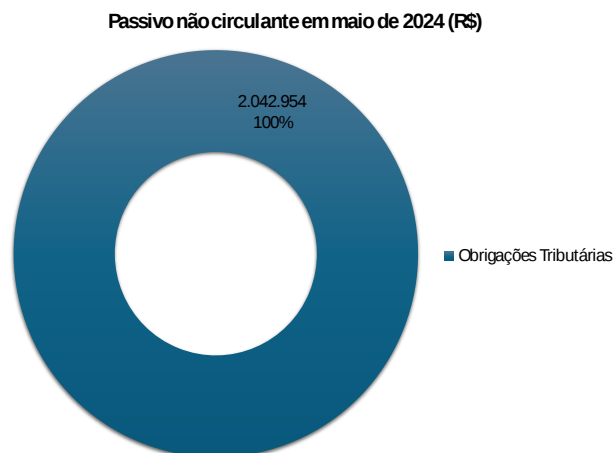
5.2.7 Passivo circulante

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



5.2.8 Passivo não circulante

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



5.2.9 Indicadores

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

5.2.10 Liquidez Corrente

75. A liquidez corrente (LC) ⁷ 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.

76. 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.

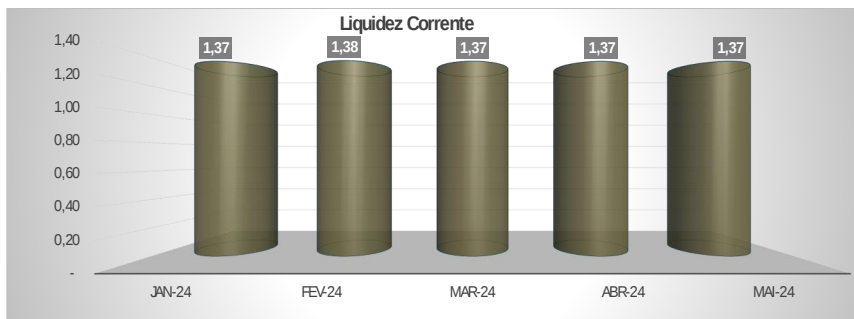
$$LC = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$

77. 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 72,83% do valor do Ativo Circulante em maio de 2024.

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Ativo Circulante	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546
Passivo Circulante	2.174.802	2.168.582	2.179.047	2.173.751	2.173.721
Liquidez Corrente	1,37	1,38	1,37	1,37	1,37

⁷ 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.





5.2.11 Liquidez Seca

78. A liquidez seca (LS)⁸ 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.

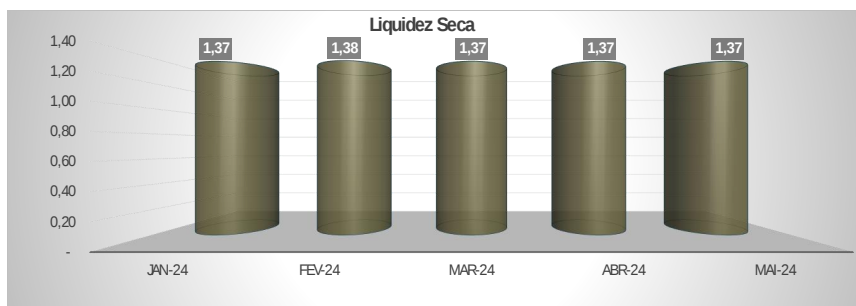
$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

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

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Ativo Circulante (+)	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546
Estoque (-)	4.325	3.425	3.425	3.425	3.425
Passivo Circulante (/)	2.174.802	2.168.582	2.179.047	2.173.751	2.173.721
Liquidez Seca	1,37	1,38	1,37	1,37	1,37

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.





5.2.12 Endividamento Geral

80. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros⁹.

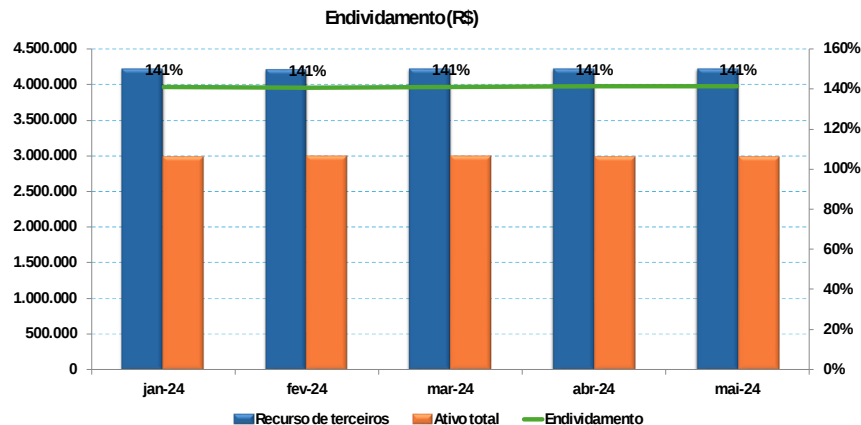
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Passivo Circulante	2.174.802	2.168.582	2.179.047	2.173.751	2.173.721
Passivo Não Circulante	2.042.954	2.042.954	2.042.954	2.042.954	2.042.954
Total do Ativo	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546
Grau de endividamento	141%	141%	141%	141%	141%

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

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.





