



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
12474 4836	14/06/2024 12:43	Grupo AVM - Petição - Relatório sobre PRJ	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 este d. Juízo nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de V.Exa., considerando o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas recuperandas no dia 31/05/2024, ids. 121949983, 121949984, 121949985 e 121949986, apresentar, na forma determinada pelo artigo 22, inciso II, alínea “h” da Lei nº 11.101/05, seu:

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

 www.psvar.com.br

 **RIO DE JANEIRO**
Avenida Rio Branco, nº 116, 15º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.040.915

 **SÃO PAULO**
Avenida Paulista, nº 777, 7º andar
São Paulo - SP
CEP: 13.111.100

1



Sumário

I - OBJETO DO PRESENTE RELATÓRIO.....	4
II – ESCLARECIMENTOS PRELIMINARES	5
III - QUADRO RESUMO DO ADITIVO AO P.R.J.....	6
IV – DA APRESENTAÇÃO DO P.R.J.....	16
V – MECANISMOS DE PAGAMENTO	17
CLASSE I – CRÉDITOS TRABALHISTAS – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	18
CLASSE II – CRÉDITOS COM GARANTIA REAL – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	19
CLASSE III – CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO ...	20
CLASSE IV – CRÉDITOS DE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.....	24
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS COLABORADORES – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	25
CRÉDITOS ILÍQUIDOS – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	27
COMUNICAÇÃO	28
EVENTOS DE LIQUIDEZ	28
CONDIÇÕES PARA A REALIZAÇÃO DOS PAGAMENTOS	30
CONVERSÃO DE CRÉDITOS PARA AQUISIÇÃO DE UPI.....	32
CONVERSÃO DE CRÉDITOS PARA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO DIP	32
VI – DISPOSIÇÕES FINAIS DO P.R.J.	33
VII – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DO PRJ CONSOLIDADO	37
RESUMO DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS DO GRUPO AVM	37
1. INTRODUÇÃO	37



2. FUNDAMENTOS E METODOLOGIA	38
2.1. Principais aspectos.....	39
2.1.1. Situação Atual	39
2.1.2. Medidas Implementadas.....	39
2.1.3. Proposta aos Credores.....	39
3. VIABILIDADE ECONÔMICA	40
3.1. Custos Operacionais.....	40
3.2. Obrigações não contempladas na recuperação judicial.....	41
3.3. Novo Projeto.....	42
3.4. Estoque	43
3.5. Aluguéis.....	44
3.6. Resultado livre para os credores	44
4. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS	45
5. CONCLUSÃO	45
VIII – CANAL DE COMUNICAÇÃO.....	47
ANEXOS.....	49
LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	49
ANEXO I - FLUXO DE CAIXA	49
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS.....	50
ANEXO II - ESTOQUE.....	50



I - OBJETO DO PRESENTE RELATÓRIO

1. De início, cumpre à Administração Judicial – A.J. registrar que o presente relatório é apresentado em cumprimento aos termos do artigo 22, II, “h” (segunda parte), da Lei nº 11.101/2005, e tem por objetivo realizar uma exposição objetiva e resumida das condições de pagamento estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial de ids. 121949983, 121949984, 121949985 e 121949986, em uma linguagem mais clara, de forma a facilitar a análise dessas condições pelos credores, atentando-se também para o cumprimento das disposições previstas nos artigos 53 e 54 da Lei nº 11.101/2005 (“L.R.E”).

2. Destaca-se, desde já, que as informações contidas no presente relatório não eximem os credores de promoverem a leitura integral do Plano de Recuperação Judicial, o qual se encontra juntado aos autos no ids. 121949983, 121949984, 121949985 e 121949986 e está disponível para consulta por meio do endereço eletrônico <https://psvar.com.br/recuperacao-judicial/grupo-avm/>.



II – ESCLARECIMENTOS PRELIMINARES

3. Conforme se infere do documento constante dos ids. 121949983, 121949984, 121949985 e 121949986, as Recuperandas apresentaram um plano de recuperação judicial consolidado que abarca todas as sociedades requerentes, havendo formulado requerimento para tramitação deste processo também em consolidação substancial (id. 106637801), o que restou deferido por este MM. Juízo conforme decisão de id. 109801189, nos seguintes termos:

[...]

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.

Por todo o exposto defiro o processamento do pedido de recuperação judicial do grupo A.V.M.

4. A referida decisão não foi objeto de recurso até o presente momento. Por oportuno, consigna esta A.J. que noticiará eventuais recursos e repercussões neste feito recuperacional.



III - QUADRO RESUMO DO ADITIVO AO P.R.J.

QUADRO RESUMO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO A.V.M.	
CLASSE	CONDIÇÕES DE REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS
5.1. Classe I Credores Trabalhistas	Os credores titulares de créditos oriundos da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho serão pagos da seguinte forma:
	5.1.1. Pagamento até R\$ 3.000,00: pagamento de R\$ 3.000,00 (três mil reais) ou do valor integral do crédito até esse montante, para cada credor, no prazo de 90 dias a contar da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.
	5.1.2. Valor Remanescente: os credores trabalhistas cujos créditos ultrapassem o limite da cláusula 5.1.1 serão pagos em até 12 (doze) meses contar da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF, em cumprimento ao art. 54 da LRF. Neste caso, será aplicado sobre o saldo remanescente o deságio de: (i) 35% para os créditos originais inferiores a R\$100.000,00 (cem mil reais); (ii) 70% para os créditos entre R\$100.000,01 e R\$ 200.000,00 e (iii) 80% para créditos acima de R\$200.000,00.
	5.1.3. Atualização do Valor Remanescente: o valor remanescente será atualizado, ao ano, pela Taxa de Referência (TR), cujo termo inicial será a data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF, até o efetivo pagamento.
	5.1.4. Forma de Pagamento: o pagamento aos credores trabalhistas se dará através de depósito a ser realizado em conta indicada pelos credores desta classe.
	5.1.5. Habilitações de Créditos Trabalhistas: na hipótese de inclusão de credor trabalhista, cujo crédito tenha se tornado líquido após a concessão da recuperação judicial, este será pago nas mesmas condições acima destacadas, contados da data do trânsito em julgado da sentença proferida nos autos do incidente de habilitação de crédito.



5.2. Classe II Credores com Garantia Real	Os credores listados na classe II receberão 35% (trinta e cinco por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF). O pagamento ocorrerá em 96 (noventa e seis) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.		
	5.2.1. Atualização do valor Remanescente: o valor remanescente será atualizado, ao ano, pela Taxa de Referência (TR), cujo termo inicial será da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF, até o efetivo pagamento.		
5.3. Classe III Credores Quirografários	O Grupo AVM propõe três opções de pagamento aos credores listados na classe III:		
5.3. Classe III Credores Quirografários	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="536 1420 719 1868">5.3.1. Opção A</td><td data-bbox="719 1420 1329 1868"> 5.3.1.1. Créditos inferiores a R\$ 20.000,00: receberão 75% (setenta e cinco por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo AVM (art. 51, incisos III da LRF). O pagamento ocorrerá em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF. 5.3.1.2. Créditos entre R\$ 20.000,00 e R\$ 100.000,00: receberão 50% (cinquenta por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo AVM (art. 51, incisos III da LRF). O pagamento será implementado em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF. </td></tr> </table>	5.3.1. Opção A	5.3.1.1. Créditos inferiores a R\$ 20.000,00: receberão 75% (setenta e cinco por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo AVM (art. 51, incisos III da LRF). O pagamento ocorrerá em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF. 5.3.1.2. Créditos entre R\$ 20.000,00 e R\$ 100.000,00: receberão 50% (cinquenta por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo AVM (art. 51, incisos III da LRF). O pagamento será implementado em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.
5.3.1. Opção A	5.3.1.1. Créditos inferiores a R\$ 20.000,00: receberão 75% (setenta e cinco por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo AVM (art. 51, incisos III da LRF). O pagamento ocorrerá em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF. 5.3.1.2. Créditos entre R\$ 20.000,00 e R\$ 100.000,00: receberão 50% (cinquenta por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo AVM (art. 51, incisos III da LRF). O pagamento será implementado em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.		



		5.3.1.3. Créditos entre R\$ 100.000,00 e R\$ 500.000,00: receberão 30% (trinta por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo AVM (art. 51, incisos III da LRF). O pagamento será implementado em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.
5.3. Classe III Credores Quirografários	5.3.1. Opção A	5.3.1.4. Créditos superiores a R\$ 500.000,00: receberão 20% (vinte por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo AVM (art. 51, incisos III da LRF). O pagamento será implementado em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.
		5.3.1.5. Notificação: os credores que elegerem a opção A deverão apresentar notificação, no prazo de 10 (dez) dias da concessão da recuperação judicial ao Grupo AVM, conforme cláusula 5.7.
	5.3.2. Opção B	Os credores receberão o equivalente a 10% (dez por cento) do valor do crédito inscrito na relação de credores. O pagamento ocorrerá em 84 (oitenta e quatro) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.
	5.3.3. Opção C	5.3.3.1. Pagamento Acelerado: os credores da classe III poderão acelerar o pagamento para receber seus créditos em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência de 18 meses, com deságio extra de 50% (cinquenta e cinco por cento) sobre o saldo do crédito após a incidência dos deságios previstos nas cláusulas 5.3.1.1 a 5.3.1.4.



5.3. Classe III Credores Quirografários	5.3.3. Opção C	5.3.3.2. Notificação: os credores que elegerem a opção C deverão apresentar notificação, no prazo de 10 (dez) dias da concessão da recuperação judicial ao Grupo AVM, conforme cláusula 5.7.
		5.3.3.3. Limitador: a efetividade da opção C está limitada a R\$1.000.000,00 (um milhões de reais). Dessa forma, será dada prioridade cronológica àqueles que aderirem a esta opção até o limite aqui estabelecido.
		5.3.5. Controle das Opções: Os credores que não optarem pela opção A ou C no prazo da cláusula 5.3.1.5. e 5.3.3.2 SERÃO INSCRITOS NA OPÇÃO B. Em até 90 (noventa) dias, contados do fim do prazo estabelecido neste Plano para a eleição das opções de pagamento, as Recuperandas informarão ao Administrador Judicial os dados e forma de pagamento dos credores que tiverem enviado a notificação.
5.4. Classe IV Credores ME e EPP		Os credores listados na classe IV serão pagos em 24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 12 (doze) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF. Será aplicado o deságio de (i) 35% para os créditos inferiores a R\$10.000,00 (dez mil reais) e (ii) 50% para os créditos acima de 10.000,00.
		5.4.1. Atualização dos Créditos: os créditos devidos serão atualizados monetariamente, ao ano, pela Taxa de Referência (TR), cujo termo inicial será a data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF, até o efetivo pagamento.



