



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)<br>PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO)<br>PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER registrado(a) civilmente como PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO)<br>BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO)<br>RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO) |             |
| ENGECON CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA (REQUERENTE)                           |                           | MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO)<br>PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO)<br>PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER registrado(a) civilmente como PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO)<br>BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO)<br>RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO) |             |
| ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA (REQUERENTE)    |                           | MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO)<br>PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO)<br>PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER registrado(a) civilmente como PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO)<br>BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO)<br>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                                                                 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| <b>Id.</b>                                                                 | <b>Data da Assinatura</b> | <b>Documento</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Tipo</b> |
| 169578039                                                                  | 31/01/2025 14:29          | <a href="#">Petição</a>                                                                                                                                                                                                                                            | Petição     |

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

**Processo nº 0804474-94.2024.8.19.0014**

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

**10º RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO GRUPO  
A.V.M.**

 [www.psvar.com.br](http://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



## Sumário

|        |                                                                                              |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | DADOS RELEVANTES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....                                               | 4  |
| 2      | BREVE SÍNTESE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....                                                  | 6  |
| 3      | DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS<br>FORMULADOS .....           | 12 |
| 4      | DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS DO GRUPO AVM - AVALIAÇÃO ECONÔMICO-<br>FINANCEIRA .....           | 25 |
| 4.1    | Demonstrativos Financeiros da A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda ..... | 25 |
| 4.1.1  | Demonstração do Resultado do Exercício .....                                                 | 25 |
| 4.1.2  | EBIT .....                                                                                   | 28 |
| 4.1.3  | Análise do resultado de 2024 (YTD) .....                                                     | 28 |
| 4.1.4  | Balanço Patrimonial .....                                                                    | 30 |
| 4.1.5  | Ativo Circulante .....                                                                       | 31 |
| 4.1.6  | Ativo não circulante .....                                                                   | 31 |
| 4.1.7  | Passivo circulante .....                                                                     | 32 |
| 4.1.8  | Passivo não circulante .....                                                                 | 32 |
| 4.1.9  | Indicadores .....                                                                            | 33 |
| 4.1.10 | Liquidez Corrente .....                                                                      | 33 |
| 4.1.11 | Liquidez Seca .....                                                                          | 34 |
| 4.1.12 | Endividamento Geral .....                                                                    | 35 |
| 4.2    | Demonstrativos Financeiros da Engecon Construções e Comercio Eireli .....                    | 36 |
| 4.2.1  | Demonstração do Resultado do Exercício .....                                                 | 36 |
| 4.2.2  | EBIT .....                                                                                   | 39 |
| 4.2.3  | Análise do resultado de 2024 (YTD) .....                                                     | 39 |
| 4.2.4  | Balanço Patrimonial .....                                                                    | 41 |
| 4.2.5  | Ativo Circulante .....                                                                       | 42 |
| 4.2.6  | Ativo não circulante .....                                                                   | 42 |
| 4.2.7  | Passivo circulante .....                                                                     | 42 |
| 4.2.8  | Passivo não circulante .....                                                                 | 43 |
| 4.2.9  | Indicadores .....                                                                            | 43 |
| 4.2.10 | Liquidez Corrente .....                                                                      | 43 |
| 4.2.11 | Liquidez Seca .....                                                                          | 44 |
| 4.2.12 | Endividamento Geral .....                                                                    | 45 |



|        |                                                                                       |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3    | Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção ..... | 46 |
| 4.3.1  | Demonstração do Resultado do Exercício .....                                          | 46 |
| 4.3.2  | EBIT .....                                                                            | 49 |
| 4.3.3  | Análise do resultado de 2024 (YTD) .....                                              | 50 |
| 4.3.4  | Balanço Patrimonial.....                                                              | 52 |
| 4.3.5  | Ativo Circulante .....                                                                | 52 |
| 4.3.6  | Ativo não circulante .....                                                            | 53 |
| 4.3.7  | Passivo circulante.....                                                               | 53 |
| 4.3.8  | Passivo não circulante .....                                                          | 53 |
| 4.3.9  | Indicadores.....                                                                      | 54 |
| 4.3.10 | Liquidez Corrente .....                                                               | 54 |
| 4.3.11 | Liquidez Seca .....                                                                   | 55 |
| 4.3.12 | Endividamento Geral.....                                                              | 56 |
| 5      | RELATÓRIO DE ANDAMENTOS.....                                                          | 58 |
| 6      | RELATÓRIO DE INCIDENTES .....                                                         | 58 |
| 7      | RELATÓRIO DE RECURSOS.....                                                            | 58 |
| 8      | FORMULÁRIO PARA RELATÓRIOMENSAL DE ATIVIDADES – RECOMENDAÇÃO N. 72/2020<br>CNJ 59     |    |
| 9      | ANEXOS.....                                                                           | 64 |



## 1 DADOS RELEVANTES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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

| Cronograma Processual                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                       |           |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Processo nº: 0804474-94.2024.8.19.0014<br>Recuperandas: A. V. M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda, Engecon Construções e Comércio Ltda. e Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção Spe Ltda. |                                                                                                                                       |           |                       |
| Data                                                                                                                                                                                                                   | Evento                                                                                                                                | ID        | Lei 11.101/2005       |
| 13/03/2024                                                                                                                                                                                                             | Ajuizamento do pedido de recuperação                                                                                                  | 106637801 | -                     |
| 01/04/2024                                                                                                                                                                                                             | Deferimento do processamento da Recuperação Judicial                                                                                  | 109801189 | Art. 52               |
| 03/04/2024                                                                                                                                                                                                             | Termo de Compromisso da Administradora Judicial                                                                                       | 110433710 | Art. 33               |
| 02/04/2024                                                                                                                                                                                                             | Publicação da decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial (DJE – Nº 189/2024)                                     | -         | -                     |
| 08/04/2024                                                                                                                                                                                                             | Publicação do 1º Edital do devedor                                                                                                    | 110392017 | Art. 52, §1º          |
| 23/04/2024                                                                                                                                                                                                             | Fim do prazo para apresentação das habilitações/divergências de crédito administrativas                                               | -         | Art. 7º, §1º          |
| 31/05/2024                                                                                                                                                                                                             | Prazo para apresentação do Plano de Recuperação Judicial                                                                              | 121949983 | Art. 53               |
| 07/06/2024                                                                                                                                                                                                             | Apresentação do resultado da fase administrativa de verificação de crédito (45 dias após apresentação de habilitações e divergências) | 123451600 | Art. 7º, §2º          |
| 17/06/2024                                                                                                                                                                                                             | Publicação do Edital de Aviso do Plano e Lista de Credores AJ (Edital Único)                                                          | 124752748 | Art. 7º, II e Art. 53 |
| 27/06/2024                                                                                                                                                                                                             | Fim do prazo para apresentação das Impugnações Judiciais                                                                              | -         | Art. 8º               |



|            |                                                                                                                                           |   |         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|
| 17/07/2024 | Fim do prazo para apresentação de objeções ao PRJ                                                                                         | - | Art. 55 |
| -          | Publicação do Edital de Convocação da AGC (15 dias de antecedência da realização da AGC)                                                  |   | Art. 36 |
| -          | Assembleia-geral de Credores - 1ª convocação                                                                                              |   | Art. 37 |
| -          | Assembleia-geral de Credores – 2ª convocação                                                                                              |   | Art. 37 |
| -          | Sentença de homologação do PRJ                                                                                                            |   | Art. 58 |
| -          | Publicação de aviso aos credores sobre a homologação do PRJ                                                                               |   |         |
| -          | Fim do prazo de recuperação judicial, se cumpridas todas as obrigações previstas no PRJ (2 anos após a concessão da recuperação judicial) |   | Art. 61 |

- Eventos ocorridos

- Eventos ainda não realizados/previstos

#### SITES INFORMATIVOS E CANAIS DE CONTATO

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

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



## 2 BREVE SÍNTESE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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

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

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

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

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

7. Ainda em consonância com as informações prestadas na exordial, houve



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

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

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

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

11. A petição inicial de id. 106637801 foi instruída com documentos de ids. 106637814 a 106651825, os quais foram objetos de uma primeira análise realizada pela A.J. (id. 110271664), oportunidade em que apresentou *check list* das exigências do artigo 51 da LRE.

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



e quatro mil, seiscentos e sete reais e cinquenta e dois centavos) perante a Procuradoria Municipal de Campos dos Goytacazes.

13. O processamento da recuperação judicial, então, foi deferido por este Juízo no dia 01/04/2024, por meio da decisão de id. 109801189 e, dispensando a apresentação de certidões negativas para que as recuperandas continuem exercendo suas atividades, determinando a suspensão das ações e execuções, nos termos do artigo 52, inciso III da Lei nº 11.101/2005; bem como determinando a apresentação de plano de recuperação judicial no momento oportuno, registrando que *“com relação ao pedido de consolidação processual e substancial, verifico que compõem mesmo grupo econômico empresarial, encontrando-se sob controle e gestão comum do Sr. Arthur Luiz Alexandre Marinho, que é o único sócio e administrador da AVM e da Engecon, e controlador indireto e administrador da Atrium. Além disso, as atividades exercidas pelas empresas está direcionada para o mesmo fim, que é a construção e incorporação de empreendimentos imobiliários, assim como a venda de suas unidades”*.

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

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

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

17. Destarte, no dia 31/05/2024, o grupo recuperando apresentou Plano de



Recuperação Judicial consolidado (id. 121949982), o qual, em estrita observância ao artigo 22, inciso II, alínea “h” da Lei nº 11.101/2005, fora objeto de ampla e detalha análise desta Administração Judicial no relatório de id. 124744836.

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

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

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

20. Na sequência, os credores apresentaram objeções ao plano de recuperação judicial de maneira tempestiva, entretanto, diante da decisão de id.



130966997 por meio da qual este d. juízo determinou “o desentranhamento das petições dos ids. 111530961, 126881714, 129150050, 129179063, 129431320, 129561034, 129620873, 129882976, 129894867 e 130084616”, diversos credores opuseram Embargos de Declaração (ids. 131388503, 131695838, 132335983, 132335992, 133221653).

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

22. Outrossim, no dia 01/10/2024, as Recuperandas peticionaram pugnando pelo deferimento (i) da suspensão dos protestos realizados em nome do grupo recuperando, com dívida anterior ao pedido de recuperação judicial e (ii) do pedido de prorrogação do *stay period* pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do art. 6º, §4º da LRE, tendo reiterado os pedidos no petitório de id. 159973766.

23. Posteriormente, em cumprimento ao despacho de id. 150196098, as Recuperandas manifestaram-se em id. 151427141, não se opondo ao acolhimento dos Embargos de Declaração opostos contra a decisão de id. 130966997, a qual determinou o desentranhamento das petições de objeções ao PRJ, aproveitando a oportunidade para reiterar a apreciação dos pedidos anteriormente formulados.

24. Assim, em id. 159035970, foi proferida decisão por este d. juízo conhecendo os Embargos de Declaração e dando provimento, a fim de manter as objeções ao PRJ nos autos principais.

25. Ademais, em id. 165855314, as Recuperandas peticionaram pugnando por



nova substituição de penhora, tendo em vista ter sido bloqueado R\$12.437,22 de sua conta bancária, oriundo de execução fiscal nº 0006137-19.2021.8.19.0014. Além disso, reiterou todos os pedidos anteriores realizado nos ids. 130492344, 147159396, 151427141, 159973766 e 165855314, ainda pendentes de apreciação.