5.3 Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção

5.3.1 Demonstração do Resultado do Exercício

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO						
ATRUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO						
Em R\$						
	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	YTD2024
Receita bruta de vendas	189	7.449	7.780	7.491	0	22.909
Deduções da receita	(7)	(272)	(284)	(273)	0	(836)
Receita líquida	182	7.177	7.496	7.217	0	22.072
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(61)	(2.412)	(2.520)	(2.426)	0	(7.419)
Lucro/ Prejuízo bruto	121	4.765	4.976	4.791	0	14.653
Margem bruta%	66%	66%	66%	66%	-	66%
Despesas gerais e administrativas	(10.152)	(10.368)	(9.646)	(10.684)	(191.319)	(232.169)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	(28)	(28)	(28)	(28)	(28)	(139)
Total de Despesas Operacionais	(10.180)	(10.396)	(9.674)	(10.712)	(191.347)	(232.309)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(10.059)	(5.631)	(4.698)	(5.921)	(191.347)	(217.655)
Margem EBIT%	-5527%	-78%	-63%	-82%	-	-986%
Despesas Não Dedutíveis	0	0	0	0	0	0
Resultado Não Operacional	0	0	0	0	0	0
Receitas financeiras	0	0	0	0	0	0
Despesas financeiras	0	(14)	0	(14)	0	(28)
Resultado financeiro líquido	0	(14)	0	(14)	0	(28)
Imposto de renda e cont social	(4)	(170)	(177)	(171)	0	(522)
Resultado líquido	(10.063)	(5.815)	(4.875)	(6.105)	(191.347)	(218.205)
Margem líquida%	-5529%	-81%	-65%	-85%	-	-989%

82. O demonstrativo do resultado do exercício demonstra que a recuperanda não auferiu receita líquida em maio de 2024.



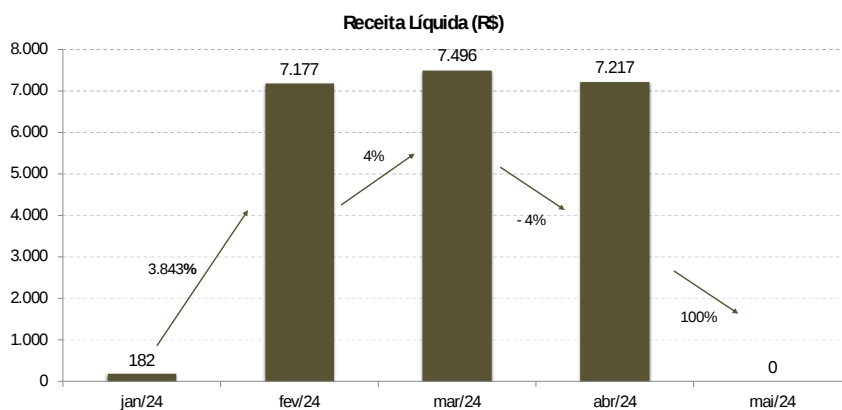
83. Observa-se uma redução também do resultado operacional (EBIT¹⁰) entre janeiro e maio de 2024. Por conta de não auferir receita, não se têm o cálculo do percentual de margem EBIT em maio de 2024.

84. As despesas operacionais aumentaram de forma significativa em maio (aproximadamente R\$ 191.319,00), principalmente “Despesas Gerais e Administrativas”.

85. A margem líquida, oscilou entre -65% e -85 entre março e abril de 2024. A margem líquida do período de janeiro a maio de 2024 foi de -989%.

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

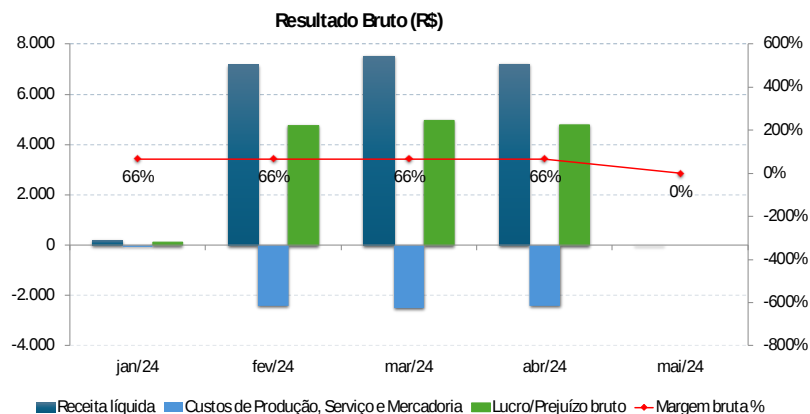
87. **Receita Líquida:** Em fevereiro de 2024, a receita líquida apresentou crescimento de 3.843% em relação ao janeiro de 2024, aumento de 4% em março em relação a fevereiro, queda de -4% em abril em relação a março e queda de 100% em maio de 2024.