5.5. Credores Quirografários Colaboradores	Os credores quirografários detentores de créditos judicializados e ainda ilíquidos poderão optar por receber seus créditos de forma mais benéfica através da aderência à opção de Credores Quirografários Colaboradores. Serão compreendidos como Credores Quirografários Colaboradores aqueles que: a) tenham crédito ainda ilíquido proveniente de ação de rescisão contratual e que optarem por desistir de todo e qualquer pedido acessório, inclusive juros legais, concordando em receber apenas a devolução dos valores pagos pela unidade adquirida; ou b) tenham crédito ainda ilíquido proveniente de ação indenizatória cujo pedido não envolva rescisão contratual, mas apenas a cobrança de multa contratual e/ou lucros cessantes e/ou danos morais e que optarem por desistir do pedido de aplicação de lucros cessantes e aceitarem redução da multa contratual para o percentual de 2% (dois por cento) e isenção dos juros legais. Os Credores Quirografários Colaboradores e as Recuperandas deverão firmar petição conjunta de acordo para liquidação do crédito junto aos juízos em que se processam suas ações, com sua consequente extinção e terão seus créditos pagos da seguinte forma: 5.5.1. Créditos inferiores a R\$ 20.000,00: receberão 80% (oitenta por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores. O pagamento ocorrerá em 84 (oitenta e quatro) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF. 5.5.2. Créditos entre R\$ 20.000,00 e R\$ 100.000,00: receberão 60% (sessenta por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores. O pagamento será implementado em 84 (oitenta e quatro) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.
5.5. Credores Quirografários Colaboradores	5.5.3. Créditos entre R\$ 100.000,00 e R\$ 500.000,00: receberão 40% (quarenta por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores. O pagamento implementado em 96 (noventa e seis) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.



	5.5.4. Créditos superiores a R\$ 500.000,00: receberão 25% (vinte e cinco por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores. O pagamento será implementado em 96 (noventa e seis) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF.
	Atualização dos Créditos: os créditos devidos serão atualizados monetariamente, ao ano, pela Taxa de Referência (TR), cujo termo inicial será a data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1ª da LRF, até o efetivo pagamento. Cláusula 7.7 - Os Credores Colaboradores que não manifestarem seu interesse em aderir a esta condição no prazo estabelecido na Cláusula 5.5 receberão seus créditos na forma da 5.3.2 Opção B deste Plano.
	O Programa para Credores Quirografários Colaboradores fica estabelecido nas seguintes normas: 1) O Programa para Credores Quirografários Colaboradores a ser implementado terá como base os princípios da economia processual e da celeridade processual, possuindo como objetivo a redução de conflitos, uma vez que o Grupo AVM está em fase de reestruturação e pretende iniciar novos empreendimentos; 2) O credor interessado deverá preencher o Termo de Anuência Anexo III, confirmando o interesse em se tornar Credor Quirografário Colaborador, com a possibilidade de indicar eventual valor que entenda ser devido pelas Recuperandas, nos termos dos itens a e b acima, o que será analisado e poderá ser aceito ou não pelas Recuperandas. 3) <u>O Credor enviará e-mail para o endereço eletrônico: rjavm@arthurmarinho.com.br, contendo o Termo de Anuência - Anexo III devidamente preenchido.</u> 4) As Recuperandas responderão ao e-mail anuindo ao valor apostado no Termo de Anuência ou indicando aquele que entende devido, o que deverá ser aceito pelo credor.
	5.6. Pagamento dos Créditos Ilíquidos: os créditos ilíquidos, uma vez materializados e reconhecidos por decisão judicial ou arbitral que os tornem líquidos, transitada em julgado, ou por acordo entre as partes, inclusive fruto de mediação, que sejam reconhecidos pelo Juízo da Recuperação Judicial, deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos neste Plano para a classe na qual devam ser habilitados. No momento da habilitação, os credores inscritos na Classe III deverão informar a opção de pagamento que desejam, conforme as cláusulas 5.3.1 a 5.3.4, aqueles que não optarem serão inscritos na opção B. São respeitadas as condições de pagamento prevista no plano e os prazos são contados a partir do trânsito em julgado da decisão de Habilitação ou Impugnação de Crédito, ou no caso do trânsito em julgado da decisão de liquidação do processo individual, na hipótese de já ter sido encerrada a recuperação judicial à época da liquidação do crédito no processo individual.



5.7. Comunicação: as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, referente à cláusula 5 e demais, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimentos e efetivamente entregues; ou (ii) enviadas por e-mail com comprovante de entrega, observando-se os dados de contato a seguir: rjavm@arthurmarinho.com.br.

5.8. Eventos de Liquidez: caso seja configurado algum Evento de Liquidez, compreendido como o incremento de qualquer receita gerada por evento não previsto no fluxo de caixa projetado, como por exemplo a atendendo as premissas estabelecidas para os pagamentos dos créditos inseridos neste Plano de Recuperação Judicial, objetivando os aspectos estabelecidos nos meios de recuperação, principalmente aqueles que visam atender as melhorias administrativas, comerciais e financeiras, gerando suficiência e incremento de caixa, as Recuperandas poderão, a seu exclusivo critério, instituir a Alienação de Ativos e Leilão Reverso junto aos Credores, permitindo a amortização antecipada e um incremento de pagamento aos credores que oferecerem o maior deságio percentual em relação ao saldo de seus créditos, até o limite do valor resultante do referido evento.

Caso se materialize algum Evento de Liquidez, as Recuperandas poderão liquidar antecipadamente os valor dos créditos devidos, sendo que, neste caso será aplicado uma redução de 0,5% (cinco centésimos por cento) computado a cada mês de antecipação, considerando o prazo de pagamento previsto a cada classe neste plano. Sem prejuízo da disposição anterior, as Recuperandas poderão de acordo com sua disponibilidade financeira, antecipar o pagamento de parcelas de qualquer uma das classes. Assim, poderão concomitantemente ao pagamento da parcela mensal, efetuar pagamento de quantas parcelas desejarem, sendo que neste caso, a (s) parcela(s) antecipada(s), será(ão) sempre as últimas, sobre as quais incidirão as reduções pela antecipação prevista. Em ambos os casos, a redução decorrente da antecipação não poderá ser superior a 90% (noventa por cento) nos valores a serem pagos. As classes poderão ser liquidadas independentemente uma das outras. Assim se houver recursos suficientes para liquidar apenas uma das classes elencadas no caput do art.41 da Lei 11.101/05, esta poderá ser liquidada mantendo-se o cumprimento das demais classes na forma prevista no PRJ. A liquidação antecipada poderá se dar através de uma ou várias maneiras conjugadas entre si, como disponibilidade de caixa, venda de ativos, aporte de capital, tomada de empréstimo, com tal finalidade, utilização de recursos próprios ou de terceiros, ficando facultada a empresa tal solução. Para se determinar qual quantidade de parcelas remanescentes para liquidação da classe e, e por conseguinte aplicação do percentual do deságio considerar-se-á o número de parcelas faltantes para sua liquidação multiplicado pelo percentual de redução, obtendo-se assim, o resultado a ser aplicado.



5.9. Condições para a Realização dos Pagamentos: para a realização dos pagamentos, os credores deverão informar, aos cuidados das Recuperandas, por meio de correspondência eletrônica, carta com aviso de recebimento e documento protocolado diretamente na sede operacional, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do pagamento, informando o seu nome e/ou razão social, CPF e/ou CNPJ, nome da pessoa para contato, telefone e os respectivos dados bancários no Brasil, da seguinte forma: (i) instituição bancária, (ii) número da agência, (iii) número da conta corrente para depósito. No caso de cessionários de créditos, deverão ser apresentados os documentos referentes à cessão, em via original ou cópia autenticada. Os pagamentos que não puderem ser realizados em razão da omissão das informações de pagamento especificados acima não serão considerados como descumprimento deste Plano. Não serão devidos encargos financeiros caso os pagamentos não sejam realizados nesta hipótese (omissão das informações), ficando as Recuperandas autorizadas a realizar o pagamento da respectiva parcela em até 30 (trinta) dias contados do recebimento das informações necessárias, observadas as disposições deste PRJ, salvo se as partes acordarem de maneira diversa. Na hipótese de o credor deixar de informar os seus dados para credenciamento no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, será considerado como remissão de dívida, nos termos dos artigos 385 e 386 do Código Civil, extinguindo-se a obrigação e, por sua vez, desonerando as Recuperandas e eventuais coobrigados do respectivo pagamento. Caso o credor se cadastre após o início dos pagamentos, porém antes do término do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, contar-se-ão os prazos de carência, início dos pagamentos e parcelamento a partir do respectivo recebimento da carta ou do documento pelas Recuperandas contendo as informações necessárias. A conta bancária deverá ser obrigatoriamente de titularidade do credor, salvo se as partes acordarem de maneira diversa. Caso o credor altere as suas informações bancárias no curso da presente Recuperação Judicial, deverá formalizar, por escrito e mediante a confirmação de recebimento, a alteração perante as Recuperandas, sob pena de validade do pagamento realizado. Caso o vencimento da(s) parcela(s) ocorra em dia que não seja considerado útil, adiar-se-á o pagamento até o dia útil subsequente, sem que isso resulte em qualquer tipo de atraso por parte das Recuperandas. Após a publicação da decisão que conceder a Recuperação Judicial, as Recuperandas poderão, a seu único e exclusivo critério, compensar créditos de qualquer natureza, independentemente do momento da origem de tais créditos e conforme aplicável, na forma deste PRJ. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pelas Recuperandas de quaisquer créditos que possa ter contra tais Credores. Os pagamentos, distribuições e compensações realizadas na forma estabelecida no PRJ acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da Quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado a todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas, seus controladores, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, fiadores, avalistas, devedores solidários, sucessores e cessionários, com a consequente liberação e extinção de todas as garantias prestadas pelas Recuperandas e/ou por terceiros. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos no PRJ também acarretará a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, inclusive de natureza indenizatória.



5.11. Conversão de Créditos para Aquisição de UPI: os Credores Concursais e/ou Extraconcursais Aderentes poderão, caso atendam aos critérios de conveniência e oportunidade das Recuperandas, utilizar o montante de créditos listados e/ou expressamente reconhecidos na presente recuperação judicial, para a composição de preço de aquisição de Unidade(s) Produtiva(s) Isolada(s), desde que a proporção de crédito utilizada, em seu valor nominal e sem deságio, respeite os limites mínimos de 10% (dez por cento) e máximo de 50% (cinquenta por cento) do respectivo preço de aquisição.

5.12. Conversão de Créditos para Operação de Financiamento DIP: os Credores Concursais e/ou Extraconcursais Aderentes poderão, caso atendam aos critérios de conveniência e oportunidade das Recuperandas, utilizar o montante de créditos listados e/ou expressamente reconhecidos na presente recuperação judicial, para a composição de valor a ser liberado em operações de Financiamento DIP, conforme definição atribuída na Cláusula 4.7, desde que a proporção de crédito utilizada, em seu valor nominal e sem deságio, respeite os limites mínimos de 10% (dez por cento) e máximo de 50% (cinquenta por cento) do respectivo valor a ser liberado na operação.