26. Cumpre frisar que esta A.J., em id: 167974803, após contato realizado com as Recuperandas, informou que foram definidos os dias 24/03/2025 e 31/03/2025, para a realização da AGC, em primeira e segunda convocação, respectivamente, a ser realizada na modalidade presencial, no prédio localizado na Rua Barão de Miracema, 381/393 - Centro, Campos dos Goytacazes/RJ - CEP 28030-361, com início às 14h e credenciamento a partir das 13h, garantindo, assim, a máxima participação dos credores, tendo apresentado o edital convocatório em id: 167974806, aguardando, no presente momento, a apreciação pelo d. Juízo.



### 3 DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS

27. Por seu turno, buscando melhor aprofundar seu estudo de modo a abalzar a análise das atividades e da situação econômica das recuperandas, a A.J. formulou alguns questionamentos às mesmas, que foram respondidos conforme segue abaixo (**Doc. nº 01**).

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

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

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

**Resposta:** *Não houve admissão e nem demissão no último mês. Nº de colaborador no último mês: AVM = 12 (02 ativos e 10 afastados) ATRIUM = 01(afastado) ENGECON = 10 (08 ativos e 02 afastados)*

3) Qual o número de contratados (pessoa jurídica ou pessoa física) sem vínculo de emprego (fechamento no último dia do mês passado)?

**Resposta:** *Não existe contratados.*

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

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



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

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

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

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

7) Houve algum incremento de receitas nos últimos 30 (trinta) dias.

**Resposta:** *Não houve nenhum incremento.*

8) Recuperanda implementou, nos últimos 30 (trinta) dias, alguma política de redução de custos/ despesas e/ou de aumento de receitas? Quais os números aproximados do eventual aproveitamento obtido?

**Resposta:** *Ainda estamos fazendo estudos e simulações.*

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

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

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

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

11) Favor informar o atual andamento do processo nº 0035150-34.2019.8.19.0014, especificando seu objeto e impacto na atividade da recuperanda.



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

*Por ora, salvo melhor juízo, não há qualquer impacto na atividade da empresa, pois o objeto central da disputa é um terreno e a AVM não está priorizando a realização de nenhum lançamento imobiliário no atual momento*

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

*Resposta: Atualizei a planilha, incluindo as chances de PERDA (por parte do Grupo AVM), bem como inclui coluna relativa ao tempo estimado até que tais créditos venham a ser executados – Vide anexo 5 (Doc. nº 03).*

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

*Resposta: Atualizei a planilha, incluindo as chances de PERDA (por parte do Grupo AVM), bem como inclui coluna relativa ao tempo estimado até que tais créditos venham a ser executados. Vide Anexo 5 (Doc. nº 03).*



14) Favor informar a evolução das negociações com os credores sobre os termos e condições do projeto de soerguimento.

**Resposta:** *As Recuperandas vêm dialogando com diversos credores com vistas à demonstrar a viabilidade econômica do PRJ, bem como os benefícios da sua aprovação, sendo certo que a adesão tem sido expressiva.*

15) Favor informar se foi convencionado algum termo com os credores para a evolução das negociações e para a solução construtiva de consensos, com o objetivo de obter maior efetividade econômico-financeira e proveito social aos agentes econômicos envolvidos.

**Resposta:** *Até este momento, as Recuperandas não firmaram qualquer termo/instrumento com os credores concursais, cabendo destacar que aquele que se dispuseram a aprovar o PRJ se farão presentes e/ou representar por procurador.*

16) Favor informar se as Recuperandas estão recebendo contato por parte dos credores, a fim de obter melhorias nas condições do PRJ, informando, em caso positivo, os principais pontos de insatisfação dos credores, bem como eventuais avanços a lançados entre a recuperanda e os credores.

**Resposta:** *As Recuperandas não receberam o contato de nenhum credor buscando melhorias nas condições do PRJ.*

17) Favor informar os credores que já foram procurados pelas Recuperandas com intuito de apresentar e negociar as condições previstas no PRJ.

**Resposta:** *As Recuperandas vêm, há meses, insistentemente, tentando contato com o Banco do Brasil para dialogar sobre os termos propostos e entender se as condições de pagamento previstas atendem às expectativas deste credor isolado na Classe II – Garantia Real.*

18) Encaminhar relatório do passivo fiscal das Recuperandas atualizado, indicando os entes credores, as dívidas fiscais inscritas em Dívida Ativa, com execução em curso e aquelas que, eventualmente, estejam com exigibilidade



suspensa, apresentando os documentos comprobatórios pertinentes e indicando se tais dívidas estão sendo pagas em parcelamento fiscal.

**Resposta: Vide anexo 1, 1.1 e 1.2 (Doc. nº 04).**

| DEMONSTRATIVO DO PASSIVO FISCAL DAS RECUPERANDAS |                   |                  |               |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|
| EMPRESAS                                         | PGFN              | PMCG             | PGE/FUNESBON  |
| ATRIUM                                           | R\$ 1.334.518,55  | R\$ 772.713,98   |               |
| ENGECON                                          | R\$ 5.166.218,94  | R\$ 23.737,23    |               |
| A.V.M                                            | R\$ 8.533.395,85  | R\$ 3.055.706,75 | R\$ 21.191,82 |
| A.V.M                                            | R\$ 713.106,36    |                  |               |
| TOTAL                                            | R\$ 15.747.239,70 | R\$ 3.852.157,96 | R\$ 21.191,82 |
| ATRIUM (ICC)                                     |                   | R\$ 1.900.711,63 |               |

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| <b>PARCELAMENTO ATIVO</b>                                    |
| <b>EM NEGOCIAÇÃO</b>                                         |
| <b>EM PROCESSO DE ABATIMENTO</b><br>(PROTOCOLO:10015-1-2024) |

**VALOR QUE REALMENTE FAZ PARTE DO ESTOQUE DAS RECUPERANDAS, OS DEMAIS SÃO DE IMÓVEIS QUE JÁ FORAM VENDIDOS E QUE OS PROPRIETARIOS NÃO FIZERAM AS TRANSFERENCIA PARA SEUS DEVIDOS NOMES.**

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

**Resposta: Vide anexo 2 (Doc. nº 05).**

| RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, MOVEIS |            |           |                |                     |                        |         |          |        |
|---------------------------------|------------|-----------|----------------|---------------------|------------------------|---------|----------|--------|
| IMÓVEIS                         | MATRICULAS | DESCRIÇÃO | VALOR          | LOCAL               | CONTATO                | QUITADO | ALIENADO | PENHOR |
| APTO 901                        | 33368      | 120,89 m² | R\$ 750.000,00 | ESSENCE HOUSE CLASS | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | NÃO    |



|                      |        |                 |                  |                                      |                        |     |     |     |
|----------------------|--------|-----------------|------------------|--------------------------------------|------------------------|-----|-----|-----|
| APTO 104             | 34731  | 140,46 m²       | R\$ 1.182.000,00 | EDIFICIO EMOTION RESIDENCE           | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| APTO 503             | 34746  | 140,46 m²       | R\$ 1.250.000,00 | EDIFICIO EMOTION RESIDENCE           | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | SIM |
| APTO 604             | 34751  | 140,46 m²       | R\$ 1.200.000,00 | EDIFICIO EMOTION RESIDENCE           | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| APTO 801             | 34756  | 140,46 m²       | R\$ 1.200.000,00 | EDIFICIO EMOTION RESIDENCE           | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | SIM |
| APTO 1403            | 34781  | 140,46 m²       | R\$ 1.250.000,00 | EDIFICIO EMOTION RESIDENCE           | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | SIM | SIM |
| SALA 801             |        |                 | R\$ 450.000,00   | ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM        | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA 1501            | 29856  | 65,70 m²        | R\$ 2.000.000,00 | ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM        | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALÃO                | 32392  | 219,37 m²       | R\$ 1.205.017,00 | ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM        | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| RESTAURANTE          | 34668  | 436,00 m²       | R\$ 2.394.983,00 | ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM        | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA 01              | 19784  | 218,50 m²       | R\$ 1.966.500,00 | ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM        | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | SIM |
| LOJA 03              | 19784  | 75,46 m²        | R\$ 641.410,00   | ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM        | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | SIM |
| LOJA 01              | 30945  | 149,88 m²       | R\$ 1.348.920,00 | ED. CENTRO COMERCIAL PALLADIUM       | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA 04              | 30944  | 247,52 m²       | R\$ 1.485.120,00 | ED. CENTRO COMERCIAL PALLADIUM       | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | SIM |
| SALA 8               | 15893  | 125,00 m²       | R\$ 1.000.000,00 | ED NEW CENTER - CENTRO - CAMPOS / RJ | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | SIM |
| PROP. CAMBAYBA RURAL | 24882  | 5.395.400,00 m² | R\$ 2.598.200,00 | CAMBAYBA - CAMPOS / RJ               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | SIM |
| PROP. CAMBAYBA RURAL | 30436  | 199.400,00 m²   | R\$ 577.928,96   | CAMBAYBA - CAMPOS / RJ               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | SIM |
| SALA 1229 - BL 02    | 339231 | 55,00 m²        | R\$ 358.960,00   | EDIFICIO WEST - BARRA DA TIJUCA - RJ | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | SIM | NÃO |
| SALA - 103           | 23561  | 37,33 m²        | R\$ 305.300,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 104           | 23561  | 40,50 m²        | R\$ 289.900,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 105           | 23561  | 38,50 m²        | R\$ 315.101,13   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 106           | 23561  | 38,50 m²        | R\$ 315.101,13   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 107           | 23561  | 50,75 m²        | R\$ 395.468,39   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 108           | 23561  | 38,42 m²        | R\$ 299.400,97   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 201           | 23561  | 42,80 m²        | R\$ 350.234,36   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 202           | 23561  | 37,33 m²        | R\$ 305.439,49   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 203           | 23561  | 37,33 m²        | R\$ 305.219,91   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 204           | 23561  | 40,50 m²        | R\$ 331.350,25   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 205           | 23561  | 38,50 m²        | R\$ 315.101,13   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 206           | 23561  | 38,50 m²        | R\$ 315.101,13   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 207           | 23561  | 50,75 m²        | R\$ 395.468,39   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 209           | 23561  | 41,05 m²        | R\$ 307.305,95   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 301           | 23561  | 42,80 m²        | R\$ 350.234,36   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 302           | 23561  | 37,33m²         | R\$ 305.219,91   | ATRIUM BUSINESS CENTER               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |



|             |       |          |                |                        |                        |     |     |     |
|-------------|-------|----------|----------------|------------------------|------------------------|-----|-----|-----|
| SALA - 303  | 23561 | 37,33m²  | R\$ 305.219,91 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 304  | 23561 | 40,50 m² | R\$ 331.350,25 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 305  | 23561 | 38,50 m² | R\$ 315.101,13 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 306  | 23561 | 38,50 m² | R\$ 315.101,13 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 307  | 23561 | 50,75 m² | R\$ 395.468,39 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 309  | 23561 | 41,05 m² | R\$ 312.026,97 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 403  | 23561 | 37,33 m² | R\$ 307.300,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 404  | 23561 | 40,50 m² | R\$ 331.350,25 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 501  | 23561 | 42,80 m² | R\$ 351.991,02 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 502  | 23561 | 37,33 m² | R\$ 307.086,36 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 504  | 23561 | 40,50 m² | R\$ 334.753,78 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 505  | 23561 | 38,50 m² | R\$ 316.638,21 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 506  | 23561 | 38,50 m² | R\$ 316.638,21 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 507  | 23561 | 50,75 m² | R\$ 397.444,63 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 508  | 23561 | 38,42 m² | R\$ 316.550,25 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 601  | 23561 | 42,80 m² | R\$ 353.637,89 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 604  | 23561 | 40,50 m² | R\$ 334.753,78 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 605  | 23561 | 38,50 m² | R\$ 318.285,08 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 606  | 23561 | 38,50 m² | R\$ 318.285,08 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 607  | 23561 | 50,75 m² | R\$ 399.420,88 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 609  | 23561 | 41,04 m² | R\$ 312.420,88 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 701  | 23561 | 42,80 m² | R\$ 353.637,89 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 801  | 23561 | 42,80 m² | R\$ 355.614,13 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 802  | 23561 | 37,33 m² | R\$ 309.831,15 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 803  | 23561 | 37,33 m² | R\$ 309.831,15 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 804  | 23561 | 40,50 m² | R\$ 336.510,44 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 805  | 23561 | 38,50 m² | R\$ 319.822,16 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 901  | 23561 | 42,80 m² | R\$ 355.614,13 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 903  | 23561 | 37,33 m² | R\$ 309.831,15 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 904  | 23561 | 40,50 m² | R\$ 336.510,44 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 905  | 23561 | 38,50 m² | R\$ 319.822,16 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 906  | 23561 | 38,50 m² | R\$ 319.822,16 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 907  | 23561 | 50,75 m² | R\$ 399.420,88 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 909  | 23561 | 41,05 m² | R\$ 312.026,97 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1001 | 23561 | 42,80 m² | R\$ 359.237,25 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1002 | 23561 | 37,33 m² | R\$ 309.831,15 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1003 | 23561 | 37,33 m² | R\$ 309.831,15 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1004 | 23561 | 40,50 m² | R\$ 339.913,97 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1008 | 23561 | 38,42 m² | R\$ 307.086,36 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1009 | 23561 | 41,05 m² | R\$ 315.101,13 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |



|                        |       |           |                  |                        |                        |     |     |     |
|------------------------|-------|-----------|------------------|------------------------|------------------------|-----|-----|-----|
| SALA - 1101            | 23561 | 42,80 m²  | R\$ 359.237,25   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1102            | 23561 | 37,33 m²  | R\$ 309.381,25   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1103            | 23561 | 37,33 m²  | R\$ 309.831,15   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1104            | 23561 | 40,50 m²  | R\$ 339.913,97   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1105            | 23561 | 38,50 m²  | R\$ 326.299,85   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1106            | 23561 | 38,50 m²  | R\$ 326.299,85   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1107            | 23561 | 50,75 m²  | R\$ 409.521,68   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1108            | 23561 | 38,42 m²  | R\$ 307.086,36   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1109            | 23561 | 41,05 m²  | R\$ 315.101,13   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1202            | 23561 | 37,33 m²  | R\$ 316.308,84   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1203            | 23561 | 37,33m²   | R\$ 316.308,84   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1204            | 23561 | 40,50 m²  | R\$ 339.913,97   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1301            | 23561 | 42,80 m²  | R\$ 362.750,57   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1302            | 23561 | 37,33 m²  | R\$ 316.308,84   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1303            | 23561 | 37,33 m²  | R\$ 316.089,25   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1305            | 23561 | 38,50 m²  | R\$ 326.299,85   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1306            | 23561 | 38,50 m²  | R\$ 326.299,85   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1307            | 23561 | 50,75 m²  | R\$ 409.521,68   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1309            | 23561 | 41,05 m²  | R\$ 318.175,29   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1401            | 23561 | 42,80 m²  | R\$ 362.800,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1402            | 23561 | 37,33 m²  | R\$ 316.400,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1403            | 23561 | 37,33 m²  | R\$ 316.400,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1404            | 23561 | 40,50 m²  | R\$ 346.800,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1405            | 23561 | 38,50 m²  | R\$ 326.300,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1406            | 23561 | 38,50 m²  | R\$ 326.300,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1407            | 23561 | 50,75 m²  | R\$ 409.600,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1408            | 23561 | 38,42 m²  | R\$ 326.300,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1409            | 23561 | 41,05 m²  | R\$ 318.200,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1501            | 23561 | 42,80 m²  | R\$ 366.373,68   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1502            | 23561 | 37,33 m²  | R\$ 319.492,78   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1503            | 23561 | 37,33 m²  | R\$ 316.550,25   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1504            | 23561 | 40,50 m²  | R\$ 346.721,04   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1505            | 23561 | 38,50 m²  | R\$ 316.550,25   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA - 1509            | 23561 | 41,05 m²  | R\$ 346.721,04   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 101 | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.357.200,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 201 | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.357.200,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 301 | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.357.200,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 401 | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.357.200,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 501 | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.357.200,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 601 | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.357.200,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |



|                         |       |           |                  |                        |                        |     |     |     |
|-------------------------|-------|-----------|------------------|------------------------|------------------------|-----|-----|-----|
| SALA CORPORATIVA - 701  | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.380.800,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 801  | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.404.500,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 901  | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.428.400,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 1001 | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.452.800,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 1101 | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.477.300,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| SALA CORPORATIVA - 1201 | 23561 | 296,00 m² | R\$ 2.497.300,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 1                | 23561 | 236,29 m² | R\$ 2.110.000,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 4                | 23561 | 156,17 m² | R\$ 1.268.000,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 5                | 23561 | 137,64 m² | R\$ 1.196.900,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 6                | 23561 | 60,65 m²  | R\$ 688.700,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 7                | 23561 | 47,56 m²  | R\$ 540.100,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 8                | 23561 | 55,08 m²  | R\$ 644.500,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 9                | 23561 | 50,60 m²  | R\$ 592.200,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 10               | 23561 | 41,88 m²  | R\$ 490.200,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 11               | 23561 | 166,40 m² | R\$ 1.831.100,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 12               | 23561 | 323,55 m² | R\$ 2.813.500,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 13               | 23561 | 53,77 m²  | R\$ 604.300,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| LOJA - 16               | 23561 | 73,96 m²  | R\$ 865.300,00   | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |
| VAGAS ROTATIVAS - 243   | 23561 |           | R\$ 9.300.000,00 | ATRIUM BUSINESS CENTER | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM | NÃO | NÃO |

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

20) Favor informar se houve alguma alteração no último mês em relação ao mercado em que as Recuperandas atuam e em relação aos seus indicadores de mercado, especificando as eventuais alterações ocorridas

**Resposta:** *Não houve alteração.*

21) Favor informar as principais dificuldades encontradas para o desenvolvimento das atividades das Recuperandas nos últimos 30 (trinta) dias.

**Resposta:** *Estamos aguardando a retomada do mercado imobiliário para lançamento de novos empreendimentos (nosso estoque ainda está alto)*

22) As Recuperandas ou seus administradores foram condenados em sentença penal transitada em julgado por crime cometido em recuperação judicial ou falência anteriores ou por crime contra o patrimônio, a economia popular ou a ordem econômica prevista na legislação vigente?



**Resposta:** *Não existe nenhuma condenação.*

23) As Recuperandas possuem mecanismos que visam garantir a mitigação de risco de fraude ou de ações dolosas? Quais?

**Resposta:** *Não possuímos nenhum mecanismo.*

24) As recuperandas possuem um *landbank* para empreendimentos futuros? Quantos imóveis aproximadamente compõem o *landbank*? Qual o VGV estimado dos empreendimentos? Há alguma expectativa de lançamento do projeto?

**Resposta:** *Não há um landbank no momento.*

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

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

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

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

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

**Resposta:** *Sim*



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

**Resposta:** *Não houve nenhum incremento.*

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

**Resposta:** *Não houve reestruturação no último mês.*

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

**Resposta:** *Não.*

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

**Resposta:** *Não.*

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

**Resposta:** *Não.*

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

**Resposta:** *Sim existem unidades alugadas, vide Anexo 3 e Anexo 3.1 (Doc. nº 06).*

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

**Resposta:** *Vide Anexo 4 (Doc. nº 07).*



| RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, MOVEIS - COM PENHOR / GRAVAME |            |                 |                  |                                      |                        |         |          |        |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|------------------|--------------------------------------|------------------------|---------|----------|--------|
| IMÓVEIS                                                | MATRICULAS | DESCRIÇÃO       | VALOR            | LOCAL                                | CONTATO                | QUITADO | ALIENADO | PENHOR |
| APTO 503                                               | 34746      | 140,46 m²       | R\$ 1.250.000,00 | EDIFICIO EMOTION RESIDENCE           | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | SIM    |
| APTO 801                                               | 34756      | 140,46 m²       | R\$ 1.200.000,00 | EDIFICIO EMOTION RESIDENCE           | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | SIM    |
| APTO 1403                                              | 34781      | 140,46 m²       | R\$ 1.250.000,00 | EDIFICIO EMOTION RESIDENCE           | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | SIM      | SIM    |
| LOJA 01                                                | 19784      | 218,50 m²       | R\$ 1.966.500,00 | ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM        | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SI      | NÃO      | SIM    |
| LOJA 03                                                | 19784      | 75,46 m²        | R\$ 641.410,00   | ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM        | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | SIM    |
| LOJA 04                                                | 30944      | 247,52 m²       | R\$ 1.485.120,00 | ED. CENTRO COMERCIAL, PALLADIUM      | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | SIM    |
| SALA 8                                                 | 15893      | 125,00 m²       | R\$ 1.000.000,00 | ED NEW CENTER - CENTRO - CAMPOS / RJ | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | SIM    |
| PROP. CAMBAYBA RURAL                                   | 24882      | 5.395.400,00 m² | R\$ 2.598.200,00 | CAMBAYBA - CAMPOS / RJ               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | SIM    |
| PROP. CAMBAYBA RURAL                                   | 30436      | 199.400,00 m²   | R\$ 577.928,96   | CAMBAYBA - CAMPOS / RJ               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | SIM    |
| BONGO PLACA LLN 9702                                   |            | ANO 2011        | R\$ 74.000,00    | AVM INC. EMPR. IMOB LT               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | SIM    |
| FIAT STRADA PLACA KTB 5151                             |            | ANO 2013        | R\$ 40.000,00    | AVM INC. EMPR. IMOB LT               | AVM INC. EMPR. IMOB LT | SIM     | NÃO      | SIM    |

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

**Resposta: Não.**

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

**Resposta: Não.**

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

**Resposta: Vide Anexo 8 (Doc. nº 08).**

38) Considerando que os índices de estrutura de capital permitem a análise da posição de endividamento e capacidade da empresa em gerar caixa suficiente para saldar suas dívidas, solicitamos que as recuperandas



apresentem seus respectivos indicadores de participação de capital de terceiros e endividamento de curto e longo prazo do último mês.