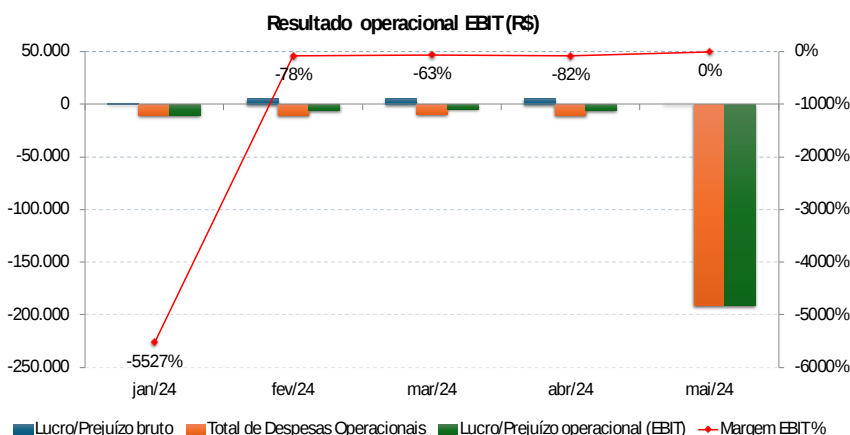
88. **Margem Bruta:** Em maio de 2024, a margem bruta não foi calculada por conta da Recuperanda não auferir receita no período em análise.

¹⁰ EBIT (*Earnings Before Interest and Taxes*) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).





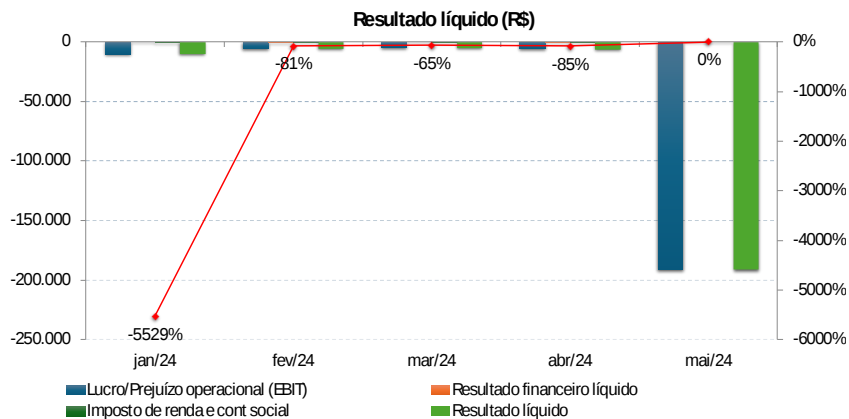
89. **Resultado Operacional (EBIT):** O resultado operacional, representado pela margem EBIT, apresentou leve melhora de -5527% em janeiro de 2024 para -78% em fevereiro de 2024, -63% em março de 2024, -82% em abril e 0% em maio por não auferir receita no período em análise.



90. As despesas operacionais apresentaram crescimento de 2,1% em fevereiro em relação a janeiro, redução de 6,9% em março em comparação a fevereiro, aumento de 10,7% em abril em relação a março de 2024 e aumento de 1.686,3% em maio em relação a abril. Esses gastos resultaram na redução do EBIT, com o prejuízo operacional líquido da sociedade atingindo, aproximadamente R\$ 10.059,00 em janeiro de 2024 e o valor aproximadamente de R\$ 191.346,68 em maio de 2024.



91. **Margem Líquida:** Constata-se que a margem líquida foi de -5.529% em janeiro de 2024 para -85% em abril de 2024. Em maio não houve o cálculo da margem por conta da ausência receita líquida.



5.3.2 EBIT

92. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre janeiro e maio de 2024. O EBIT apresentou crescimento de 44% em fevereiro de 2024 em relação a janeiro 2024, aumento de 17% em março em relação a fevereiro, redução de 26% em abril em relação a março e redução de 3.132% em maio em relação a abril de 2024.