7.2. A Homologação do Plano de Recuperação Judicial e/ou de eventual Aditivo: (i) obrigará as Recuperandas e os Credores Concursais ao procedimento e àqueles que a ele tiverem aderido, assim como os seus respectivos sucessores, a qualquer título; (ii) implicará na novação da dívida e, em consequência, (ii.a) na inaplicabilidade de todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado e outras disposições que sejam incompatíveis com as condições deste Plano e de suas Premissas Fundamentais, incluindo a execução de qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito contra as Recuperandas, bem como a penhora e/ou outro ato construtivo sobre quaisquer bens ou direitos da AVM; (ii.b) na liberação de todos os gravames, ônus, indisponibilidades, garantias fidejussórias (avais e fianças), garantias reais sobre bens e direitos da AVM e/ou de terceiros, incluindo sócios, administradores, diretores, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título; (ii.c) na extinção de todas as ações, execuções e incidentes relacionados aos Créditos movidos contra a AVM e/ou terceiros, incluindo sócios, administradores, diretores, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título, com a liberação imediata e automática de todas as penhoras e/ou contrições judiciais eventualmente efetivadas no curso dos processos; e (ii.d) no levantamento definitivo de todos os protestos e apontamentos realizados perante os órgãos restritivos de crédito contra a AVM e/ou terceiros.

7.3. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra a AVM relativas à créditos submetidos à presente Recuperação Judicial deverão ser extintas em razão da novação disposta no artigo 59 da LFRE e nos artigos 487 e 924, III, do CPC, mediante simples petição ao juízo competente, não devendo, em qualquer caso, haver condenação em honorários advocatícios e custas judiciais.

7.4. A AVM não responderá pelas custas dos processos em que tenha tomado parte no polo passivo, inclusive em incidentes de habilitação/impugnação de crédito, nos termos do artigo 5º, II da LFRE, e as partes responderão, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive honorários de sucumbência.

7.5. A cessão de crédito somente terá eficácia após a notificação das Recuperandas e/ou a apresentação de petição nos autos da Recuperação Judicial, de modo a possibilitar de forma correta o direcionamento dos valores a serem pagos. O cessionário deverá, ainda, informar os dados bancários para pagamento, na forma prevista neste PRJ.



7.6. Os Credores Quirografários poderão, a seu critério de conveniência e oportunidade, ter os respectivos créditos extintos por confusão ou por qualquer outra forma de extinção que seja eficiente do ponto de vista societário, regulatório, tributário, fiscal ou contábil, observadas as leis e os regulamentos aplicáveis.

7.7. Os Credores Colaboradores que não manifestarem seu interesse em aderir a esta condição no prazo estabelecido na Cláusula 5.5 receberão seus créditos na forma da 5.3.2 Opção B deste Plano.

7.8. Aditamentos, alterações e/ou modificações ao presente Plano poderão ser propostos a qualquer tempo, antes ou após a Homologação do Plano de Recuperação Judicial, desde que tais aditamentos, alterações e/ou modificações sejam submetidas à votação em Assembleia Geral de Credores, com posterior homologação judicial, nos termos da LFRE, obrigando a todos os Credores a ele sujeitos, independentemente de expressa concordância. No caso de eventuais aditamentos, alterações ou modificações ao Plano serem propostos pelas Recuperandas após a sentença de encerramento da recuperação judicial, na forma do artigo 61 de LFRE, poderá ser convocada Reunião de Credores, na forma abaixo, órgão este que terá a atribuição de deliberar sobre as propostas de aditamentos, alterações ou modificações ao plano feitos pelas Recuperandas, que contemple condições diferentes das definidas no PRJ já aprovado pelos credores, bem como sobre a alteração de suas condições.

7.9. A convocação da Reunião de Credores será feita com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência para a 1ª convocação e 5 (cinco) dias de antecedência para a 2ª convocação. A solicitação de convocação será feita por iniciativa das Recuperandas por meio de jornal de grande circulação, contendo de forma resumida a pauta a ser deliberada. Os credores que desejarem participar da Reunião de Credores deverão manifestar essa intenção por meio de carta registrada à AVM, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data prevista na 1ª convocação. A Reunião de Credores será instalada e presidida pelo credor que detiver o maior valor de Crédito na data da realização da Reunião de Credores. O presidente da Reunião de Credores convidará, dentre os presentes, o secretário dos trabalhos. As Reuniões de Credores instalar-se-ão em 1ª convocação apenas e tão somente com a presença de credores titulares de mais de 50% (cinquenta por cento) dos créditos habilitados por volume, e, em 2ª convocação, com qualquer número. As deliberações serão tomadas pelos credores que representem mais da metade do valor total dos Créditos presentes à Reunião de Credores. Dos trabalhos e deliberações da Reunião de Credores será lavrada ata assinada pelo presidente, secretário e de quantos bastem para constituir a maioria necessária para as deliberações tomadas na Reunião de Credores. A ata ficará arquivada na sede das empresas.

7.10. O PRJ não será considerado descumprido a menos que o Credor tenha notificado por escrito a AVM especificando o evento de descumprimento previsto e requerendo a purga da mora no prazo de 60 (sessenta) dias. Neste caso, o Plano não será considerado descumprido e a recuperação judicial não será convolada em falência se (i) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação; ou se (ii) houver a convocação de uma Assembleia de Credores no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do recebimento da notificação, com a finalidade de deliberar acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento.



COMUNICAÇÕES - 7.14. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações à AVM, requeridas ou permitidas pelo Plano, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por courier, e efetivamente entregues ou (ii) enviadas por fac-símile, e-mail ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por telefone. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma (ou de outra forma indicada previamente ao Administrador Judicial e/ou aos Credores): AVM Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda. A/C Leaniro Pessanha Filho Endereço: Rua Voluntários da Pátria, nº 500, sala 1501 – Campos dos Goytacazes E-mail: rjavm@arthurmarinho.com.br

IV – DA APRESENTAÇÃO DO P.R.J.

5. De acordo com o comando do artigo 53 da Lei nº 11.101/05, o Plano de Recuperação Judicial deverá ser apresentado em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da Recuperação Judicial.

6. Considerando que as Recuperandas foram intimadas da decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial, através da publicação do decum, ocorrida no DJE no dia **02/04/2024**, e que o P.R.J. foi apresentado pelas Recuperandas no dia **31/05/2024**, verifica-se que o mesmo foi apresentado antes do prazo legal previsto.

Ano 16 - nº 136/2024 Caderno IV - 1ª Instância (Interior)	Data de Disponibilização: segunda-feira, 1 de abril Data de Publicação: terça-feira, 2 de abril	169
\\b Proc. 0804474-94.2024.8.19.0014 \\b0 - AILTON RIBEIRO GOMES (Adv(s): Dr(a). SYLLES MARIA GOMES PINTO VITAL (OAB/RJ-225959)); X BANCO BRADESCO S.A. (Adv(s): Dr(a). FELIPE D AGUIAR ROCHA FERREIRA (OAB/RJ-150735)), Dr(a). CARLOS EDUARDO CAVALCANTE RAMOS (OAB/RJ-111030)) Sentença: ... \\par \\pard Ante o exposto, a teor do art. 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES os pedidos contidos na inicial para: 1) Confirmar a tutela deferida e condenar o réu a restituir ao autor de forma simples os valores descontados de seus proventos referentes aos contratos aqui discutidos, com juros a contar do desconto realizado e correção monetária a partir da sentença; bem como para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a título de compensação por danos morais, com juros a contar da data da citação e correção monetária a partir da sentença. \\par \\pard Condeno o réu no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da condenação. \\par \\pard O registro será feito eletronicamente. Publique-se. Intimem-se. \\par \\pard Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. \\par \\pard CAMPOS DOS GOYTACAZES, 27 de março de 2024. \\par \\pard PAULO MAURICIO SIMAO FILHO \\par \\pard Juiz Substituto \\par \\pard id: 7868482 RECUPERAÇÃO JUDICIAL \\b Proc. 0804474-94.2024.8.19.0014 \\b0 - A. V. M. INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (Adv(s): Dr(a). MARINA BUENO WIEDMANN (OAB/RJ-234221), Dr(a). PEDRO FREITAS TEIXEIRA (OAB/RJ-166395), Dr(a). PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (OAB/RJ-177822)), Dr(a). BRUNO PEREIRA PRIMA (OAB/RJ-188776), Dr(a). RAFAEL POTTSCH JUNQUEIRA XAVIER (OAB/RJ-165823)), ENGECOM CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA (Adv(s): Dr(a). MARINA BUENO WIEDMANN (OAB/RJ-234221), Dr(a). PEDRO FREITAS TEIXEIRA (OAB/RJ-166395), Dr(a). PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (OAB/RJ-177822), Dr(a). BRUNO PEREIRA PRIMA (OAB/RJ-188776), Dr(a). RAFAEL POTTSCH JUNQUEIRA XAVIER (OAB/RJ-165823)), ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA (Adv(s): Dr(a). MARINA BUENO WIEDMANN (OAB/RJ-234221), Dr(a). PEDRO FREITAS TEIXEIRA (OAB/RJ-166395), Dr(a). PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (OAB/RJ-177822), Dr(a). BRUNO PEREIRA PRIMA (OAB/RJ-188776), Dr(a). RAFAEL POTTSCH JUNQUEIRA XAVIER (OAB/RJ-165823)) Decisão: ... a possibilidade de preservação da empresa, sendo incabível o acesso à mesma, com o objetivo de instruir a cobrança realizada em autos apartados. Motivo para o pretendido levantamento do sigilo que é estranho à recuperação judicial. Manutenção do decum que se impõe. Recurso ao qual se nega provimento. (0057398-31.2022.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA - Julgamento: 29/09/2022 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL) \\par \\pard Neste ponto, considerando a natureza das informações contidas nos documentos informados, defiro o pedido, decretando sigilo sobre a relação integral dos empregados, relação dos bens particulares dos administradores e extratos atualizados das contas bancárias, com acesso restrito ao Ministério Público e Administração Judicial. Promova o Cartório as diligências de praxe. \\par \\pard CAMPOS DOS GOYTACAZES, 1 de abril de 2024. \\par \\pard PAULO MAURICIO SIMAO FILHO \\par \\pard Juiz Substituto \\par \\pard		

www.psvar.com.br

RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, nº 116, 15º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.040.915

SÃO PAULO
Avenida Paulista, nº 777, 7º andar
São Paulo - SP
CEP: 13.111.100

16



7. Visando dar integral cumprimento às exigências contidas no artigo 53 da L.R.E., constatou-se que as Recuperandas apresentaram em seu Plano (i) a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, nos termos das cláusulas 4.2. a 4.7.; (ii) a demonstração de sua viabilidade econômica, conforme laudo de viabilidade econômico-financeira id.121949984; e (iii) a avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada, id. 121949985.