**Resposta: Vide Anexo 8 (Doc. nº 08).**

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

**Resposta: Vide Anexo 8 (Doc. nº 08).**

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

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



## 4 DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS DO GRUPO AVM - AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

29. As análises foram elaboradas com base na documentação enviada pelas recuperandas.

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

#### 4.1.1 Demonstração do Resultado do Exercício

##### DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em R\$

|                                          | jan/24          | fev/24          | mar/24           | abr/24          | mai/24          | jun/24          | jul/24          | ago/24          | set/24          | out/24          | nov/24          | YTD 2024         |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Receita bruta de vendas                  | 0               | 0               | 0                | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| Deduções da receita                      | 0               | 0               | 0                | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| <b>Receita líquida</b>                   | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| Custos de Produção, Serviço e Mercadoria | (7.194)         | (7.794)         | (9.741)          | (10.433)        | (5.086)         | (11.592)        | (11.578)        | (8.141)         | (11.010)        | (10.982)        | 0               | (93.549)         |
| <b>Lucro/Prejuízo bruto</b>              | <b>(7.194)</b>  | <b>(7.794)</b>  | <b>(9.741)</b>   | <b>(10.433)</b> | <b>(5.086)</b>  | <b>(11.592)</b> | <b>(11.578)</b> | <b>(8.141)</b>  | <b>(11.010)</b> | <b>(10.982)</b> | <b>0</b>        | <b>(93.549)</b>  |
| Margem bruta %                           | -               | -               | -                | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -                |
| Despesas gerais e administrativas        | (34.359)        | (13.625)        | (119.694)        | (59.302)        | (81.958)        | (81.209)        | (71.575)        | (33.502)        | (65.519)        | (62.500)        | (49.989)        | (673.232)        |
| <b>Total de Despesas Operacionais</b>    | <b>(34.359)</b> | <b>(13.625)</b> | <b>(119.694)</b> | <b>(59.302)</b> | <b>(81.958)</b> | <b>(81.209)</b> | <b>(71.575)</b> | <b>(33.502)</b> | <b>(65.519)</b> | <b>(62.500)</b> | <b>(49.989)</b> | <b>(673.232)</b> |
| <b>Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)</b> | <b>(41.552)</b> | <b>(21.419)</b> | <b>(129.436)</b> | <b>(69.734)</b> | <b>(87.044)</b> | <b>(92.801)</b> | <b>(83.153)</b> | <b>(41.643)</b> | <b>(76.529)</b> | <b>(73.482)</b> | <b>(49.989)</b> | <b>(766.781)</b> |
| Margem EBIT %                            | -               | -               | -                | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -                |
| Despesas Não Dedutíveis                  | 0               | 0               | 0                | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| <b>Resultado Não Operacional</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| Receitas financeiras                     | 556             | 0               | 0                | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 1.152           | 1.708            |
| Despesas financeiras                     | (12.106)        | (649)           | (587)            | (342)           | (1.258)         | (1.061)         | (1.235)         | (732)           | (937)           | (1.039)         | (741)           | (20.687)         |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>      | <b>(11.550)</b> | <b>(649)</b>    | <b>(587)</b>     | <b>(342)</b>    | <b>(1.258)</b>  | <b>(1.061)</b>  | <b>(1.235)</b>  | <b>(732)</b>    | <b>(937)</b>    | <b>(1.039)</b>  | <b>411</b>      | <b>(18.979)</b>  |
| Imposto de renda e contrib social        | 0               | 0               | 0                | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| <b>Resultado líquido</b>                 | <b>(53.102)</b> | <b>(22.067)</b> | <b>(130.023)</b> | <b>(70.076)</b> | <b>(88.302)</b> | <b>(93.862)</b> | <b>(84.388)</b> | <b>(42.375)</b> | <b>(77.466)</b> | <b>(74.521)</b> | <b>(49.578)</b> | <b>(785.760)</b> |
| Margem líquida %                         | -               | -               | -                | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -                |

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



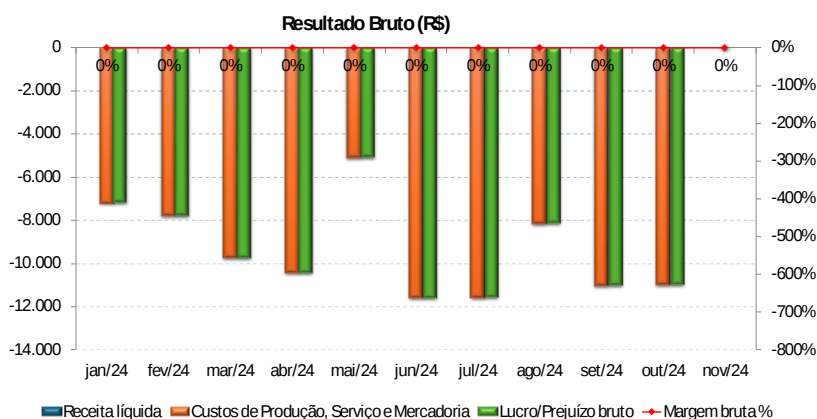
31. Observa-se um aumento do prejuízo operacional (EBIT<sup>1</sup>) em novembro em relação a janeiro e, com isso, o prejuízo operacional seguiu aumentando no acumulado do ano de 2024.

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

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

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

35. **Resultado Bruto:** Observa-se um aumento no prejuízo bruto no período entre janeiro e outubro de 2024, em razão do aumento do “Custo dos Produtos Vendidos”. Em novembro de 2024 não houve registro de resultado bruto devido à ausência de “Custos e Produtos Vendidos”.



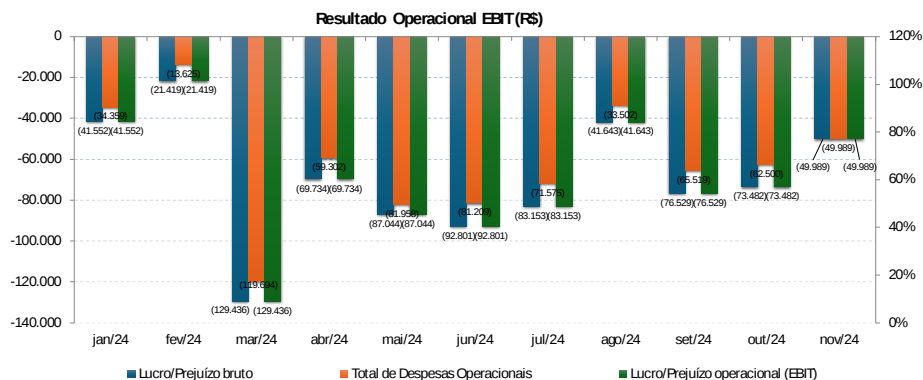
36. **Resultado Operacional (EBIT<sup>2</sup>):** Observa-se o aumento do prejuízo

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

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



operacional entre janeiro e novembro de 2024, passando de R\$ 73.482,00 em outubro de 2024 para R\$ 49.989,00 em novembro de 2024.

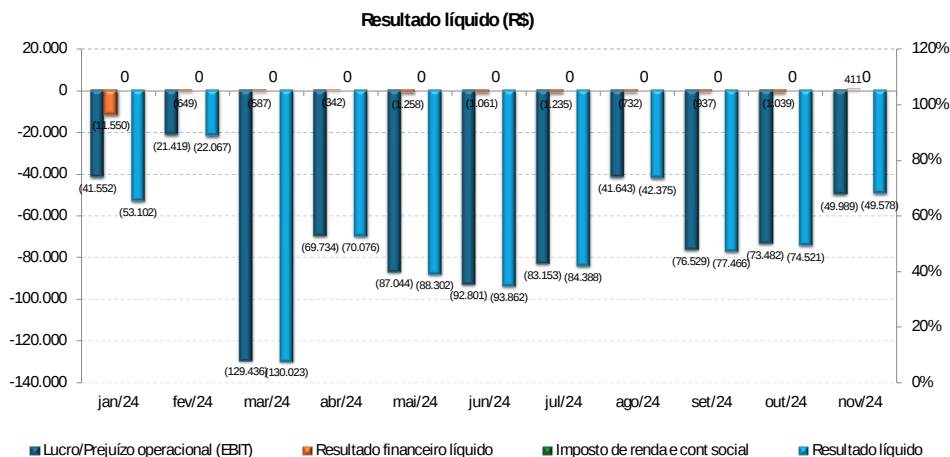


37. As despesas operacionais, representadas pelas despesas gerais e administrativas, apresentaram redução em novembro de 2024 em comparação ao mês anterior.

38. O aumento do prejuízo operacional deve-se, principalmente, a dois fatores: (a) variação da “Despesa Gerais e Administrativas”; e (b) a ausência de receita líquida no período da análise.

39. **Resultado Líquido:** Verifica-se uma redução no prejuízo líquido ao longo dos meses do exercício de 2024, por razão da ausência de receita e aumento nas despesas operacionais, com redução em novembro de 2024.





#### 4.1.2 EBIT

40. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre janeiro e novembro de 2024. O EBIT apresentou variação positiva de 48% em fevereiro em relação a janeiro, variação negativa de 504% em março em relação a fevereiro, variação de 46% em abril em relação a março, variação negativa de 25% em maio em relação a abril, variação negativa de 7% em junho em relação a maio, variação positiva de 50% em agosto em relação a julho e variação negativa de -84% em setembro em relação a agosto de 2024. E novembro de 2024, a variação foi positiva em 32% em relação ao mês de anterior.

Em R\$

| EBIT                              | jan/24   | fev/24   | mar/24    | abr/24   | mai/24   | jun/24   | jul/24   | ago/24   | set/24   | out/24   | nov/24   |
|-----------------------------------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Lucro/Prejuízo operacional (EBIT) | (41.552) | (21.419) | (129.436) | (69.734) | (87.044) | (92.801) | (83.153) | (41.643) | (76.529) | (73.482) | (49.989) |
| Variação%                         | 0%       | 48%      | -504%     | 46%      | -25%     | -7%      | 10%      | 50%      | -84%     | 4%       | 32%      |

#### 4.1.3 Análise do resultado de 2024 (YTD)

41. Em relação à DRE da recuperanda, ressalta-se o registro de prejuízo bruto em novembro de 2024 de R\$ 93.549,16. Descontando-se as despesas operacionais chega-se ao EBIT no valor negativo de R\$ 766.780,80 e, da mesma forma, ao subtrair despesas financeiras e impostos encontra-se o resultado líquido negativo de R\$ 785.759,95.



### DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

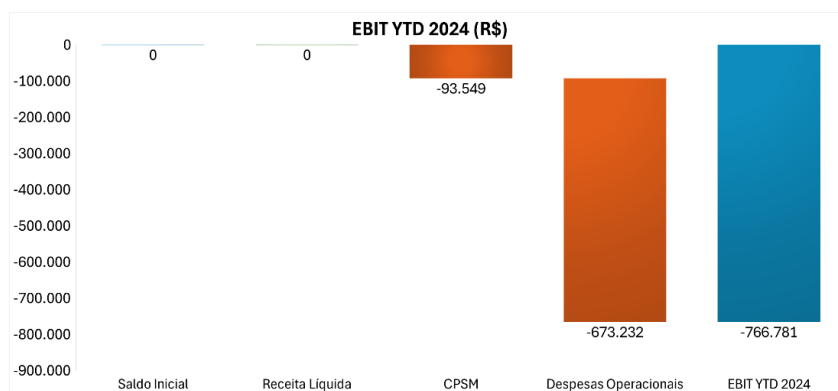
A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em milhares de R\$

|                                           | YTD 2024         |
|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Receita líquida</b>                    | <b>0</b>         |
| Custos de Produção, Serviço e Mercadoria  | (93.549)         |
| <b>Lucro/ Prejuízo bruto</b>              | <b>(93.549)</b>  |
| <b>Margem bruta %</b>                     | <b>-</b>         |
| Despesas gerais e administrativas         | (673.232)        |
| <b>Total de Despesas Operacionais</b>     | <b>(673.232)</b> |
| <b>Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)</b> | <b>(766.781)</b> |
| <b>Margem EBIT %</b>                      | <b>-</b>         |
| Despesas Não Dedutíveis                   | 0                |
| <b>Resultado Não Operacional</b>          | <b>0</b>         |
| Receitas financeiras                      | 1.708            |
| Despesas financeiras                      | (20.687)         |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>       | <b>(18.979)</b>  |
| Imposto de renda e cont social            | 0                |
| <b>Resultado líquido</b>                  | <b>(785.760)</b> |
| <b>Margem líquida %</b>                   | <b>-</b>         |

42. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado que levaram ao prejuízo operacional de R\$ 766.780,80, assim como ao prejuízo líquido no período de R\$ 785.759,95.