Em R\$					
EBIT	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(10.059)	(5.631)	(4.698)	(5.921)	(191.347)
Varição %	ND	44%	17%	-26%	-3132%

5.3.3 Análise do resultado de 2024 (YTD)

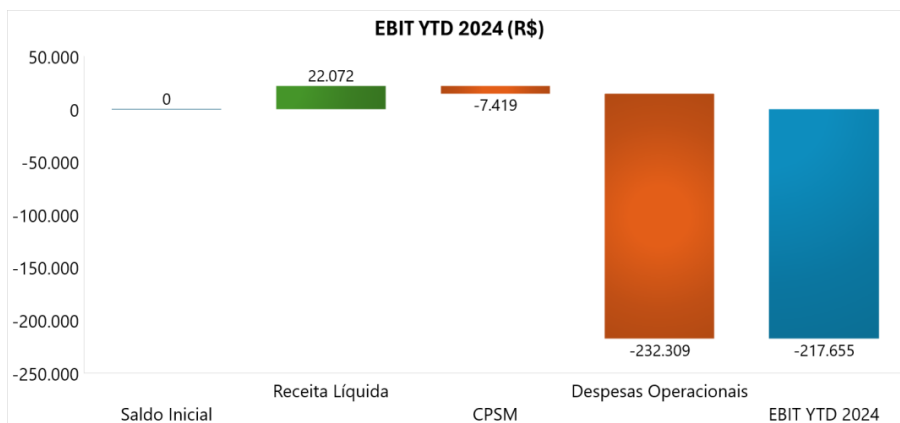
93. No período entre janeiro e maio de 2024, observa-se o registro de “Lucro Bruto” de aproximadamente R\$ 14.653,00. O valor da “Receita Líquida” superou o total do “Custo de Produção, Serviço e Mercadoria”, levando a uma margem bruta positiva de 66%.



94. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a uma margem EBIT negativa de 986% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se margem líquida negativa de 989%.

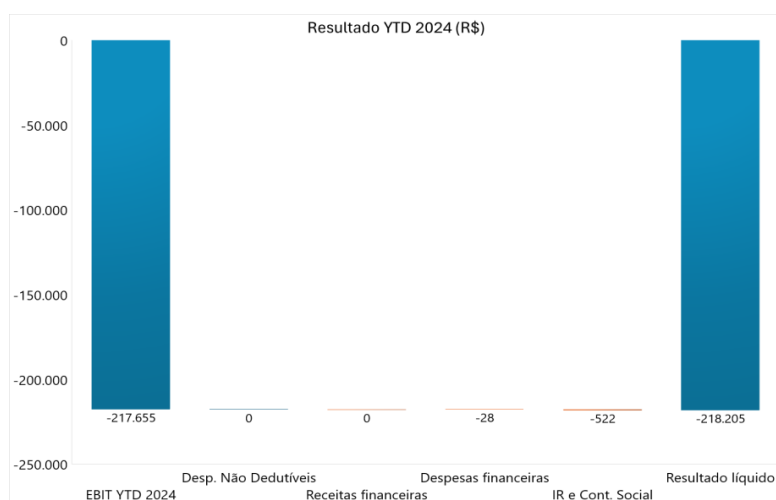
DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
ATRUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO	
Em R\$	
	YTD 2024
Receita líquida	22.072
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(7.419)
Lucro/ Prejuízo bruto	14.653
Margem bruta%	66%
Despesas gerais e administrativas	(232.169)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	(139)
Total de Despesas Operacionais	(232.309)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(217.655)
Margem EBIT%	-986%
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	(28)
Resultado financeiro líquido	(28)
Imposto de renda e cont social	(522)
Resultado líquido	(218.205)
Margem líquida%	-989%

95. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de aproximadamente R\$ 217.655,00, assim como do “Prejuízo Líquido” de aproximadamente R\$ 218.205,00.



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

97. 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”.



5.3.4 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL

ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Em R\$

ATIVO	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Caixa e Equivalente de Caixa	10.047.322	10.047.325	10.047.318	10.047.319	10.047.319
Clientes	3.937.712	3.937.712	3.937.712	3.937.712	3.937.712
Titulos a Receber	52.460	52.460	52.460	52.460	52.460
Adiantamentos	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575
Adiantamento a Fornecedores	4.083.150	4.083.150	4.083.150	4.083.150	4.083.150
Emprestimo a Terceiros a Receber	174.773	174.773	174.773	174.773	174.773
Adiantamentos a Terceiros	757.273	757.273	757.273	757.273	757.273
Impostos a Compensar	21.265	21.265	21.265	21.265	21.265
Estoque	25.867.234	25.878.723	25.890.723	25.902.277	25.902.277
Total do Ativo Circulante	44.987.764	44.999.256	45.011.248	45.022.803	45.022.802
Realizável a Longo Prazo	239.094	239.094	239.094	239.097	239.098
Imobilizados	281	253	226	198	170
Total do Ativo não Circulante	239.375	239.347	239.320	239.295	239.268
Total do Ativo	45.227.139	45.238.603	45.250.568	45.262.098	45.262.071