➤ **MEDIDAS DE REESTRUTURAÇÃO DO NEGÓCIO:**

8. No que toca as medidas de recuperação, abordada no inciso I do artigo 53 da L.R., as Recuperandas apresentaram, conforme acima apontado, na cláusula 4 do P.R.J., as seguintes modalidades para fins de reestruturação de negócio:

- (i) Readequação do negócio;
- (ii) Reestruturação das dívidas;
- (iii) Reorganização societária;
- (iv) Alienação de Ativos;
- (v) Alienação de UPI; e
- (vi) Financiamento DIP

V – MECANISMOS DE PAGAMENTO

9. Inicialmente cabe pontuar que, conforme previsto na Cláusula 8 do Plano de Recuperação Judicial, para fins de leitura dos prazos discriminados nas condições de pagamento, considera-se como data de “Homologação do Plano de Recuperação Judicial” aquela em que ocorrer o **trânsito em julgado** da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial e conceder a Recuperação Judicial.



CLASSE I – CRÉDITOS TRABALHISTAS – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10. Conforme disposto na cláusula 5.1., os credores titulares de créditos oriundos da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho serão pagos da seguinte forma:

- a. (cláusula 5.1.1.) Pagamento de R\$ 3.000,00 (três mil reais) ou do valor integral do crédito (se inferior a esse montante), para cada credor, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial; e
- b. (cláusula 5.1.2.) Os credores trabalhistas cujos créditos ultrapassem o limite de R\$ 3.000,00 (três mil reais) serão pagos em até 12 (doze) meses contados da data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial. Nesse caso, será aplicado deságio sobre o saldo remanescente, variável conforme a faixa de crédito, conforme se demonstra:

Faixa de valores	Deságio a ser aplicado sobre o saldo remanescente da cláusula 5.1.1.
Créditos originalmente inferiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	35% (trinta e cinco por cento)
Créditos entre R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)	70% (setenta por cento)
Créditos superiores a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)	80% (oitenta por cento)

11. O valor remanescente será atualizado anualmente pela Taxa Referencial (TR) a partir da data de Homologação do Plano de Recuperação



Judicial (cláusula 5.1.3.) e o pagamento se dará por meio de depósito a ser realizado em conta indicada pelos credores (cláusula 5.1.4.).

12. Ademais, havendo a inclusão de credor trabalhista, cujo crédito tenha se tornado líquido depois de concedida a recuperação judicial, esse será pago nas mesmas condições da cláusula 5.1. e o termo inicial para contagem dos prazos será a data em que ocorrer o trânsito em julgado da sentença proferida nos autos do incidente de Habilitação de Crédito (cláusula 5.1.5.).

CLASSE II – CRÉDITOS COM GARANTIA REAL – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

13. Conforme disposto na cláusula 5.2, os credores listados na classe II terão deságio de 65% (sessenta e cinco por cento), de modo que receberão 35% (trinta e cinco por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (artigo 7º, § 2º da LRF). O pagamento ocorrerá em 96 (noventa e seis) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 18 (dezoito) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

14. O valor remanescente será atualizado anualmente pela Taxa Referencial (TR) a partir da data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial (cláusula 5.2.1.).



CLASSE III – CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

15. Conforme disposto na cláusula 5.3., os Grupo A.V.M. propõe três opções de pagamento aos credores listados na classe quirografária, denominados “Opção A” (cláusula 5.3.1.), “Opção B” (cláusula 5.3.2.) e “Opção C” (cláusula 5.3.3.).

16. Os credores que escolherem a “Opção A” (cláusula 5.3.1.) serão enquadrados na faixa correspondente ao seu crédito e terão as condições conforme se demonstra:

	Faixa de valores	Deságio a ser aplicado	Carência	Prazo
“Opção A” (Cláusula 5.3.1)	Créditos inferiores a R\$ 20.000,00 (cláusula 5.3.1.1.)	25% (vinte e cinco por cento)	18 (dezoito) meses	120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial
	Créditos entre R\$ 20.000,00 (e R\$ 100.000,00 (cláusula 5.3.1.2.)	50% (cinquenta por cento)	18 (dezoito) meses	120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial
	Créditos entre R\$ 100.000,00 e R\$ 500.000,00 (cláusula 5.3.1.3.)	70% (setenta por cento)	18 (dezoito) meses	120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial



“Opção A” (Cláusula 5.3.1)	Faixa de valores	Deságio a ser aplicado	Carência	Prazo
	Créditos superiores a R\$ 500.000,00 (cláusula 5.3.1.4.)	80% (oitenta por cento)	18 (dezoito) meses	120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial

17. Os créditos serão atualizados monetariamente, ao ano, pela Taxa Referencial (TR), a partir da data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial (cláusula 5.3.4.).

18. Por fim, os credores que elegerem a “Opção A” deverão apresentar notificação dentro do prazo de 10 (dez) dias contados a partir da concessão da recuperação judicial (cláusula 5.3.1.5.), a qual será considerada eficaz se realizada por escrito e somente será considerada realizada quando: i) enviada por correspondência registrada com aviso de recebimento; ou ii) enviada por correio eletrônico com comprovação de entrega para rjavm@arthurmarinho.com.br (cláusula 5.7.). Caso não promovida a notificação no prazo estipulado, o credor será inserido na “opção B” de pagamento.

19. A “Opção B” de pagamento dos créditos quirografários é a modalidade geral de pagamento que prevê o pagamento de 10% (dez por cento) do crédito, caracterizando, portanto, 90% (noventa por cento de deságio). A carência será de 18 (dezoito) meses e o pagamento ocorrerá em 84 (oitenta e quatro) prestações mensais e consecutivas (cláusula 5.3.2.):



	Deságio a ser aplicado	Carência	Prazo
“Opção B” (Cláusula 5.3.2)	90% (noventa por cento)	18 (dezoito) meses	84 (oitenta e quatro) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial

20. Os créditos serão atualizados monetariamente, ao ano, pela Taxa Referencial (TR), a partir da data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial (cláusula 5.3.4.).

21. No que diz respeito aos credores que elegerem a “Opção C” (cláusula 5.3.3.), esses poderão acelerar o pagamento de seus créditos em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, depois do período de carência de 18 (dezoito) meses, com deságio extra de 50% (cinquenta por cento) sobre o crédito remanescente depois de incididos os deságios previstos nas cláusulas 5.3.1.1 a 5.3.1.4., a depender da faixa de enquadramento. Demonstra-se:

	Faixa de valores	Deságio a ser aplicado	Carência	Prazo
“Opção C” (Cláusula 5.3.3)	Créditos inferiores a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)	25% (vinte e cinco por cento) sobre o crédito original + 50% (cinquenta por cento) sobre o valor remanescente	18 (dezoito) meses	60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial
	Créditos entre R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	50% (cinquenta por cento) sobre o crédito original + 50% (cinquenta por cento) sobre o valor remanescente	18 (dezoito) meses	60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial



“Opção C” (Cláusula 5.3.3)	Faixa de valores	Deságio a ser aplicado	Carência	Prazo
	Créditos entre R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)	70% (setenta por cento) sobre o crédito original + 50% (cinquenta por cento) sobre o valor remanescente	18 (dezoito) meses	60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial
	Créditos superiores a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)	80% (oitenta por cento) sobre o crédito original + 50% (cinquenta por cento) sobre o valor remanescente	18 (dezoito) meses	60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial

22. Os credores que elegerem a “Opção C” deverão apresentar notificação dentro do prazo de 10 (dez) dias contados a partir da concessão da recuperação judicial (cláusula 5.3.3.2.), a qual será considerada eficaz se realizada por escrito e somente será considerada realizada quando: i) enviada por correspondência registrada com aviso de recebimento; ou ii) enviada por correio eletrônico com comprovação de entrega para rjavm@arthurmarinho.com.br (cláusula 5.7.). **Caso não promovida a notificação no prazo estipulado, o credor será inserido na “opção B” de pagamento.**

23. A efetividade da “Opção C” está limitada a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), de modo que será dada prioridade cronológica aos credores que aderirem à essa opção até o limite estabelecido (cláusula 5.3.3.3.).

24. Os créditos serão atualizados monetariamente, ao ano, pela Taxa Referencial (TR), a partir da data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial (cláusula 5.3.4.).



25. Por fim, os credores que não exercerem escolha pelas opções A ou C no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial serão inscritos compulsoriamente na “Opção B” (cláusula 5.3.5.).

CLASSE IV – CRÉDITOS DE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

26. Nos termos da cláusula 5.4., sobre os créditos listados na Classe IV serão pagos conforme os seguintes deságios, carência e prazos:

Faixa de valores	Deságio a ser aplicado	Carência	Prazo
Créditos inferiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais)	35% (trinta e cinco por cento)	12 (doze) meses	24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial
Créditos superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais)	50% (cinquenta por cento)	12 (doze) meses	24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial

27. Os créditos serão atualizados monetariamente, ao ano, pela Taxa Referencial (TR), a partir da data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial (cláusula 5.4.1.).



CREDORES QUIROGRAFÁRIOS COLABORADORES – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

28. Conforme previsão dada pela cláusula 5.5., os credores quirografários detentores de créditos judicializados e ainda ilíquidos poderão optar por receber seus créditos de forma mais benéfica através da aderência à opção de Credores Quirografários Colaboradores.

29. Serão compreendidos como Credores Quirografários Colaboradores aqueles que:

- i) tenham crédito ainda ilíquido proveniente de ação de rescisão contratual e que optarem por desistir de todo e qualquer pedido acessório, inclusive juros legais, concordando em receber apenas a devolução dos valores pagos pela unidade adquirida; ou
- ii) tenham crédito ainda ilíquido proveniente de ação indenizatória cujo pedido não envolva rescisão contratual, mas apenas a cobrança de multa contratual e/ou lucros cessantes e/ou danos morais e que optarem por desistir do pedido de aplicação de lucros cessantes e aceitarem redução da multa contratual para o percentual de 2% (dois por cento) e isenção dos juros legais.