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



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



#### 4.1.4 Balanço Patrimonial

##### BALANÇO PATRIMONIAL

A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em R\$

| ATIVO                                | jan/24             | fev/24             | mar/24             | abr/24             | mai/24             | jun/24             | jul/24             | ago/24             | set/24             | out/24             | nov/24             |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Caixa e Equivalente a Caixa          | 8.601              | 14.541             | 20.886             | 19.452             | 16.973             | 5.875              | 57.420             | 2.129              | 22.836             | 8.730              | 45.764             |
| Contas a Receber                     | 5.856.881          | 5.856.881          | 5.856.881          | 5.856.881          | 5.856.881          | 5.856.881          | 5.856.881          | 5.856.881          | 5.856.881          | 5.856.881          | 5.856.881          |
| Adiantamento a Fornecedores          | 235.297            | 235.297            | 235.297            | 235.297            | 235.297            | 235.297            | 235.297            | 235.297            | 235.297            | 247.297            | 247.297            |
| Devedores Diversos                   | 10.517.972         | 10.438.004         | 10.204.558         | 10.159.505         | 10.064.489         | 10.014.440         | 9.664.440          | 9.664.440          | 9.564.463          | 9.499.463          | 9.399.463          |
| Impostos a Compensar                 | 300.880            | 300.880            | 300.880            | 300.880            | 300.880            | 300.880            | 300.880            | 300.880            | 300.880            | 300.880            | 300.880            |
| Estoque                              | 384.245.116        | 384.245.116        | 384.245.116        | 384.245.116        | 384.245.116        | 384.245.116        | 384.245.116        | 384.245.116        | 384.245.116        | 384.245.116        | 384.245.116        |
| Investimentos                        | 59.342             | 59.342             | 59.342             | 59.342             | 59.342             | 59.342             | 59.342             | 59.342             | 59.342             | 59.342             | 59.342             |
| <b>Total do Ativo Circulante</b>     | <b>401.224.089</b> | <b>401.150.061</b> | <b>400.922.960</b> | <b>400.876.472</b> | <b>400.778.978</b> | <b>400.717.831</b> | <b>400.419.376</b> | <b>400.354.085</b> | <b>400.284.815</b> | <b>400.217.709</b> | <b>400.157.509</b> |
| Investimentos                        | 4.400.000          | 4.400.000          | 4.400.000          | 4.400.000          | 4.400.000          | 4.400.000          | 4.400.000          | 4.400.000          | 4.400.000          | 4.400.000          | 4.400.000          |
| Imobilizados                         | 4.709.863          | 4.706.487          | 4.703.131          | 4.699.774          | 4.696.417          | 4.693.701          | 4.693.701          | 4.692.964          | 4.692.845          | 4.692.727          | 4.692.608          |
| Intangíveis                          | (3.986)            | (3.986)            | (3.986)            | (3.986)            | (3.986)            | (3.986)            | (3.986)            | (3.986)            | (3.986)            | (3.986)            | (3.986)            |
| <b>Total do Ativo não Circulante</b> | <b>9.105.877</b>   | <b>9.102.501</b>   | <b>9.099.144</b>   | <b>9.095.788</b>   | <b>9.092.431</b>   | <b>9.089.715</b>   | <b>9.089.715</b>   | <b>9.088.978</b>   | <b>9.088.859</b>   | <b>9.088.741</b>   | <b>9.088.622</b>   |
| <b>Total do Ativo</b>                | <b>410.329.965</b> | <b>410.252.562</b> | <b>410.022.104</b> | <b>409.972.260</b> | <b>409.871.409</b> | <b>409.807.546</b> | <b>409.509.091</b> | <b>409.443.063</b> | <b>409.373.674</b> | <b>409.306.450</b> | <b>409.246.131</b> |

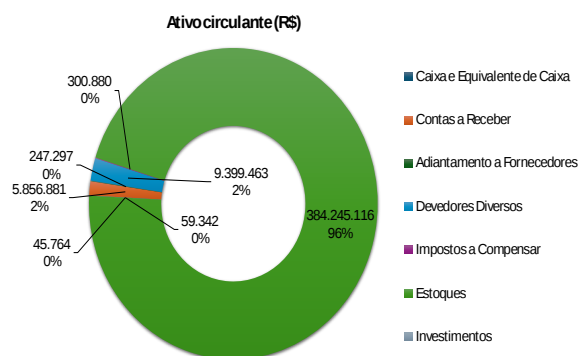
Em R\$

| PASSIVO                                | jan/24             | fev/24             | mar/24             | abr/24             | mai/24             | jun/24             | jul/24             | ago/24             | set/24             | out/24             | nov/24             |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Duplicata a Pagar                      | 410.815            | 383.640            | 313.360            | 336.026            | 335.039            | 370.116            | 381.450            | 369.206            | 380.733            | 387.614            | 375.874            |
| Salários e Proventos                   | 28.599             | 27.544             | 4.495              | 3.975              | 5.231              | 4.002              | 5.212              | 3.969              | 5.222              | 6.469              | 4.114              |
| Obrigações Trabalhistas                | 5.580.544          | 5.582.184          | 3.966.470          | 3.966.260          | 3.961.709          | 3.959.669          | 3.955.265          | 3.952.282          | 3.950.665          | 3.948.809          | 3.946.903          |
| Obrigações Tributárias                 | 3.083.425          | 3.083.425          | 1.106.053          | 1.101.546          | 1.095.817          | 1.090.062          | 1.083.183          | 1.075.473          | 1.069.021          | 1.061.835          | 1.079.159          |
| Obrigações Diversas                    | 7.719.725          | 7.689.725          | 7.689.725          | 7.689.725          | 7.689.725          | 7.689.725          | 7.470.449          | 7.470.450          | 7.470.450          | 7.470.450          | 7.472.567          |
| Empréstimos e Financiamentos           | 7.144.161          | 7.144.161          | 7.144.161          | 7.144.161          | 7.144.161          | 7.144.161          | 7.144.161          | 7.144.161          | 7.144.161          | 7.144.161          | 7.144.161          |
| Provisões                              | 52.272             | 53.525             | 55.129             | 57.931             | 55.394             | 59.341             | 63.288             | 63.815             | 67.181             | 70.545             | 61.211             |
| Permuta                                | 3.280.000          | 3.280.000          | 3.280.000          | 3.280.000          | 3.280.000          | 3.280.000          | 3.280.000          | 3.280.000          | 3.280.000          | 3.280.000          | 3.280.000          |
| <b>Total do Passivo Circulante</b>     | <b>27.299.541</b>  | <b>27.244.204</b>  | <b>23.559.394</b>  | <b>23.579.625</b>  | <b>23.567.076</b>  | <b>23.597.076</b>  | <b>23.383.008</b>  | <b>23.359.356</b>  | <b>23.367.433</b>  | <b>23.369.883</b>  | <b>23.363.989</b>  |
| Empréstimos e Financiamentos           | 7.301.729          | 7.301.729          | 7.301.729          | 7.301.729          | 7.301.729          | 7.301.729          | 7.301.729          | 7.301.728          | 7.301.728          | 7.301.728          | 7.301.728          |
| Obrigações Tributárias                 | 343.326            | 343.326            | 4.277.107          | 4.277.107          | 4.277.107          | 4.277.107          | 4.277.107          | 4.277.107          | 4.277.107          | 4.277.107          | 4.277.107          |
| Receitas Diferidas                     | 18.811.950         | 18.811.950         | 18.811.950         | 18.811.950         | 18.811.950         | 18.811.950         | 18.811.950         | 18.811.950         | 18.811.950         | 18.811.950         | 18.811.950         |
| <b>Total do Passivo não Circulante</b> | <b>26.457.004</b>  | <b>26.457.004</b>  | <b>30.390.785</b>  | <b>30.390.785</b>  | <b>30.390.786</b>  | <b>30.390.785</b>  | <b>30.390.786</b>  | <b>30.390.785</b>  | <b>30.390.785</b>  | <b>30.390.785</b>  | <b>30.390.785</b>  |
| Capital Social                         | 35.000.000         | 35.000.000         | 35.000.000         | 35.000.000         | 35.000.000         | 35.000.000         | 35.000.000         | 35.000.000         | 35.000.000         | 35.000.000         | 35.000.000         |
| Reserva de Reavaliação                 | 361.886.077        | 361.886.077        | 361.886.077        | 361.886.077        | 361.886.077        | 361.886.077        | 361.886.077        | 361.886.077        | 361.886.077        | 361.886.077        | 361.886.077        |
| Lucros ou Prejuízos Acumulados         | (40.312.657)       | (40.334.724)       | (40.814.152)       | (40.884.228)       | (40.972.530)       | (41.066.392)       | (41.150.780)       | (41.193.155)       | (41.270.621)       | (41.340.295)       | (41.394.720)       |
| <b>Total do Patrimônio Líquido</b>     | <b>356.573.420</b> | <b>356.551.353</b> | <b>356.071.925</b> | <b>356.001.849</b> | <b>355.913.547</b> | <b>355.819.685</b> | <b>355.735.297</b> | <b>355.692.922</b> | <b>355.615.456</b> | <b>355.545.782</b> | <b>355.491.357</b> |
| <b>Total do Passivo</b>                | <b>410.329.965</b> | <b>410.252.562</b> | <b>410.022.104</b> | <b>409.972.260</b> | <b>409.871.409</b> | <b>409.807.546</b> | <b>409.509.091</b> | <b>409.443.063</b> | <b>409.373.674</b> | <b>409.306.450</b> | <b>409.246.131</b> |



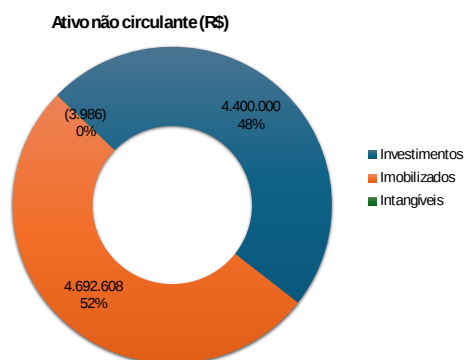
#### 4.1.5 Ativo Circulante

45. Destaca-se nas contas do Ativo Circulante em novembro de 2024 a rubrica “Estoques” com 96% e a rubrica “Devedores Diversos” com 2% em relação ao total do ativo circulante.



#### 4.1.6 Ativo não circulante

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

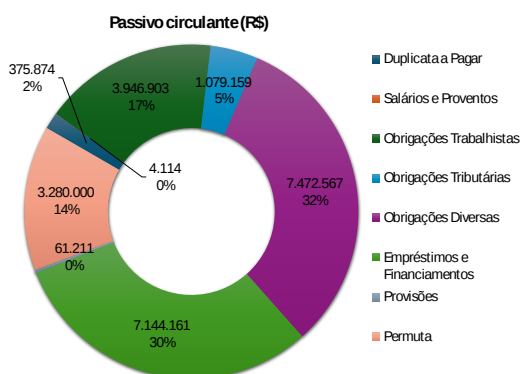


47. O ativo imobilizado é composto, principalmente, por terrenos, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios. Já os investimentos são compostos principalmente por participações societárias.



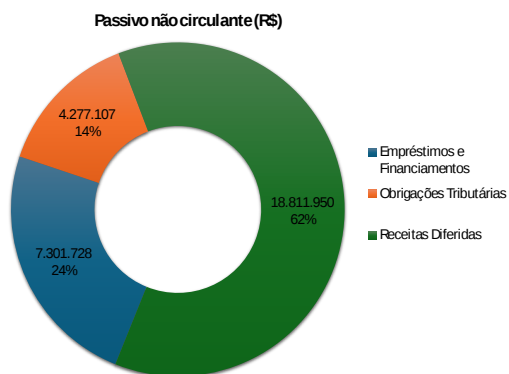
#### 4.1.7 Passivo circulante

48. Considerando somente o passivo circulante, destaca-se se a conta de “Obrigações Diversas” com 32% e a conta de “Empréstimos e financiamentos” com 30% em relação ao total do passivo circulante.