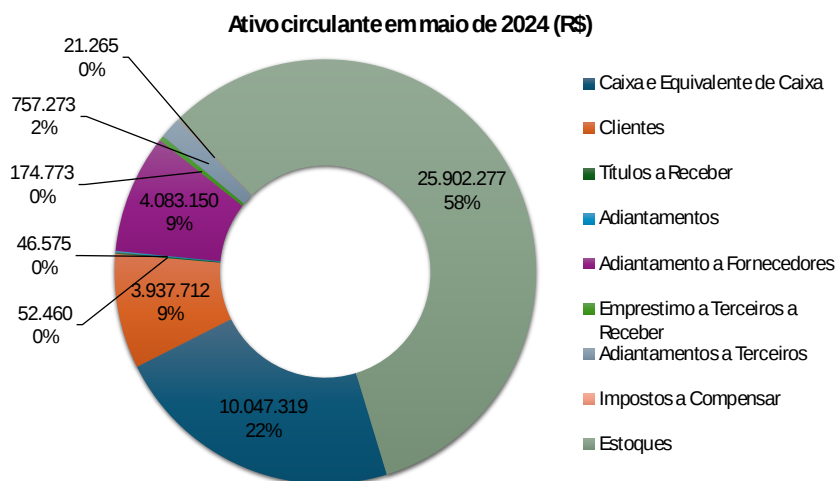


Em R\$

PASSIVO	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Duplicata a Pagar	3.122.359	3.133.922	3.143.241	3.154.256	3.326.501
Salários e Proventos	32.110	33.367	34.624	35.880	35.880
Obrigações Trabalhistas	980.207	982.100	983.984	985.871	987.263
Obrigações Tributárias	806.944	807.710	808.478	808.645	816.006
Obrigações a Pagar	2.458.631	2.466.247	2.471.864	2.481.127	2.489.333
Empresas Ligadas	22.046.393	22.047.586	22.052.899	22.053.994	22.056.109
Empréstimos e Financiamentos	1.660.596	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	13.847
Receitas Diferidas/Custo Orçado	3.981.091	3.974.084	3.966.766	3.959.719	3.959.719
Total do Passivo Circulante	35.102.178	35.119.459	35.136.299	35.153.934	35.345.253
Empréstimos e Financiamentos	0	0	0	0	0
Total do Passivo não Circulante	0	0	0	0	0
Capital Social	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Lucros ou Prejuízos Acumulados	5.124.960	5.119.145	5.114.269	5.108.164	4.916.817
Total do Patrimônio Líquido	10.124.960	10.119.145	10.114.269	10.108.164	9.916.817
Total do Passivo	45.227.138	45.238.604	45.250.568	45.262.098	45.262.071

5.3.5 Ativo Circulante

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



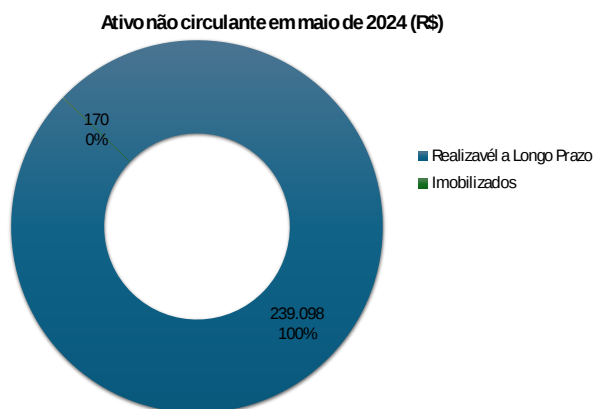
5.3.6 Ativo não circulante

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



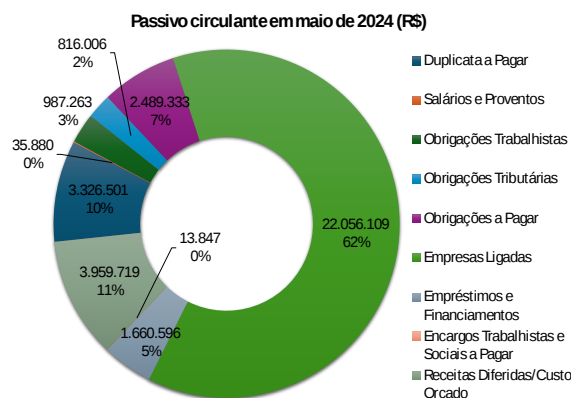
rubrica “Realizável a Longo Prazo”, no valor de R\$ 239.097,95.

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



5.3.7 Passivo circulante

101. No passivo circulante, do mês de maio de 2024, destaca-se se a conta de “Empresas Ligadas” com 62% e a conta de “Receitas Diferidas/Custo Orçado” com 11% em relação ao total do passivo circulante.



5.3.8 Passivo não circulante

102. Para período de maio de 2024, a recuperanda não possuía nenhuma



obrigação de longo prazo.

5.3.9 Indicadores

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

5.3.10 Liquidez Corrente

104. A liquidez corrente (LC)¹¹ 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.

105. 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.