30. Os Credores Quirografários Colaboradores e as Recuperandas deverão firmar petição conjunta de acordo para liquidação do crédito junto aos juízos em que se processam suas ações, com sua consequente extinção e terão seus créditos pagos da seguinte forma:

www.psvar.com.br

RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, n.º 116, 15º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.040.915

SÃO PAULO
Avenida Paulista, n.º 777, 7º andar
São Paulo - SP
CEP: 13.111.100

25



Faixa de valores	Deságio a ser aplicado	Carência	Prazo
Créditos inferiores a R\$ 20.000,00 (cláusula 5.5.1.)	20% (vinte por cento)	18 (dezoito) meses	84 (oitenta e quatro) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial
Créditos entre R\$ 20.000,00 e R\$ 100.000,00 (cláusula 5.5.2.)	40% (quarenta por cento)	18 (dezoito) meses	84 (oitenta e quatro) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial
Créditos entre R\$ 100.000,00 e R\$ 500.000,00 (cláusula 5.5.3.)	60% (sessenta por cento)	18 (dezoito) meses	96 (noventa e seis) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial
Créditos superiores a R\$ 500.000,00 (cláusula 5.5.4.) (cláusula 5.5.4.)	75% (setenta e cinco por cento)	18 (dezoito) meses	96 (noventa e seis) prestações mensais e consecutivas depois do período de carência, a ser contado a partir da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial

31. Os créditos serão atualizados monetariamente, ao ano, pela Taxa Referencial (TR), a partir da data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial (cláusula 5.5.4.).

32. No mais, o Programa para Credores Quirografários Colaboradores restou estabelecido nas seguintes normas:

- 1) O Programa para Credores Quirografários Colaboradores a ser implementado terá como base os princípios da economia processual e da celeridade processual, possuindo como objetivo a redução de



conflitos, uma vez que o Grupo AVM está em fase de reestruturação e pretende iniciar novos empreendimentos;

2) O credor interessado deverá preencher o Termo de Anuência Anexo III, confirmando o interesse em se tornar Credor Quirografário Colaborador, com a possibilidade de indicar eventual valor que entenda ser devido pelas Recuperandas, nos termos dos itens a e b acima, o que será analisado e poderá ser aceito ou não pelas Recuperandas;

3) O Credor enviará e-mail para o endereço eletrônico: rjavm@arthurmarinho.com.br, contendo o Termo de Anuência - Anexo III devidamente preenchido; e

4) As Recuperandas responderão ao e-mail anuindo ao valor apostado no Termo de Anuência ou indicando aquele que entende devido, o que deverá ser aceito pelo credor.

5) Os Credores Colaboradores que não manifestarem seu interesse em aderir a esta condição no prazo estabelecido na Cláusula 5.5 receberão seus créditos na forma da 5.3.2 Opção B deste Plano (Cláusula 7.7).

CRÉDITOS ILÍQUIDOS – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

33. Conforme se infere da leitura da cláusula 5.6., os créditos ilíquidos, uma vez materializados e reconhecidos por decisão judicial ou arbitral que os tornem líquidos, transitada em julgado, ou por acordo entre as partes, inclusive fruto de mediação, que sejam reconhecidos pelo Juízo da Recuperação Judicial, deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos no Plano para a classe na qual devam ser habilitados.

34. No momento da habilitação, os credores inscritos na Classe III deverão informar a opção de pagamento que desejam, conforme as cláusulas 5.3.1 a 5.3.4, e aqueles que não optarem serão inscritos na opção B.

www.psvr.com.br

RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, nº 116, 15º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.040.915

SÃO PAULO
Avenida Paulista, nº 777, 7º andar
São Paulo - SP
CEP: 13.111.100

27



35. São respeitadas as condições de pagamento prevista no Plano e os prazos são contados a partir do trânsito em julgado da decisão de Habilitação ou Impugnação de Crédito, ou no caso do trânsito em julgado da decisão de liquidação do processo individual, na hipótese de já ter sido encerrada a recuperação judicial à época da liquidação do crédito no processo individual.

COMUNICAÇÃO

36. Nos termos da cláusula 5.7, as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, referente à cláusula 5 e demais, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimentos e efetivamente entregues; ou (ii) enviadas por e-mail com comprovante de entrega, observando-se os dados de contato a seguir: rjavm@arthurmarinho.com.br.

EVENTOS DE LIQUIDEZ

37. Dispõe a cláusula 5.8., caso seja configurado algum Evento de Liquidez, compreendido como o incremento de qualquer receita gerada por evento não previsto no fluxo de caixa projetado, como por exemplo a atendendo as premissas estabelecidas para os pagamentos dos créditos inseridos no Plano de Recuperação Judicial, objetivando os aspectos estabelecidos nos meios de recuperação, principalmente aqueles que visam atender as melhorias administrativas, comerciais e financeiras, gerando suficiência e incremento de caixa, as Recuperandas poderão, a seu exclusivo critério, instituir a Alienação de Ativos e Leilão Reverso junto aos Credores, permitindo a amortização antecipada e um incremento de pagamento aos



credores que oferecerem o maior deságio percentual em relação ao saldo de seus créditos, até o limite do valor resultante do referido evento.

38. Ademais, as Recuperandas poderão, caso se materialize algum Evento de Liquidez, liquidar antecipadamente o valor dos créditos devidos, sendo que, neste caso será aplicada uma redução de 0,5% (cinco centésimos por cento) computado a cada mês de antecipação, considerando o prazo de pagamento previsto a cada classe no Plano.

39. Sem prejuízo da disposição anterior, as Recuperandas poderão, de acordo com sua disponibilidade financeira, antecipar o pagamento de parcelas de qualquer uma das classes. Assim, poderão concomitantemente ao pagamento da parcela mensal, efetuar pagamento de quantas parcelas desejarem, sendo que, neste caso, a(s) parcela(s) antecipada(s), será(ão) sempre as últimas, sobre as quais incidirão as reduções pela antecipação prevista. Em ambos os casos, a redução decorrente da antecipação não poderá ser superior a 90% (noventa por cento) nos valores a serem pagos.

40. As classes poderão ser liquidadas independentemente uma das outras. Assim se houver recursos suficientes para liquidar apenas uma das classes elencadas no caput do art.41 da Lei 11.101/05, esta poderá ser liquidada mantendo-se o cumprimento das demais classes na forma prevista no PRJ.

41. A liquidação antecipada poderá se dar através de uma ou várias maneiras conjugadas entre si, como disponibilidade de caixa, venda de ativos, aporte de capital, tomada de empréstimo, com tal finalidade, utilização de recursos próprios ou de terceiros, ficando facultada a empresa tal solução.



CONDIÇÕES PARA A REALIZAÇÃO DOS PAGAMENTOS

42. Nos termos da cláusula 5.9., para a realização dos pagamentos, os credores deverão informar, aos cuidados das Recuperandas, por meio de correspondência eletrônica, carta com aviso de recebimento e documento protocolado diretamente na sede operacional, **com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do pagamento**, informando o seu nome e/ou razão social, CPF e/ou CNPJ, nome da pessoa para contato, telefone e os respectivos dados bancários no Brasil, da seguinte forma: (i) instituição bancária, (ii) número da agência, (iii) número da conta corrente para depósito. No caso de cessionários de créditos, deverão ser apresentados os documentos referentes à cessão, em via original ou cópia autenticada.

43. Os pagamentos que não puderem ser realizados em razão da omissão das informações de pagamento especificados acima não serão considerados como descumprimento do Plano. **Não serão devidos encargos financeiros caso os pagamentos não sejam realizados na hipótese de omissão das informações, ficando as Recuperandas autorizadas a realizar o pagamento da respectiva parcela em até 30 (trinta) dias contados do recebimento das informações necessárias**, observadas as disposições deste PRJ, salvo se as partes acordarem de maneira diversa.

44. **Na hipótese de o credor deixar de informar os seus dados para credenciamento no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, será considerado como remissão de dívida, nos termos dos artigos 385 e 386 do Código Civil, extinguindo-se a obrigação e, por sua vez, desonerando as Recuperandas e eventuais coobrigados do respectivo pagamento.**



45. **Caso o credor se cadastre após o início dos pagamentos, porém antes do término do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, contar-se-ão os prazos de carência, início dos pagamentos e parcelamento a partir do respectivo recebimento da carta ou do documento pelas Recuperandas contendo as informações necessárias.**

46. A conta bancária deverá ser obrigatoriamente de titularidade do credor, salvo se as partes acordarem de maneira diversa. Caso o credor altere as suas informações bancárias no curso da Recuperação Judicial, deverá formalizar, por escrito e mediante a confirmação de recebimento, a alteração perante as Recuperandas, sob pena de validade do pagamento realizado.

47. Caso o vencimento da(s) parcela(s) ocorra em dia que não seja considerado útil, adiar-se-á o pagamento até o dia útil subsequente, sem que isso resulte em qualquer tipo de atraso por parte das Recuperandas.

48. Após a publicação da decisão que conceder a Recuperação Judicial, as Recuperandas poderão, a seu único e exclusivo critério, compensar créditos de qualquer natureza, independentemente do momento da origem de tais créditos e conforme aplicável, na forma do PRJ. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pelas Recuperandas de quaisquer créditos que possa ter contra tais Credores.

49. Os pagamentos, distribuições e compensações realizadas na forma estabelecida no PRJ acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da Quitação, os Credores serão considerados como tendo



quitado, liberado e/ou renunciado a todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas, seus controladores, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, fiadores, avalistas, devedores solidários, sucessores e cessionários, com a consequente liberação e extinção de todas as garantias prestadas pelas Recuperandas e/ou por terceiros. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos no PRJ também acarretará a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, inclusive de natureza indenizatória.

CONVERSÃO DE CRÉDITOS PARA AQUISIÇÃO DE UPI

50. Nos termos da cláusula 5.11., os Credores Concursais e/ou Extraconcursais Aderentes poderão, caso atendam aos critérios de conveniência e oportunidade das Recuperandas, utilizar o montante de créditos listados e/ou expressamente reconhecidos na presente recuperação judicial, para a composição de preço de aquisição de Unidade(s) Produtiva(s) Isolada(s), desde que a proporção de crédito utilizada, em seu valor nominal e sem deságio, respeite os limites mínimos de 10% (dez por cento) e máximo de 50% (cinquenta por cento) do respectivo preço de aquisição.

CONVERSÃO DE CRÉDITOS PARA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO DIP

51. Conforme disposto na cláusula 5.12., os Credores Concursais e/ou Extraconcursais Aderentes poderão, caso atendam aos critérios de conveniência e oportunidade das Recuperandas, utilizar o montante de créditos listados e/ou expressamente reconhecidos na presente recuperação



judicial, para a composição de valor a ser liberado em operações de Financiamento DIP, conforme definição atribuída na Cláusula 4.7, desde que a proporção de crédito utilizada, em seu valor nominal e sem deságio, respeite os limites mínimos de 10% (dez por cento) e máximo de 50% (cinquenta por cento) do respectivo valor a ser liberado na operação.

VI – DISPOSIÇÕES FINAIS DO P.R.J.