#### 4.1.8 Passivo não circulante

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



#### 4.1.9 Indicadores

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

#### 4.1.10 Liquidez Corrente

51. A liquidez corrente (LC)<sup>3</sup> reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

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

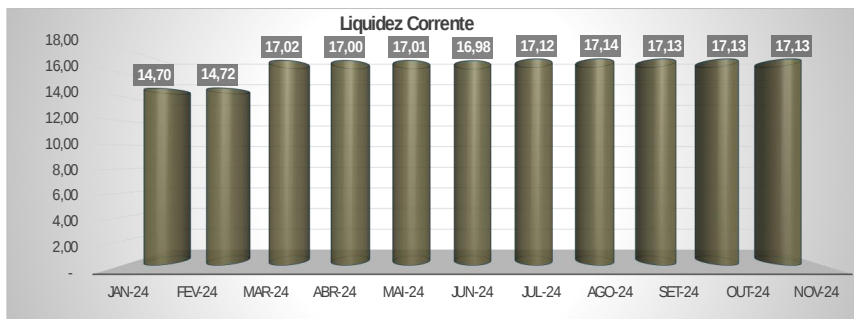
$$LC = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$

53. A aplicação da fórmula para o balanço da recuperanda indica o resultado apresentado abaixo. O indicador mostra que o valor do Passivo Circulante correspondeu à 5,84% do valor do Ativo Circulante em novembro de 2024.

| (R\$ mil)          | jan-24      | fev-24      | mar-24      | abr-24      | mai-24      | jun-24      | jul-24      | ago-24      | set-24      | out-24      | nov-24      |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ativo Circulante   | 401.224.089 | 401.150.061 | 400.922.960 | 400.876.472 | 400.778.978 | 400.717.831 | 400.419.376 | 400.354.085 | 400.284.815 | 400.217.709 | 400.157.509 |
| Passivo Circulante | 27.299.541  | 27.244.204  | 23.559.394  | 23.579.625  | 23.567.076  | 23.597.076  | 23.383.008  | 23.359.356  | 23.367.433  | 23.369.883  | 23.363.989  |
| Liquidez Corrente  | 14,70       | 14,72       | 17,02       | 17,00       | 17,01       | 16,98       | 17,12       | 17,14       | 17,13       | 17,13       | 17,13       |

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





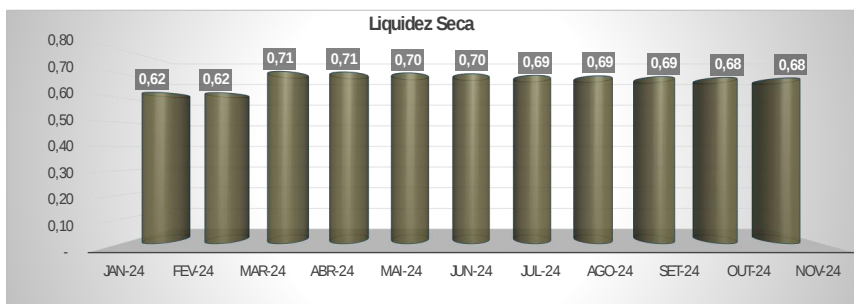
#### 4.1.11 Liquidez Seca

54. A liquidez seca (LS)<sup>4</sup> reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

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

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

| (R\$ mil)              | jan-24      | fev-24      | mar-24      | abr-24      | mai-24      | jun-24      | jul-24      | ago-24      | set-24      | out-24      | nov-24      |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ativo Circulante (+)   | 401.224.089 | 401.150.061 | 400.922.960 | 400.876.472 | 400.778.978 | 400.717.831 | 400.419.376 | 400.354.085 | 400.284.815 | 400.217.709 | 400.157.509 |
| Estoque (-)            | 384.245.116 | 384.245.116 | 384.245.116 | 384.245.116 | 384.245.116 | 384.245.116 | 384.245.116 | 384.245.116 | 384.245.116 | 384.245.116 | 384.245.116 |
| Passivo Circulante (/) | 27.299.541  | 27.244.204  | 23.559.394  | 23.579.625  | 23.567.076  | 23.597.076  | 23.383.008  | 23.359.356  | 23.367.433  | 23.369.883  | 23.363.989  |
| Liquidez Seca          | 0,62        | 0,62        | 0,71        | 0,71        | 0,70        | 0,70        | 0,69        | 0,69        | 0,69        | 0,68        | 0,68        |



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



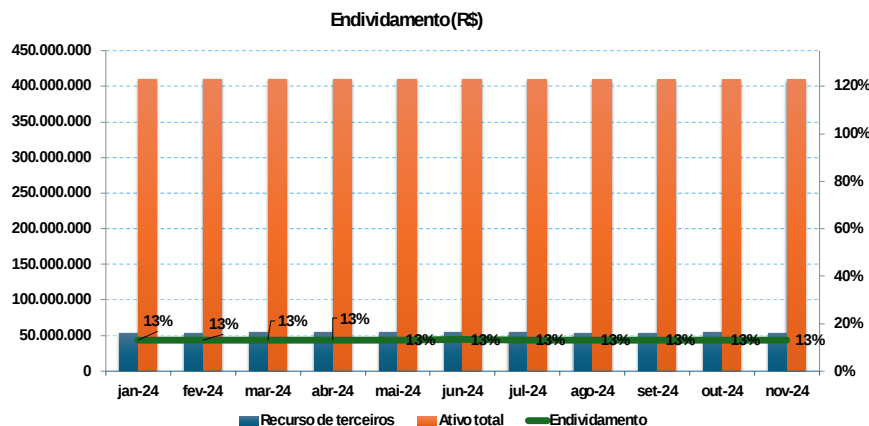
#### 4.1.12 Endividamento Geral

56. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros<sup>5</sup>.

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

| (R\$ mil)              | jan-24      | fev-24      | mar-24      | abr-24      | mai-24      | jun-24      | jul-24      | ago-24      | set-24      | out-24      | nov-24      |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Passivo Circulante     | 27.299.541  | 27.244.204  | 23.559.394  | 23.579.625  | 23.567.076  | 23.597.076  | 23.383.008  | 23.359.356  | 23.367.433  | 23.369.883  | 23.363.989  |
| Passivo Não Circulante | 26.457.004  | 26.457.004  | 30.390.785  | 30.390.785  | 30.390.786  | 30.390.785  | 30.390.786  | 30.390.785  | 30.390.785  | 30.390.785  | 30.390.785  |
| Total do Ativo         | 410.329.965 | 410.252.562 | 410.022.104 | 409.972.260 | 409.871.409 | 409.807.546 | 409.509.091 | 409.443.063 | 409.373.674 | 409.306.450 | 409.246.131 |
| Grau de endividamento  | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         |

57. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 13% em novembro de 2024, indicando que o valor total dos ativos está 762% acima do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.



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



## 4.2 Demonstrativos Financeiros da Engecon Construções e Comercio Eireli

### 4.2.1 Demonstração do Resultado do Exercício

| DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO  |                 |                |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |                 |                  |
|------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI    |                 |                |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |                 |                  |
| Em R\$                                   |                 |                |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |                 |                  |
|                                          | jan/24          | fev/24         | mar/24         | abr/24         | mai/24         | jun/24         | jul/24         | ago/24          | set/24          | out/24          | nov/24          | YTD 2024         |
| Receita bruta de vendas                  | 0               | 26.700         | 26.700         | 26.700         | 26.700         | 26.700         | 26.700         | 0               | 26.700          | 26.700          | 26.700          | 240.300          |
| Deduções da receita                      | 0               | (2.280)        | (2.290)        | (3.451)        | (3.448)        | (3.163)        | (2.226)        | 0               | (2.215)         | (5.713)         | (1.828)         | (26.613)         |
| <b>Receita líquida</b>                   | <b>0</b>        | <b>24.420</b>  | <b>24.410</b>  | <b>23.249</b>  | <b>23.252</b>  | <b>23.537</b>  | <b>24.474</b>  | <b>0</b>        | <b>24.485</b>   | <b>20.987</b>   | <b>24.872</b>   | <b>213.687</b>   |
| Custos de Produção, Serviço e Mercadoria | (45.774)        | (21.323)       | (26.008)       | (21.939)       | (16.919)       | (18.976)       | (19.722)       | (24.606)        | (28.180)        | (63.570)        | (28.801)        | (315.817)        |
| <b>Lucro/Prejuízo bruto</b>              | <b>(45.774)</b> | <b>3.097</b>   | <b>(1.597)</b> | <b>1.309</b>   | <b>6.333</b>   | <b>4.561</b>   | <b>4.752</b>   | <b>(24.606)</b> | <b>(3.695)</b>  | <b>(42.582)</b> | <b>(3.929)</b>  | <b>(102.131)</b> |
| Margem bruta%                            | -               | 13%            | -7%            | 6%             | 27%            | 19%            | 19%            | -               | -15%            | -203%           | -16%            | -48%             |
| Despesas gerais e administrativas        | (4.137)         | (5.633)        | (3.330)        | (3.547)        | (5.625)        | (9.558)        | (5.433)        | (4.212)         | (12.859)        | (11.006)        | (14.395)        | (79.735)         |
| <b>Total de Despesas Operacionais</b>    | <b>(4.137)</b>  | <b>(5.633)</b> | <b>(3.330)</b> | <b>(3.547)</b> | <b>(5.625)</b> | <b>(9.558)</b> | <b>(5.433)</b> | <b>(4.212)</b>  | <b>(12.859)</b> | <b>(11.006)</b> | <b>(14.395)</b> | <b>(79.735)</b>  |
| <b>Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)</b> | <b>(49.911)</b> | <b>(2.536)</b> | <b>(4.927)</b> | <b>(2.238)</b> | <b>708</b>     | <b>(4.997)</b> | <b>(681)</b>   | <b>(28.818)</b> | <b>(16.554)</b> | <b>(53.588)</b> | <b>(18.324)</b> | <b>(181.865)</b> |
| Margem EBIT%                             | -               | -10%           | -20%           | -10%           | 3%             | -21%           | -3%            | -               | -68%            | -255%           | -74%            | -85%             |
| Despesas Não Dedutíveis                  | 0               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| <b>Resultado Não Operacional</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| Receitas financeiras                     | 0               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| Despesas financeiras                     | (1.538)         | (2.359)        | (241)          | (1.787)        | (36)           | (24)           | (1.067)        | (24)            | (24)            | (1.078)         | (413)           | (8.590)          |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>      | <b>(1.538)</b>  | <b>(2.359)</b> | <b>(241)</b>   | <b>(1.787)</b> | <b>(36)</b>    | <b>(24)</b>    | <b>(1.067)</b> | <b>(24)</b>     | <b>(24)</b>     | <b>(1.078)</b>  | <b>(413)</b>    | <b>(8.590)</b>   |
| Imposto de renda e cont social           | 0               | 0              | (1.218)        | 0              | 0              | (1.826)        | 0              | 0               | (1.218)         | 0               | 0               | (4.262)          |
| <b>Resultado líquido</b>                 | <b>(51.449)</b> | <b>(4.895)</b> | <b>(6.385)</b> | <b>(4.025)</b> | <b>672</b>     | <b>(6.847)</b> | <b>(1.748)</b> | <b>(28.842)</b> | <b>(17.796)</b> | <b>(54.666)</b> | <b>(18.737)</b> | <b>(194.717)</b> |
| Margem líquida%                          | -               | -20%           | -26%           | -17%           | 3%             | -29%           | -7%            | -               | -73%            | -260%           | -75%            | -91%             |

58. O demonstrativo do resultado do exercício evidencia o mesmo valor de Receita Líquida em setembro em relação a julho e junho de 2024, sendo que em agosto de 2024 observa-se a ausência de receita no período. A margem bruta apresentou queda em novembro de 2024. Em novembro de 2024 ocorreu um aumento de Receita Líquida em relação ao mês anterior.