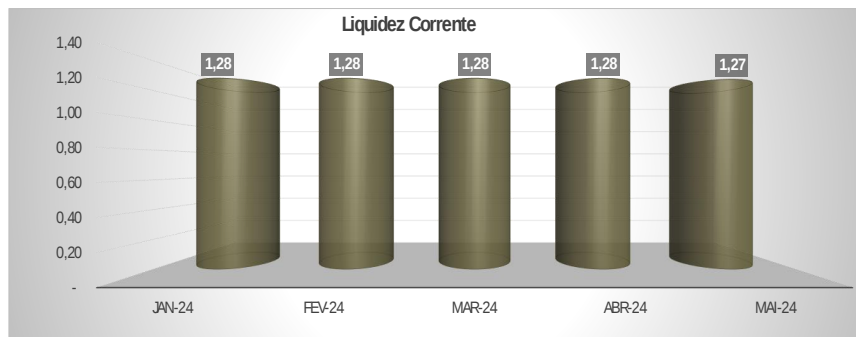
$$LC = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$

106. Aplicação da fórmula para o balanço da recuperanda indica o resultado apresentado abaixo. O indicador mostra que o valor do Passivo Circulante correspondeu à 79% do valor do Ativo Circulante em maio de 2024.

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Ativo Circulante	44.987.764	44.999.256	45.011.248	45.022.803	45.022.802
Passivo Circulante	35.102.178	35.119.459	35.136.299	35.153.934	35.345.253
Liquidez Corrente	1,28	1,28	1,28	1,28	1,27

¹¹ 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.





5.3.11 Liquidez Seca

107. A liquidez seca (LS)¹² 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.

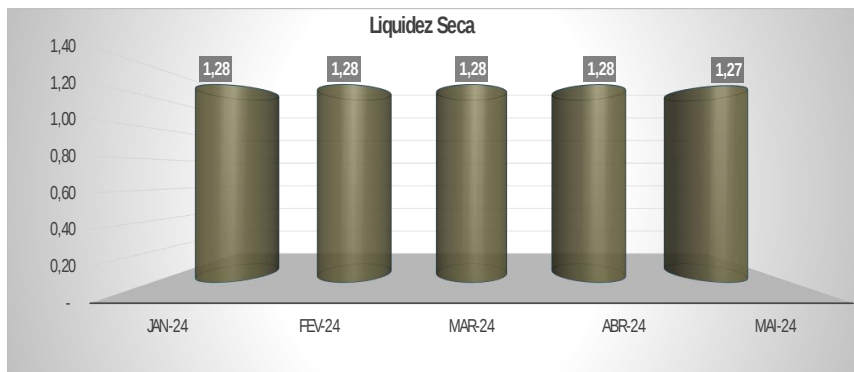
$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

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

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Ativo Circulante (+)	44.987.764	44.999.256	45.011.248	45.022.803	45.022.802
Estoque (-)	-	-	-	-	-
Passivo Circulante (/)	35.102.178	35.119.459	35.136.299	35.153.934	35.345.253
Liquidez Seca	1,28	1,28	1,28	1,28	1,27

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.





5.3.12 Endividamento Geral

109. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros¹³.

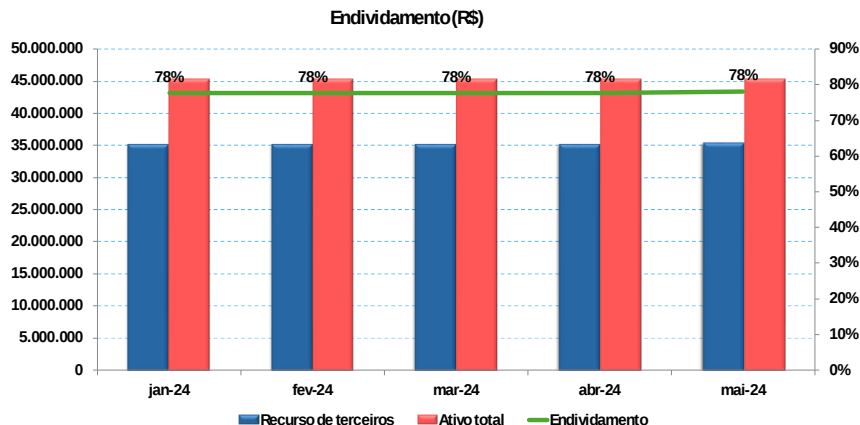
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Passivo Circulante	35.102.178	35.119.459	35.136.299	35.153.934	35.345.253
Passivo Não Circulante	0	0	0	0	0
Total do Ativo	45.227.138	45.238.604	45.250.568	45.262.098	45.262.071
Grau de endividamento	78%	78%	78%	78%	78%

110. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 78% em maio de 2024, indicando que o valor total dos ativos está 28% acima do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.

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.





6 RELATÓRIO DE ANDAMENTOS

111. A fim de garantir a sistematização de informações de modo transparente e objetivo para consulta dos credores, Ministério Público e deste d. Juízo, de modo a fomentar a transparência na condução do procedimento recuperacional, esta A.J. apresenta anexo seu "Relatório de Andamentos Processuais", no qual consta toda a movimentação processual realizada até então. (Doc. nº 12)

7 RELATÓRIO DE INCIDENTES

112. Por fim, considerando que já houve interposição de incidente de habilitação/ impugnação de crédito, esta A.J. apresenta o respectivo relatório, para conhecimento deste d. Juízo, credores e interessados (Doc. nº 13).