52. As disposições do PRJ vinculam a AVM e os Credores, bem como seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do artigo 59 da LFRE (cláusula 7.1.) que (i) implicará na novação da dívida e, em consequência, (a) na inaplicabilidade de todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado e outras disposições que sejam incompatíveis com as condições deste Plano e de suas Premissas Fundamentais, incluindo a execução de qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito contra as Recuperandas, bem como a penhora e/ou outro ato constitutivo sobre quaisquer bens ou direitos da AVM; (b) na liberação de todos os gravames, ônus, indisponibilidades, garantias fidejussórias (avais e fianças), garantias reais sobre bens e direitos da AVM e/ou de terceiros, incluindo sócios, administradores, diretores, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título; (c) na extinção de todas as ações, execuções e incidentes relacionados aos Créditos movidos contra a AVM e/ou terceiros, incluindo sócios, administradores, diretores, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título, com a liberação imediata e automática de todas as penhoras e/ou contrições judiciais eventualmente efetivadas no curso dos processos; e (d) no levantamento definitivo de todos os protestos e apontamentos realizados perante os órgãos restritivos de crédito contra a AVM e/ou terceiros (cláusula 7.2.).



53. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra a AVM relativas à créditos submetidos à Recuperação Judicial deverão ser extintas em razão da novação disposta no artigo 59 da LFRE e nos artigos 487 e 924, III, do CPC, mediante simples petição ao juízo competente, não devendo, em qualquer caso, haver condenação em honorários advocatícios e custas judiciais (cláusula 7.3.).

54. A AVM não responderá pelas custas dos processos em que tenha tomado parte no polo passivo, inclusive em incidentes de habilitação/impugnação de crédito, nos termos do artigo 5º, II da LFRE, e as partes responderão, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive honorários de sucumbência (cláusula 7.4.).

55. A cessão de crédito somente terá eficácia após a notificação das Recuperandas e/ou a apresentação de petição nos autos da Recuperação Judicial, de modo a possibilitar de forma correta o direcionamento dos valores a serem pagos. O cessionário deverá, ainda, informar os dados bancários para pagamento, na forma prevista no PRJ (cláusula 7.5.).

56. Os Credores Quirografários poderão, a seu critério de conveniência e oportunidade, ter os respectivos créditos extintos por qualquer outra forma de extinção que seja eficiente do ponto de vista societário, regulatório, tributário, fiscal ou contábil, observadas as leis e os regulamentos aplicáveis (cláusula 7.6.).

57. Os Credores Colaboradores que não manifestarem seu interesse em aderir a essa condição no prazo estabelecido na Cláusula 5.5 receberão seus créditos na forma da 5.3.2 Opção B do Plano (cláusula 7.7.).

58. Aditamentos, alterações e/ou modificações ao Plano poderão ser propostos a qualquer tempo, antes ou após a Homologação do Plano de Recuperação Judicial, desde que tais aditamentos, alterações e/ou



modificações sejam submetidas à votação em Assembleia Geral de Credores, com posterior homologação judicial, nos termos da LFRE, obrigando a todos os Credores a ele sujeitos, independentemente de expressa concordância (cláusula 7.8.).

59. No caso de eventuais aditamentos, alterações ou modificações ao Plano serem propostos pelas Recuperandas após a sentença de encerramento da recuperação judicial, na forma do artigo 61 de LFRE, poderá ser convocada Reunião de Credores, órgão este que terá a atribuição de deliberar sobre as propostas de aditamentos, alterações ou modificações ao plano feitos pelas Recuperandas, que contemple condições diferentes das definidas no PRJ já aprovado pelos credores, bem como sobre a alteração de suas condições.

60. A convocação da Reunião de Credores será feita com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência para a 1ª convocação e 5 (cinco) dias de antecedência para a 2ª convocação. A solicitação de convocação será feita por iniciativa das Recuperandas por meio de jornal de grande circulação, contendo de forma resumida a pauta a ser deliberada.

61. Os credores que desejarem participar da Reunião de Credores deverão manifestar essa intenção por meio de carta registrada à AVM, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data prevista na 1ª convocação.

62. A Reunião de Credores será instalada e presidida pelo credor que detiver o maior valor de Crédito na data da realização da Reunião de Credores. O presidente da Reunião de Credores convidará, dentre os presentes, o secretário dos trabalhos.

63. As Reuniões de Credores instalar-se-ão em 1ª convocação apenas e tão somente com a presença de credores titulares de mais de 50% (cinquenta



por cento) dos créditos habilitados por volume, e, em 2ª convocação, com qualquer número.

64. As deliberações serão tomadas pelos credores que representem mais da metade do valor total dos Créditos presentes à Reunião de Credores.

65. Dos trabalhos e deliberações da Reunião de Credores será lavrada ata assinada pelo presidente, secretário e de quantos bastem para constituir a maioria necessária para as deliberações tomadas na Reunião de Credores. A ata ficará arquivada na sede das empresas.

66. O PRJ não será considerado descumprido a menos que o Credor tenha notificado por escrito a AVM especificando o evento de descumprimento previsto e requerendo a purga da mora no prazo de 60 (sessenta) dias. Neste caso, o Plano não será considerado descumprido e a recuperação judicial não será convolada em falência se (i) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação; ou se (ii) houver a convocação de uma Assembleia de Credores no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do recebimento da notificação, com a finalidade de deliberar acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento (cláusula 7.10.).

67. Com a Homologação do Plano de Recuperação Judicial, e tendo em vista a regra do art. 59, § 1º, LFRE, o Juízo Recuperacional determinará todas as providências necessárias à implementação dos meios de recuperação previstos, viabilizando o cumprimento do Plano, bem como restarão autorizados, validados e ratificados todos os atos praticados durante o processo de recuperação judicial, recursos e quaisquer feitos correlatos que envolvam os Créditos, inclusive de ordem patrimonial e econômico-financeira, especialmente dos artigos 66, 74 e 131 da LFRE (cláusula 7.11.).



68. Em caso de conflito entre quaisquer disposições do PRJ e as obrigações previstas em contratos celebrados, prevalecerá o conteúdo deste Plano (cláusula 7.12.).

VII – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DO PRJ CONSOLIDADO

69. A seguir, a Administração Judicial apresenta as informações obtidas a partir da análise do Laudo Econômico-Financeiro emitido para avaliar a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial Consolidado e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos do Imobilizado.

RESUMO DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS DO GRUPO AVM

1. INTRODUÇÃO

70. O presente relatório visa resumir o Laudo Econômico-Financeiro emitido para avaliar a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos do Imobilizado, elaborados para o Grupo AVM em 30/05/2024 e 28/05/2024, respectivamente, face a apresentação do Plano de Recuperação Judicial apresentado em 31/05/2024.

71. O documento menciona que tem como objetivo principal avaliar a viabilidade econômica do plano de recuperação judicial e indica que a estrutura do trabalho é dividida da seguinte forma:



- A fase inicial do laudo apresenta o contexto operacional do Grupo AVM e as razões que levaram à crise econômico-financeira, proporcionando uma compreensão do cenário atual do Grupo AVM.
- Expectativas de Receitas e Despesas: O relatório aborda as projeções de receitas e despesas operacionais, além de uma análise das obrigações incluídas ou não consideradas no processo de recuperação judicial.
- Resultado Livre para Credores e Capacidade de Recuperação: Por fim, o laudo demonstra o resultado livre para os credores e a capacidade de recuperação e continuidade das atividades empresariais do Grupo AVM.

72. Destaca-se que o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos refere-se a uma planilha com valores atribuídos principalmente a imóveis e veículos pertencentes ao Grupo AVM, sem a indicação da metodologia de cálculo desses valores e do seu somatório.

2. FUNDAMENTOS E METODOLOGIA

73. O Laudo registra que O Grupo AVM apresenta a viabilidade econômico-financeira da proposta de reestruturação das suas obrigações, visando simultaneamente a preservação da empresa e o atendimento aos interesses dos credores.

74. Registra ainda que a crise enfrentada pelo Grupo AVM é resultado de fatores externos, especificamente do mercado imobiliário, que impactaram também seus concorrentes.

75. O laudo informa também que a recuperação judicial tem por objetivo é ajustar sua situação financeira ao atual cenário econômico, permitindo a reorganização societária e a continuidade das suas atividades econômicas.



2.1. Principais aspectos

2.1.1. Situação Atual

76. O Laudo informa que a AVM foi fundada em 1996 e opera no setor imobiliário de Campos dos Goytacazes, com foco na construção de imóveis de alto padrão, com mais de 15 empreendimentos concluídos, apontando que a escassez de liquidez surgiu do desaquecimento econômico, resultando em rescisões contratuais e na migração de mão de obra especializada e que a pandemia de Covid-19 também contribuiu para o desequilíbrio entre receitas e despesas.

2.1.2. Medidas Implementadas

77. O Laudo registra que nos últimos três anos, o Grupo AVM adotou medidas de redução de custos e realização de ativos para mitigar a escassez de liquidez, incluindo a redução de custos operacionais e a reestruturação de dívidas. As ações de recuperação propostas aos credores complementam estas iniciativas para superar a crise.

2.1.3. Proposta aos Credores

78. Conforme indicado no Laudo, as medidas adotadas permitirão a continuidade das atividades empresariais e o pagamento aos credores conforme proposto:

- Classe I: Pagamento de R\$ 3.000,00 ou até o valor do crédito, com deságios aplicáveis. O saldo remanescente será atualizado pela Taxa Referência (TR) e pago em até 12 meses.

Valor do crédito remanescente	Deságio
Até R\$ 100.000,00	35%
De R\$ 100.000,00 até R\$ 200.000,00	70%
Acima de R\$ 200.000,00	80%



- Classe II: Pagamento de 35% do crédito atualizado pela TR em 96 parcelas, após um período de carência de 18 meses.
- Classe III: Oferece várias opções de pagamento, incluindo deságios diferenciados e períodos de carência variados.

Proposta	Deságio	Nº de meses de carência	Nº de parcelas mensais e consecutivas
Opção A			
Inferior a R\$ 20.000,00	25%	18	120
De R\$ 20.000,00 até R\$ 100.000,00	50%	18	120
De R\$ 100.000,00 até R\$ 500.000,00	70%	18	120
Acima de R\$ 500.000,00	80%	18	120
Opção B	90%	18	84
Opção C - pagamento acelerado	da faixa + 50%	18	60

- Classe IV: Aplicação de deságios, com saldo remanescente atualizado pela TR e pago em até 24 meses.

Valor do crédito remanescente	Deságio
Até R\$ 100.000,00	35%
Acima de R\$ 100.000,00	50%

3. VIABILIDADE ECONÔMICA

3.1. Custos Operacionais

79. Conforme registrado no Laudo, desde o início da crise econômica no setor imobiliário e especialmente desde 2020 com a pandemia de Covid-19, o Grupo AVM tem implementado medidas para reduzir seus custos operacionais. A política de redução de custos incluiu a renegociação de



preços com fornecedores, eliminação de gastos não essenciais e melhor gestão da mão de obra.