59. Nota-se uma melhora do resultado operacional (EBIT<sup>6</sup>) entre outubro e novembro de 2024, passando de um prejuízo de R\$ 53.588,00 em outubro para R\$ 18.324,00 em novembro de 2024.

60. As despesas operacionais, representada pela rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, aumentaram em fevereiro, maio e junho de 2024 e diminuiu em julho e agosto de 2024 e voltou a subir em setembro, outubro e novembro de 2024 em comparação aos respectivos meses anteriores.

61. A margem líquida foi de -260% em outubro de 2024 a -75% em novembro

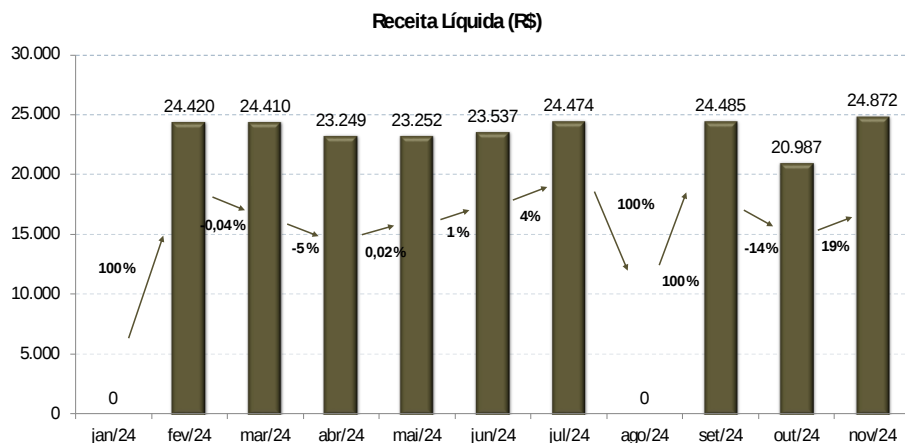
<sup>6</sup> EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).



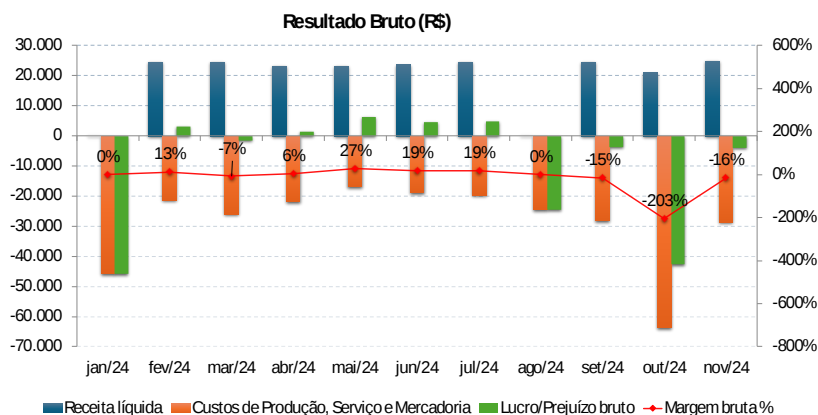
de 2024. A margem líquida do período de janeiro a novembro de 2024 foi de -91%.

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

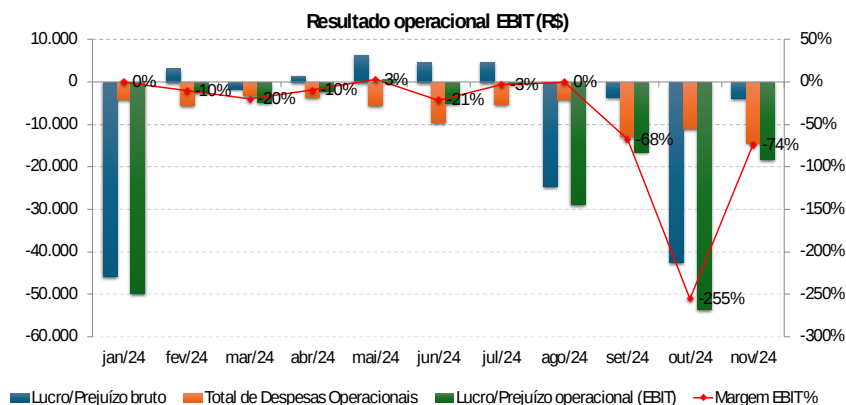
63. **Receita Líquida:** Em janeiro de 2024, a recuperanda não auferiu receita. Registrando receitas no período entre fevereiro e julho de 2024, não auferiu receita em agosto de 2024 e voltou a registrar receita em setembro, outubro e novembro de 2024.



64. **Margem Bruta:** Nota-se no gráfico a evolução da margem Bruta, dos “Custo dos Produtos Vendidos” e da “Receita Líquida”.



65. **Resultado Operacional (EBIT):** A margem EBIT apresentou grande variabilidade no período, passando de -255% em outubro para -74% em novembro de 2024.

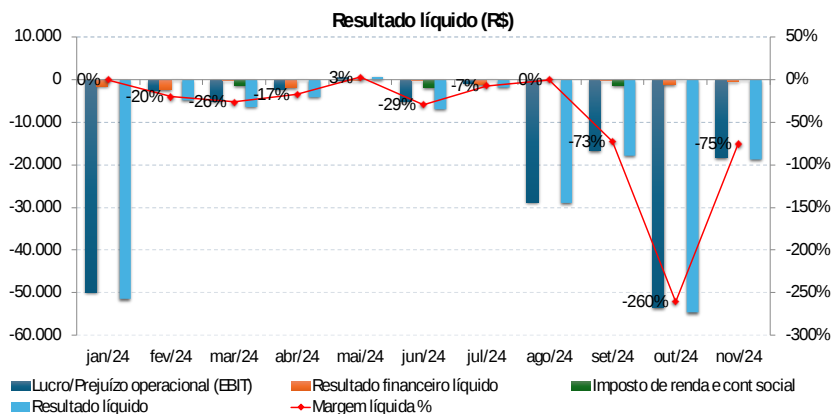


66. Com relação, as despesas operacionais, houve aumento ao longo do período da análise, com redução nos meses de julho e agosto de 2024, e voltando a aumentar em setembro, outubro e novembro de 2024, considerando principalmente as despesas gerais e administrativas.

67. A queda da margem EBIT deve-se, principalmente, por conta do aumento da “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria”.

68. **Margem Líquida:** A margem líquida variou ao longo de 2024, observando-se o maior percentual em maio e o menor percentual em outubro de 2024.





#### 4.2.2 EBIT

69. A evolução do EBIT, entre janeiro e novembro de 2024, foi evidenciada na tabela a seguir. Em fevereiro, houve melhora de 95% em relação a janeiro, piora de 94% em março em relação a fevereiro, voltou a melhorar em 55% em abril em relação a março, melhora de 132% em maio em relação a abril de 2024, em junho reduziu para -806% em relação a maio de 2024, aumentou para 86% em julho de 2024, com redução de 4.132% em agosto de 2024 e aumento de 66% em novembro de 2024.

| Em R\$                            |          |         |         |         |        |         |        |          |          |          |          |
|-----------------------------------|----------|---------|---------|---------|--------|---------|--------|----------|----------|----------|----------|
| EBIT                              | jan/24   | fev/24  | mar/24  | abr/24  | mai/24 | jun/24  | jul/24 | ago/24   | set/24   | out/24   | nov/24   |
| Lucro/Prejuízo operacional (EBIT) | (49.911) | (2.536) | (4.927) | (2.238) | 708    | (4.997) | (681)  | (28.818) | (16.554) | (53.588) | (18.324) |
| Variação %                        | ND       | 95%     | -94%    | 55%     | 132%   | -806%   | 86%    | -4132%   | 43%      | -224%    | 66%      |

#### 4.2.3 Análise do resultado de 2024 (YTD)

70. Para o período compreendido entre janeiro e novembro de 2024, nota-se o registro de “Prejuízo Bruto” de R\$ 102.130,72 e a correspondente margem bruta em -48%, pelo motivo do valor da “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” ter superado o total da “Receita Líquida”.

71. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a uma margem EBIT negativa de 85% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se margem líquida negativa de 91%.

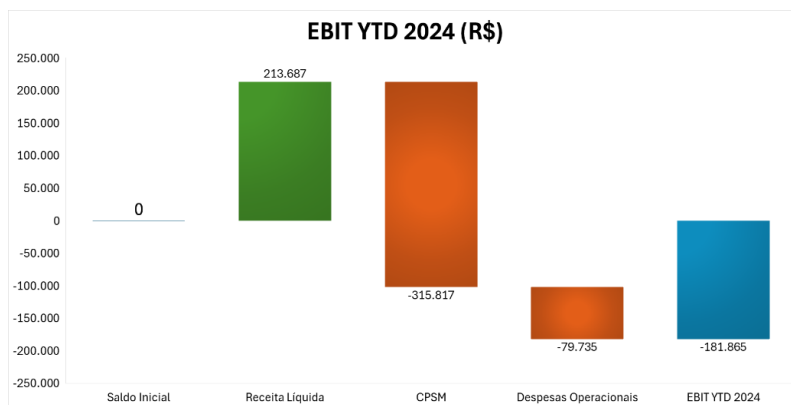


**DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**  
**ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI**

Em R\$

|                                           | YTD 2024         |
|-------------------------------------------|------------------|
| Receita bruta de vendas                   | 0                |
| Deduções da receita                       | 0                |
| <b>Receita líquida</b>                    | <b>213.687</b>   |
| Custos de Produção, Serviço e Mercadoria  | (315.817)        |
| <b>Lucro/ Prejuízo bruto</b>              | <b>(102.131)</b> |
| <b>Margem bruta%</b>                      | <b>-48%</b>      |
| Despesas gerais e administrativas         | (79.735)         |
| <b>Total de Despesas Operacionais</b>     | <b>(79.735)</b>  |
| <b>Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)</b> | <b>(181.865)</b> |
| <b>Margem EBIT%</b>                       | <b>-85%</b>      |
| Despesas Não Dedutíveis                   | 0                |
| <b>Resultado Não Operacional</b>          | <b>0</b>         |
| Receitas financeiras                      | 0                |
| Despesas financeiras                      | (8.590)          |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>       | <b>(8.590)</b>   |
| Imposto de renda e cont social            | (4.262)          |
| <b>Resultado líquido</b>                  | <b>(194.717)</b> |
| <b>Margem líquida%</b>                    | <b>-91%</b>      |

72. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 181.865,38, assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 194.717,31.