8 FORMULÁRIO PARA RELATÓRIOMENSAL DE ATIVIDADES – RECOMENDAÇÃO N. 72/2020 CNJ

1. Há litisconsórcio ativo? ☒ SIM ☐ NÃO

1.1. Em positivo, identifique qual(ais) devedor(es) se refere o presente relatório:

A. V. M. INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ENGECON CONSTRUcoes E COMERCIO LTDA



ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA

2. Este relatório é:

2.2. Mensal

2.2.1. Houve alteração da atividade empresarial?

☒ NÃO

☐ SIM . Quais: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.2. Houve alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração?

☒ NÃO

☐ SIM . Quais: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.3. Houve abertura ou fechamento de estabelecimentos?

☒ NÃO

☐ SIM . Quais: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.4. Quadro de funcionários

2.2.4.1. Número de funcionários/colaboradores total (por Recuperanda): AVM = 12 COLABORADORES (2 ATIVOS E 10 AFASTADOS), ATRIUM = 01 COLABORADOR(AFASTADO) E ENGECON = 10 COLABORADORES (08 ATIVOS E 02 AFASTADOS).

2.2.4.1.1. Número de funcionários CLT: 23

2.2.4.1.2. Número de pessoas jurídicas: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.5. Análise dos dados contábeis e informações financeiras

2.2.5.1. Ativo (descrição / evolução): R\$ 458.118.026,00 (Consolidado AVM+ENGECON+ATRIUM)

2.2.5.2. Passivo: R\$ 458.118.026,00 (Consolidado AVM+ENGECON+ATRIUM)



2.2.5.2.1. Extraconcursal: 0

2.2.5.2.1.1. Fiscal: R\$ 18.542.558,93 (Consolidado AVM+ENGECON+ATRIUM)

2.2.5.2.1.1.1. Contingência: 0

2.2.5.2.1.1.2. Inscrito na dívida ativa: R\$ 18.542.558,93 (Consolidado AVM+ENGECON+ATRIUM) = (R\$8.533.395,85 Já negociado e R\$ 10.009.163,08 em negociação.

2.2.5.2.1.2. Cessão fiduciária de títulos/direitos creditórios: Não

2.2.5.2.1.3. Alienação fiduciária: Não

2.2.5.2.1.4. Arrendamentos mercantis: Não

2.2.5.2.1.5. Adiantamento de contrato de câmbio (ACC): Não

2.2.5.2.1.6. Obrigação de fazer: Não

2.2.5.2.1.7. Obrigação de entregar: Não

2.2.5.2.1.8. Obrigação de dar: Não

2.2.5.2.1.9. Obrigações ilíquidas: R\$ 19.329.493,32

2.2.5.2.1.10.1. Justificativa **(Caso necessário)**: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.5.2.1.10.2. Observações **(Caso necessário)**: [Clique aqui para digitar texto.](#)



2.2.5.2.1.11. Pós ajuizamento da RJ

2.2.5.2.1.11.1. Tributário: Não

2.2.5.2.1.11.2. Trabalhista: Não

2.2.5.2.1.11.3. Outros: Não

2.2.5.2.1.11.3.1. Observações: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.5.2.1.11.4. Observações / Gráficos: **(Eventuais gráficos devem ser encaminhados em anexo):**

2.2.6. Demonstração de resultados (evolução): **(Eventuais gráficos devem ser encaminhados em anexo)**

2.2.6.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo / receita x resultado) **(Eventuais gráficos devem ser encaminhados em anexo)**

2.3. Questionário sobre a duração dos atos processuais (considerar dias corridos em todas as respostas)

1. A devedor é:

- ☐ empresa de pequeno porte EPP;
- ☐ microempresa (ME)
- ☐ empresa média
- ☐ empresa grande
- ☒ grupos de empresas
- ☐ empresário individual

2. Houve litisconsórcio ativo? ☒ SIM ☐ NÃO



2.1. Em caso positivo:

- 3 litisconsortes ativos
- O Plano de recuperação foi ☒ **unitário** ☐ **individualizado**

3. Os documentos que instruíram a petição inicial indicaram o valor do passivo:

- tributário: ☒ **SIM** ☐ **NÃO**
- demais créditos excluídos da RJ: ☐ **SIM** ☒ **NÃO**

4. Houve realização de constatação prévia: ☐ **SIM** ☒ **NÃO**

Em caso positivo, a constatação foi concluída em [Clique aqui para digitar texto.](#) dias.

5. O processamento foi deferido: ☒ **SIM** ☐ **NÃO**

Em caso positivo, em quanto tempo? 19 dias desde a distribuição da inicial.