80. Como resultado dessas medidas, em 2023, o Laudo informa que o Grupo AVM conseguiu reduzir suas despesas operacionais em 69% em comparação com 2022. O Gráfico 1, apresentado no Laudo, ilustra uma diminuição aproximada de R\$ 1 milhão nas despesas gerais e administrativas.

81. O Laudo informa ainda que, para os anos de 2024 e 2025, o Grupo AVM planeja manter essa redução das despesas operacionais.



Gráfico 1: Despesas totais

3.2. Obrigações não contempladas na recuperação judicial

82. Conforme indicado no Laudo, até maio de 2024, o Grupo AVM enfrenta uma contingência trabalhista de R\$ 301.500,00, referente a processos judicializados ainda ilíquidos. Esse valor abrange ações em diversas fases, incluindo conhecimento, recurso e execução.

83. Além disso, o Laudo registra que os processos judicializados na esfera cível somam aproximadamente R\$ 19 milhões, considerando também ações em fase de conhecimento, recurso e execução, avaliadas nos cenários provável e possível.



84. O Laudo indica que o total das obrigações não contempladas na recuperação judicial são estimadas em R\$ 19.630.993,32. O Laudo informa que o Grupo AVM planeja pagar esses valores a partir de 2025, quando os créditos se tornarão líquidos e habilitados e que a presente análise considera a viabilidade desses pagamentos.

3.3. Novo Projeto

85. O Laudo registra que a viabilidade econômica e financeira do Grupo AVM está focada não apenas na redução de custos operacionais, mas também na implementação de um novo projeto: o Atrium Business Center com vagas rotativas. Este empreendimento inclui 300 vagas de estacionamento, um centro de convenções, salas de reunião e estudos, terraço com *coffee shop*, *fumoir* com vista panorâmica, e o único heliponto com estrutura para aeronaves de grande porte em Campos. O estacionamento será disponibilizado de forma rotativa, atendendo tanto os clientes do Atrium quanto aos do entorno.

86. O Laudo informa também que o Grupo AVM espera gerar R\$ 7 milhões em receitas com este projeto entre 2025 e 2028, com uma média de R\$ 2 milhões por ano. O gráfico apresentado no documento ilustra a projeção das receitas anuais, que se iniciam em R\$ 1.050.000,00 em 2025 e aumentam progressivamente até R\$ 2.520.000,00 em 2029.



Gráfico 2: Receitas com projeto



87. Adicionalmente, o Laudo informa que, além deste projeto, o Grupo AVM planeja retomar as vendas das unidades imobiliárias a partir de 2025, com esforços incrementados pela administração do Grupo AVM.

3.4. Estoque

88. O Laudo indica que o Grupo AVM possui unidades imobiliárias em seu ativo circulante disponíveis para venda. O empreendimento Atrium representa 82% do estoque, que também inclui unidades do Edifício Platinum Office Center e Emotion Residences. Atualmente, há 125 unidades em estoque, avaliadas em R\$ 81 milhões.

Empreendimentos	Qtd. Unidades	Representatividade do estoque
Atrium	102	82%
Emotion	6	5%
Palladium	2	2%
Diversos	15	12%
Total	125	100%

89. O Laudo registra, também, que o Grupo AVM prevê a venda gradual dessas unidades, impulsionada pela retomada da economia e pelo interesse do mercado imobiliário. A projeção anual de vendas das unidades em estoque está detalhada na tabela a seguir.

Ano	Receita com a venda de unid. Em estoque
2025	R\$ 2.840.000
2026	R\$ 3.124.000
2027	R\$ 3.436.400
2028	R\$ 3.780.040
2029	R\$ 4.158.044
Total	R\$ 17.338.474



3.5. Aluguéis

90. O Laudo registra que o Grupo AVM possui unidades alugadas que geram um fluxo de receita anual de aproximadamente R\$ 500 mil. As unidades alugadas incluem uma sala comercial nº 801, um salão, uma loja comercial e um restaurante, todos localizados no empreendimento Platinum Office Center, na Rua Voluntários da Pátria, nº 494/502, em Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro.

91. O documento informa também que uma dessas unidades está alugada para a companhia Technip Brasil – Engenharia, Instalações e Apoio Marítimo Ltda, que não possui intenção de deixar o imóvel. As receitas provenientes dos aluguéis contribuem para o fluxo de caixa da Companhia, ajudando na quitação das despesas operacionais.

3.6. Resultado livre para os credores

92. Conforme informação apresentada no Laudo, o cotejo entre as receitas e os custos operacionais projetados para os próximos cinco anos indica um resultado livre médio de R\$ 2 milhões anuais para os credores.

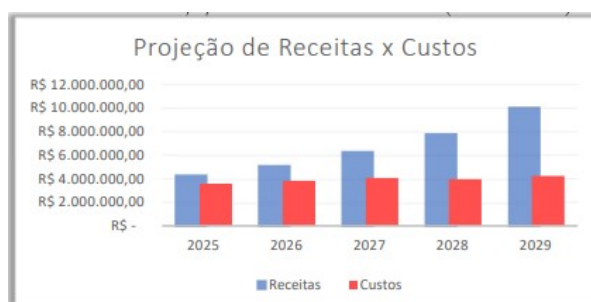


Gráfico 3: Projeção de Receitas e Custos (2025 a 2029)

93. O Laudo registra que as obrigações assumidas no processo de recuperação judicial, conforme a proposta de pagamento oferecida aos



credores, estabelecem um pagamento anual médio de R\$ 1 milhão a partir de 2025. Destaca também que os compromissos com os credores podem ser cumpridos paralelamente ao desenvolvimento da atividade econômica do Grupo AVM, contribuindo para a recuperação financeira do Grupo.



Gráfico 4 Cumprimento das Obrigações RJ

4. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

94. Juntamente com o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira, o Grupo AVM apresentou o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, indicado como Anexo II, datado de 28/05/2024, que contém planilha descritiva dos imóveis que integram o estoque das recuperandas com a indicação dos respectivos valores de cada unidade.

95. O somatório dos itens listados no Anexo II indica o montante no valor de R\$ 104.585.363,87 (cento e quatro milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil, trezentos e sessenta e três reais e oitenta e sete centavos).

5. CONCLUSÃO

96. Após a análise das informações disponibilizadas, o Laudo Econômico-Financeiro das recuperandas registra que os recursos gerados serão suficientes para cumprir o Plano de Recuperação Judicial, sem que haja comprometimento da atividade empresarial em andamento.



97. As conclusões apresentadas no laudo podem ser resumidas da seguinte forma:

- (a) As análises realizadas demonstram os fundamentos das projeções financeiras, o que permite cumprir as obrigações do plano de recuperação judicial sem comprometer a atividade empresarial ou prejudicar os credores fora do plano.
- (b) Destaca-se a relevância dos meios de recuperação apresentados aos credores para deliberação e que sua efetiva aplicação é essencial para superar as dificuldades de iliquidez do Grupo AVM.
- (c) O agravamento da crise pode comprometer a continuidade das operações do Grupo AVM, causando danos aos credores. Em particular, a implementação do projeto vagas rotativas e a alienação forçada dos ativos.
- (d) A aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos credores permitirá ao Grupo AVM alcançar índices de liquidez e estrutura de capital adequados ao mercado, favorecendo o crescimento empresarial e preservando o interesse dos credores.



VIII – CANAL DE COMUNICAÇÃO

98. Todas as comunicações a serem encaminhadas ao Grupo A.V.M. e à Administração Judicial deverão ser enviadas aos seguintes endereços:

Ao Grupo A.V.M.:

AVM Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Aos cuidados de Leaniro Pessanha Filho

Rua Voluntários da Pátria, nº 500, sala 501

Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro, Brasil,

CEP: 28030-260

E-mail: rjavm@arthurmarinho.com.br

À Administração Judicial

Avenida Rio Branco, nº 116, 15º andar, Centro

Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil,

CEP: 20.040-001

E-mail: ajavm@psvar.com.br

99. Feita a exposição das principais cláusulas contidas no Plano de Recuperação Judicial, em estrito cumprimento ao artigo 22, inciso II, alínea “h” da Lei nº 11.101/05, merece reiterar que os credores deverão consultar o P.R.J. na íntegra para maiores detalhes quanto às opções de pagamento e formas de quitação de crédito que, conjuntamente com outros documentos, estão disponíveis no site da Administração Judicial no endereço eletrônico <https://psvar.com.br/recuperacao-judicial/grupo-avm/>.

 www.psvar.com.br

 **RIO DE JANEIRO**
Avenida Rio Branco, nº 116, 15º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.040.915

 **SÃO PAULO**
Avenida Paulista, nº 777, 7º andar
São Paulo - SP
CEP: 13.111.100

47



100. Eventuais dúvidas e pedidos de esclarecimentos também podem ser encaminhados à Administração Judicial por meio do correio eletrônico ajavm@psvar.com.br.

E. Deferimento.

Rio de Janeiro, 14 de junho de 2024.



**PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO
JUDICIAL**

BRUNO REZENDE
OAB/RJ 124.405

**GERÊNCIA JURÍDICA DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL –
COORDENADORES**



Alessandro Cruz de Oliveira
OAB/RJ 161.886



Armando Roberto R. Vicentino
OAB/RJ 155.588



Gustavo Gomes Silveira
OAB/RJ 89.390

COORDENAÇÃO DE AUDITORIA EXECUTIVA FINANCEIRA



Luiz Henrique Pereira Fernandes - CRA/RJ 2058310-9



ANEXOS

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

ANEXO I - FLUXO DE CAIXA

FLUXO DE CAIXA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Saldo do ano anterior	R\$ 2.600.000,00	R\$ 49.917	R\$ 90.562	R\$ 373.982	R\$ 1.384.977	R\$ 3.001.882	R\$ 4.953.288
RECEITAS							
Aluguéis	R\$ 478.041,84	R\$ 478.041,84	R\$ 478.041,84	R\$ 478.041,84	R\$ 478.041,84	R\$ 478.041,84	R\$ 478.041,84
Venda de unidades em estoque	R\$ -	R\$ 2.840.000,00	R\$ 3.124.000,00	R\$ 3.436.400,00	R\$ 3.780.040,00	R\$ 4.158.044,00	R\$ 4.573.848,40
Projeto - vagas rotativas Ed. Atrium	R\$ -	R\$ 1.050.000,00	R\$ 1.520.000,00	R\$ 2.120.000,00	R\$ 2.280.000,00	R\$ 2.520.000,00	R\$ 2.850.000,00
	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Total Receitas	R\$ 3.078.042	R\$ 4.417.959	R\$ 5.212.603	R\$ 6.408.424	R\$ 7.923.059	R\$ 10.157.968	R\$ 12.855.179
CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS		R\$ 3.574.182	R\$ 3.827.182	R\$ 4.061.482	R\$ 3.959.212	R\$ 4.242.715	R\$ 4.554.569
Despesas operacionais e administrativas	R\$ 1.727.180,64	R\$ 1.727.180,64	R\$ 1.727.180,64	R\$ 1.727.180,64	R\$ 1.727.180,64	R\$ 1.727.180,64	R\$ 1.727.180,64
Custos para venda das unidades em estoque	R\$ -	R\$ 568.000,00	R\$ 624.800,00	R\$ 687.280,00	R\$ 756.008,00	R\$ 831.608,80	R\$ 914.769,68
Obrigações tributárias	R\$ 899.001,72	R\$ 899.001,72	R\$ 1.055.201,72	R\$ 1.227.021,72	R\$ 1.416.023,72	R\$ 1.623.925,92	R\$ 1.852.618,34
Despesas do processo de recuperação	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00
Honorários do Adm. Judicial	R\$ 150.000,00	R\$ 320.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Total dos Custos e Despesas	R\$ 2.836.182,36	R\$ 3.574.182	R\$ 3.827.182	R\$ 4.061.482	R\$ 3.959.212	R\$ 4.242.715	R\$ 4.554.569
Resultado Anual	R\$ 241.859,48	R\$ 843.776	R\$ 1.385.421	R\$ 2.346.942	R\$ 3.963.847	R\$ 5.915.253	R\$ 8.300.610
Pagamento dos Credores							
Classe I, II, III E IV + ilíquidos projetados	R\$ 191.942,79	R\$ 753.214,60	R\$ 1.011.438,63	R\$ 961.964,50	R\$ 961.964,50	R\$ 961.964,50	R\$ 961.964,50
Resultado Anual Líquido	R\$ 49.916,69	R\$ 90.561,57	R\$ 373.982,41	R\$ 1.384.977,40	R\$ 3.001.882,38	R\$ 4.953.288,36	R\$ 7.338.645,44

www.psvr.com.br

RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, n° 116, 15º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.040.915

SÃO PAULO
Avenida Paulista, n° 777, 7º andar
São Paulo - SP
CEP: 13.111.100

49



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

ANEXO II - ESTOQUE

IMÓVEIS	MATRICULAS	DESCRIÇÃO	VALOR	LOCAL
APTO 901	33368	120,89 m²	R\$ 750.000,00	ESSENCE HOUSE CLASS
APTO 104	34731	140,46 m²	R\$ 1.182.000,00	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE
APTO 503	34746	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE
APTO 604	34751	140,46 m²	R\$ 1.200.000,00	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE
APTO 801	34756	140,46 m²	R\$ 1.200.000,00	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE
APTO 1403	34781	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE
SALA 801			R\$ 450.000,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM
SALA 1501	29856	65,70 m²	R\$ 2.000.000,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM
SALÃO	32392	219,37 m²	R\$ 1.205.017,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM
RESTAURANTE	34668	436,00 m²	R\$ 2.394.983,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM
LOJA 01	19784	218,50 m²	R\$ 1.966.500,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM
LOJA 03	19784	75,46 m²	R\$ 641.410,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM
LOJA 01	30945	149,88 m²	R\$ 1.348.920,00	ED. CENTRO COMERCIAL PALLADIUM
LOJA 04	30944	247,52 m²	R\$ 1.485.120,00	ED. CENTRO COMERCIAL PALLADIUM
SALA 8	15893	125,00 m²	R\$ 1.000.000,00	ED NEW CENTER - CENTRO - CAMPOS / RJ
PROP. CAMBAYBA RURAL	24882	5.395.400,00 m²	R\$ 2.598.200,00	CAMBAYBA - CAMPOS / RJ
PROP. CAMBAYBA RURAL	30436	199.400,00 m²	R\$ 577.928,96	CAMBAYBA - CAMPOS / RJ
SALA 1229 - BLO2	339231	55,00 m²	R\$ 358.960,00	EDIFÍCIO WEST - BARRA DA TIJUCA - RJ
SALA - 103	23561	37,33 m²	R\$ 305.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 104	23561	40,50 m²	R\$ 289.900,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 105	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 106	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 107	23561	50,75 m²	R\$ 395.468,39	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 108	23561	38,42 m²	R\$ 299.400,97	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 201	23561	42,80 m²	R\$ 350.234,36	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 202	23561	37,33 m²	R\$ 305.439,49	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 203	23561	37,33 m²	R\$ 305.219,91	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 204	23561	40,50 m²	R\$ 331.350,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 205	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 206	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 207	23561	50,75 m²	R\$ 395.468,39	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 209	23561	41,05 m²	R\$ 307.305,95	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 301	23561	42,80 m²	R\$ 350.234,36	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 302	23561	37,33 m²	R\$ 305.219,91	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 303	23561	37,33 m²	R\$ 305.219,91	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 304	23561	40,50 m²	R\$ 331.350,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 305	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 306	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 307	23561	50,75 m²	R\$ 395.468,39	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 309	23561	41,05 m²	R\$ 312.026,97	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 403	23561	37,33 m²	R\$ 307.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 404	23561	40,50 m²	R\$ 331.350,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 501	23561	42,80 m²	R\$ 351.991,02	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 502	23561	37,33 m²	R\$ 307.086,36	ATRIUM BUSINESS CENTER

www.psvr.com.br

RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, n° 116, 15º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.040.915

SÃO PAULO
Avenida Paulista, n° 777, 7º andar
São Paulo - SP
CEP: 13.111.100

50



SALA - 504	23561	40,50 m²	R\$ 334.753,78	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 505	23561	38,50 m²	R\$ 316.638,21	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 506	23561	38,50 m²	R\$ 316.638,21	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 507	23561	50,75 m²	R\$ 397.444,63	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 508	23561	38,42 m²	R\$ 316.550,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 601	23561	42,80 m²	R\$ 353.637,89	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 604	23561	40,50 m²	R\$ 334.753,78	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 605	23561	38,50 m²	R\$ 318.285,08	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 606	23561	38,50 m²	R\$ 318.285,08	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 607	23561	50,75 m²	R\$ 399.420,88	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 609	23561	41,04 m²	R\$ 312.420,88	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 701	23561	42,80 m²	R\$ 353.637,89	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 801	23561	42,80 m²	R\$ 355.614,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 802	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 803	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 804	23561	40,50 m²	R\$ 336.510,44	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 805	23561	38,50 m²	R\$ 319.822,16	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 901	23561	42,80 m²	R\$ 355.614,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 903	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 904	23561	40,50 m²	R\$ 336.510,44	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 905	23561	38,50 m²	R\$ 319.822,16	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 906	23561	38,50 m²	R\$ 319.822,16	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 907	23561	50,75 m²	R\$ 399.420,88	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 909	23561	41,05 m²	R\$ 312.026,97	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1001	23561	42,80 m²	R\$ 359.237,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1002	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1003	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1004	23561	40,50 m²	R\$ 339.913,97	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1008	23561	38,42 m²	R\$ 307.086,36	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1009	23561	41,05 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1101	23561	42,80 m²	R\$ 359.237,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1102	23561	37,33 m²	R\$ 309.381,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1103	23561	37,33 m²	R\$ 309.831,15	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1104	23561	40,50 m²	R\$ 339.913,97	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1105	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1106	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1107	23561	50,75 m²	R\$ 409.521,68	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1108	23561	38,42 m²	R\$ 307.086,36	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1109	23561	41,05 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1202	23561	37,33 m²	R\$ 316.308,84	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1203	23561	37,33 m²	R\$ 316.308,84	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1204	23561	40,50 m²	R\$ 339.913,97	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1301	23561	42,80 m²	R\$ 362.750,57	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1302	23561	37,33 m²	R\$ 316.308,84	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1303	23561	37,33 m²	R\$ 316.089,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1305	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1306	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1307	23561	50,75 m²	R\$ 409.521,68	ATRIUM BUSINESS CENTER

www.psvar.com.br

RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, n° 116, 15º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.040.915

SÃO PAULO
Avenida Paulista, n° 777, 7º andar
São Paulo - SP
CEP: 13.111.100

51



SALA - 1309	23561	41,05 m²	R\$ 318.175,29	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1401	23561	42,80 m²	R\$ 362.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1402	23561	37,33 m²	R\$ 316.400,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1403	23561	37,33 m²	R\$ 316.400,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1404	23561	40,50 m²	R\$ 346.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1405	23561	38,50 m²	R\$ 326.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1406	23561	38,50 m²	R\$ 326.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1407	23561	50,75 m²	R\$ 409.600,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1408	23561	38,42 m²	R\$ 326.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1409	23561	41,05 m²	R\$ 318.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1501	23561	42,80 m²	R\$ 366.373,68	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1502	23561	37,33 m²	R\$ 319.492,78	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1503	23561	37,33 m²	R\$ 316.550,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1504	23561	40,50 m²	R\$ 346.721,04	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1505	23561	38,50 m²	R\$ 316.550,25	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA - 1509	23561	41,05 m²	R\$ 346.721,04	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 101	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 201	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 301	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 401	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 501	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 601	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 701	23561	296,00 m²	R\$ 2.380.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 801	23561	296,00 m²	R\$ 2.404.500,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 901	23561	296,00 m²	R\$ 2.428.400,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 1001	23561	296,00 m²	R\$ 2.452.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 1101	23561	296,00 m²	R\$ 2.477.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
SALA CORPORATIVA - 1201	23561	296,00 m²	R\$ 2.497.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 1	23561	236,29 m²	R\$ 2.110.000,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 4	23561	156,17 m²	R\$ 1.268.000,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 5	23561	137,64 m²	R\$ 1.196.900,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 6	23561	60,65 m²	R\$ 688.700,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 7	23561	47,56 m²	R\$ 540.100,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 8	23561	55,08 m²	R\$ 644.500,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 9	23561	50,60 m²	R\$ 592.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 10	23561	41,88 m²	R\$ 490.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 11	23561	166,40 m²	R\$ 1.831.100,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 12	23561	323,55 m²	R\$ 2.813.500,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 13	23561	53,77 m²	R\$ 604.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
LOJA - 16	23561	73,96 m²	R\$ 865.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
VAGAS ROTATIVAS - 243 UNID	23561		R\$ 9.300.000,00	ATRIUM BUSINESS CENTER
BONGO PLACA LLN 9702		ANO 2011	R\$ 74.000,00	AVM INC. EMPR. IMOBLT
FIAT STRADA PLACA KTB 5151		ANO 2013	R\$ 40.000,00	AVM INC. EMPR. IMOBLT

Análise de Abreu Rocha Gonçalves

ANÁLISE DE ABREU ROCHA GONÇALVES

CAU - 1945335

DATA - 28/05/2024

www.psvr.com.br

RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, n.º 116, 15º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20.040.915

SÃO PAULO
Avenida Paulista, n.º 777, 7º andar
São Paulo - SP
CEP: 13.111.100

52