Em caso positivo, houve emenda da inicial? ☐ **SIM** ☒ **NÃO**

Em caso negativo, em se tratando de litisconsorte, indicar:

- ☐ indeferimento para todos os litisconsortes;
- ☐ indeferimento para [Clique aqui para digitar texto.](#) litisconsortes

Em caso negativo, indicar fundamento legal para indeferimento:

[Clique aqui para digitar texto.](#)

6. Qual o tempo decorrido entre:

6.1. A distribuição da inicial e a relação de credores elaborado administrador judicial:
86 dias.



6.2. A decisão de deferimento do processamento e a relação de credores elaborado administrador judicial: 67 dias.

6.3. A distribuição da inicial e a realização da primeira assembleia de credores para deliberar sobre o plano de recuperação: [Clique aqui para digitar texto](#). dias.

6.4. A distribuição da inicial e a aprovação do plano de recuperação pela assembleia de credores: [Clique aqui para digitar texto](#). dias.

6.5. A distribuição da inicial e a aprovação ou rejeição do plano de recuperação judicial pela assembleia de credores: [Clique aqui para digitar texto](#). dias.

6.6. A distribuição da inicial e a concessão da recuperação judicial (homologação do plano): [Clique aqui para digitar texto](#). dias.

6.7. A distribuição da inicial e a convolação em falência:

- em caso de plano rejeitado pela assembleia de credores: [Clique aqui para digitar texto](#). dias.
- em caso de recuperação judicial concedida: [Clique aqui para digitar texto](#). dias.

6.8. A distribuição da inicial até a apresentação do quadro geral de credores: [Clique aqui para digitar texto](#). dias.

6.9. A duração da suspensão prevista no art. 6º, § 4º, da Lei 11.101/05: [Clique aqui para digitar texto](#). dias.

6.10. O tempo decorrido desde a distribuição da inicial e extinção da recuperação judicial (quando não convolada em falência): [Clique aqui para digitar texto](#). dias.

7. Aprovação do plano de recuperação judicial ocorreu na forma prevista no art. 58, §1º, da Lei 11.101/05 (*cram down*): ☐ **SIM** ☐ **NÃO**



8. Houve recurso contra a decisão que concedeu a recuperação judicial: ☐ **SIM** ☐ **NÃO**

8.1. Em caso positivo, o plano foi: ☐ **mantido integralmente** ☐ **mantido em parte**
☐ **anulado**

9. Houve a apresentação de plano especial na forma prevista nos arts. 70 e ss. da Lei 11.101/05 (quando aplicável): ☐ **SIM** ☐ **NÃO**

10. Houve a realização de leilão para venda de filial ou UPI na forma prevista no art. 60 da Lei 11.101/05: ☐ **SIM** ☐ **NÃO**

10.1. Em caso positivo, o leilão foi realizado: ☐ **antes** ☐ **depois** ☐ **antes e depois**
(se mais de um leilão e em diferentes momentos da assembleia geral de credores para deliberação do plano de recuperação)

10.2. Houve recurso contra a decisão que deferiu ou indeferiu a alienação de filial ou UPI: ☐ **SIM** ☐ **NÃO**

10.3. Na hipótese de recurso, a realização do leilão foi: ☐ **autorizada** ☐ **rejeitada**

11. Houve a alienação de bens na forma prevista no art. 66 da Lei 11.101/05: ☐ **SIM**
☐ **NÃO**

11.1. Em caso positivo, a alienação foi realizada: ☐ **antes** ☐ **depois** ☐ **antes e depois**
(se mais de uma alienação e em diferentes momentos da assembleia geral de credores para deliberação do plano de recuperação).

12. Houve a concessão de financiamento ao devedor aprovado pelo Juízo no curso da recuperação judicial: ☐ **SIM** ☐ **NÃO**



12.1. Em caso positivo, houve a outorga de garantia real ☐ **SIM** ☐ **NÃO**

12.2. Em caso de outorga, a garantia constituída foi ☐ **alienação fiduciária** ☐ **cessão fiduciária** ☐ **hipoteca** ☐ **penhor** ☐ **outro direito real de garantia.**

13. Houve pedido de modificação do plano após a concessão de recuperação judicial ☐ **SIM** ☐ **NÃO**

13.1. Em caso positivo, o pedido foi formulado:

- [Clique aqui para digitar texto.](#) dias contados da distribuição da inicial
- [Clique aqui para digitar texto.](#) dias contados da concessão da recuperação judicial

13.2. O plano modificativo foi: ☐ **aprovado** ☐ **rejeitado**

13.3. Em quanto tempo a contar da sua apresentação o plano de recuperação modificativo foi aprovado ou rejeitado: [Clique aqui para digitar texto.](#) dias

14. Indique a razão da convolação da recuperação judicial em falência:
[Clique aqui para digitar texto.](#)

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2024.



PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Bruno Galvão S.P. de Rezende

OAB/RJ 124.405 - OAB/SP 420.341