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

[www.psvar.com.br](http://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



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



#### 4.2.4 Balanço Patrimonial

| BALANÇO PATRIMONIAL                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO EIRELI |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Em R\$                                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| ATIVO                                 | jan/24           | fev/24           | mar/24           | abr/24           | mai/24           | jun/24           | jul/24           | ago/24           | set/24           | out/24           | nov/24           |
| Caixa e Equivalente de Caixa          | 8.886            | 7.811            | 6.506            | 24.506           | 32.508           | 20.097           | 3.730            | 3.480            | 33.575           | 46.066           | 9.995            |
| Contas a Receber                      | 217.212          | 238.320          | 260.811          | 283.430          | 306.059          | 329.602          | 343.945          | 343.945          | 306.453          | 286.418          | 310.387          |
| Devedores Diversos                    | 2.720.070        | 2.700.070        | 2.680.070        | 2.630.131        | 2.600.141        | 2.580.132        | 2.580.132        | 2.555.132        | 2.555.132        | 2.555.132        | 2.555.132        |
| Impostos a Compensar                  | 35.232           | 39.520           | 42.413           | 42.413           | 42.413           | 42.413           | 45.249           | 45.249           | 49.217           | 1.416            | 4.148            |
| Estoques                              | 4.325            | 3.425            | 3.425            | 3.425            | 3.425            | 3.425            | 3.425            | 3.425            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Total do Ativo Circulante</b>      | <b>2.985.725</b> | <b>2.989.145</b> | <b>2.993.225</b> | <b>2.983.905</b> | <b>2.984.546</b> | <b>2.975.670</b> | <b>2.976.481</b> | <b>2.951.231</b> | <b>2.944.377</b> | <b>2.889.670</b> | <b>2.889.266</b> |
| Imobilizados                          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Total do Ativo não Circulante</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Total do Ativo</b>                 | <b>2.985.725</b> | <b>2.989.145</b> | <b>2.993.225</b> | <b>2.983.905</b> | <b>2.984.546</b> | <b>2.975.670</b> | <b>2.976.481</b> | <b>2.951.231</b> | <b>2.944.377</b> | <b>2.889.670</b> | <b>2.889.266</b> |

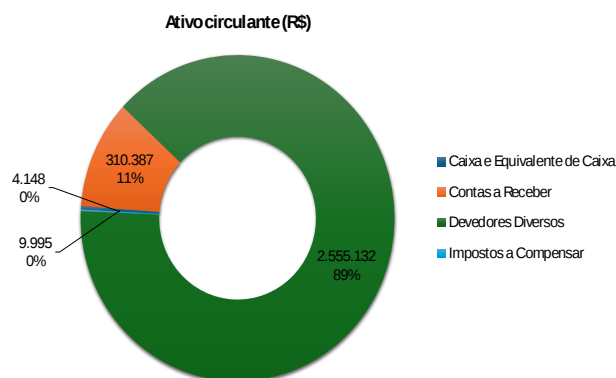
  

| Em R\$                                 |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| PASSIVO                                | jan/24             | fev/24             | mar/24             | abr/24             | mai/24             | jun/24             | jul/24             | ago/24             | set/24             | out/24             | nov/24             |
| Duplicatas a Pagar                     | 26.714             | 26.829             | 26.829             | 27.228             | 23.375             | 21.068             | 19.397             | 19.397             | 19.384             | 20.245             | 25.098             |
| Salários e Proventos                   | 8.555              | 10.694             | 11.504             | 11.022             | 10.778             | 9.377              | 14.099             | 11.463             | 11.426             | 10.654             | 12.165             |
| Obrigações Trabalhistas                | 1.200.799          | 1.192.678          | 1.195.539          | 1.197.811          | 1.202.022          | 1.204.210          | 1.207.437          | 1.210.278          | 1.213.235          | 1.210.231          | 1.218.052          |
| Obrigações Tributárias                 | 167.958            | 168.957            | 171.300            | 170.651            | 170.087            | 172.065            | 170.390            | 169.567            | 173.150            | 170.843            | 171.889            |
| Obrigações Diversas                    | 740.000            | 740.000            | 740.000            | 740.000            | 740.000            | 740.000            | 740.000            | 740.000            | 740.000            | 740.000            | 740.000            |
| Provisões                              | 30.776             | 29.424             | 33.874             | 27.040             | 27.459             | 24.972             | 22.927             | 27.138             | 31.589             | 33.165             | 39.872             |
| <b>Total do Passivo Circulante</b>     | <b>2.174.802</b>   | <b>2.168.582</b>   | <b>2.179.047</b>   | <b>2.173.751</b>   | <b>2.173.721</b>   | <b>2.171.691</b>   | <b>2.174.250</b>   | <b>2.177.843</b>   | <b>2.188.784</b>   | <b>2.185.138</b>   | <b>2.207.076</b>   |
| Obrigações Tributárias                 | 2.042.954          | 2.042.954          | 2.042.954          | 2.042.954          | 2.042.954          | 2.042.954          | 2.042.954          | 2.042.954          | 2.042.954          | 2.042.954          | 2.042.954          |
| <b>Total do Passivo não Circulante</b> | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   | <b>2.042.954</b>   |
| Capital Social                         | 88.000             | 88.000             | 88.000             | 88.000             | 88.000             | 88.000             | 88.000             | 88.000             | 88.000             | 88.000             | 88.000             |
| Lucros ou Prejuízos Acumulados         | (1.320.031)        | (1.310.391)        | (1.316.776)        | (1.320.801)        | (1.320.129)        | (1.326.976)        | (1.328.723)        | (1.357.566)        | (1.375.361)        | (1.426.422)        | (1.448.764)        |
| <b>Total do Patrimônio Líquido</b>     | <b>(1.232.031)</b> | <b>(1.222.391)</b> | <b>(1.228.776)</b> | <b>(1.232.801)</b> | <b>(1.232.129)</b> | <b>(1.238.976)</b> | <b>(1.240.723)</b> | <b>(1.269.566)</b> | <b>(1.287.361)</b> | <b>(1.338.422)</b> | <b>(1.360.764)</b> |
| <b>Total do Passivo</b>                | <b>2.985.725</b>   | <b>2.989.145</b>   | <b>2.993.225</b>   | <b>2.983.905</b>   | <b>2.984.546</b>   | <b>2.975.670</b>   | <b>2.976.481</b>   | <b>2.951.231</b>   | <b>2.944.377</b>   | <b>2.889.670</b>   | <b>2.889.266</b>   |



#### 4.2.5 Ativo Circulante

75. Para o mês de novembro de 2024, evidenciam-se a rubrica “Devedores Diversos” com 89% e a rubrica “Contas a Receber” com 11% em relação ao total do ativo circulante.



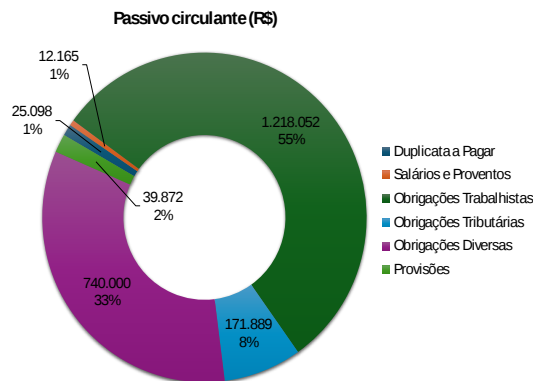
#### 4.2.6 Ativo não circulante

76. A recuperanda não apresentou registro no ativo não circulante em novembro de 2024.

#### 4.2.7 Passivo circulante

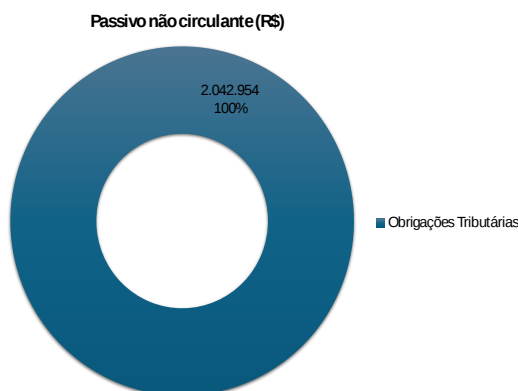
77. Destaca-se no passivo circulante a conta de “Obrigações Trabalhistas” com 55% e a conta de “Obrigações Diversas” com 33% em relação ao total do passivo circulante.





#### 4.2.8 Passivo não circulante

78. O Passivo não circulante da recuperanda é composto por uma única conta, as “Obrigações Tributárias” no valor de R\$ 2.042.954,00.



#### 4.2.9 Indicadores

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

#### 4.2.10 Liquidez Corrente



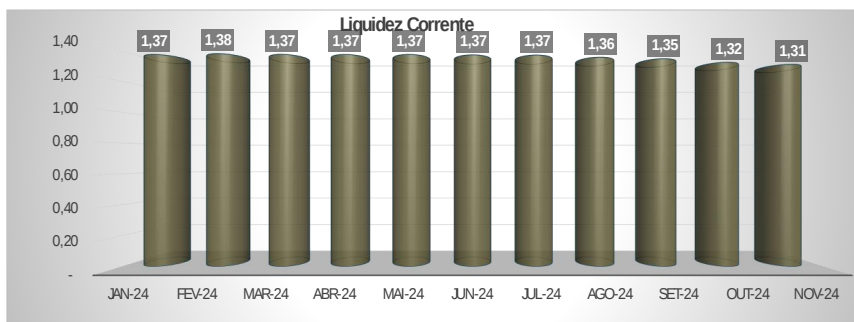
80. A liquidez corrente (LC) <sup>7</sup> reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

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

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

82. A aplicação da fórmula para o balanço da recuperanda indica o resultado apresentado abaixo. O indicador mostra que o valor do Passivo Circulante correspondeu à 76,39% do valor do Ativo Circulante em novembro de 2024.

| (R\$ mil)          | jan-24    | fev-24    | mar-24    | abr-24    | mai-24    | jun-24    | jul-24    | ago-24    | set-24    | out-24    | nov-24    |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ativo Circulante   | 2.965.725 | 2.989.145 | 2.993.225 | 2.993.905 | 2.984.546 | 2.975.670 | 2.976.481 | 2.951.231 | 2.944.377 | 2.889.670 | 2.889.266 |
| Passivo Circulante | 2.174.802 | 2.168.582 | 2.179.047 | 2.173.751 | 2.173.721 | 2.171.691 | 2.174.250 | 2.177.843 | 2.188.784 | 2.185.138 | 2.207.076 |
| Liquidez Corrente  | 1,37      | 1,38      | 1,37      | 1,37      | 1,37      | 1,37      | 1,37      | 1,36      | 1,35      | 1,32      | 1,31      |



#### 4.2.11 Liquidez Seca

83. A liquidez seca (LS) <sup>8</sup> reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo

<sup>7</sup> ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.

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

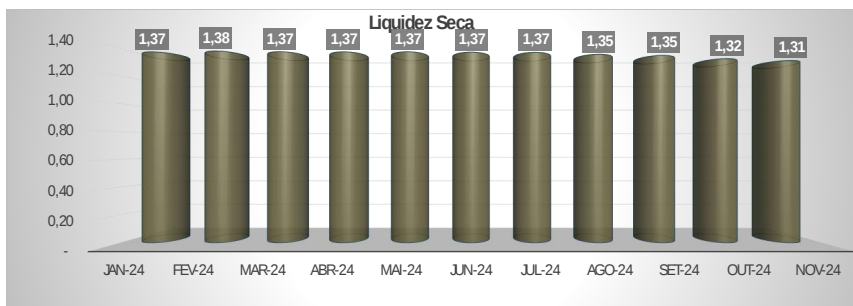


circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

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

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

| (R\$ mil)              | jan-24    | fev-24    | mar-24    | abr-24    | mai-24    | jun-24    | jul-24    | ago-24    | set-24    | out-24    | nov-24    |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ativo Circulante (+)   | 2.985.725 | 2.989.145 | 2.993.225 | 2.993.905 | 2.984.546 | 2.975.670 | 2.976.481 | 2.951.231 | 2.944.377 | 2.889.670 | 2.889.266 |
| Estoque (-)            | 4.325     | 3.425     | 3.425     | 3.425     | 3.425     | 3.425     | 3.425     | 3.425     | -         | -         | -         |
| Passivo Circulante (/) | 2.174.802 | 2.168.582 | 2.179.047 | 2.173.751 | 2.173.721 | 2.171.691 | 2.174.250 | 2.177.843 | 2.188.784 | 2.185.138 | 2.207.076 |
| Liquidez Seca          | 1,37      | 1,38      | 1,37      | 1,37      | 1,37      | 1,37      | 1,37      | 1,35      | 1,35      | 1,32      | 1,31      |



#### 4.2.12 Endividamento Geral

85. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros<sup>9</sup>.

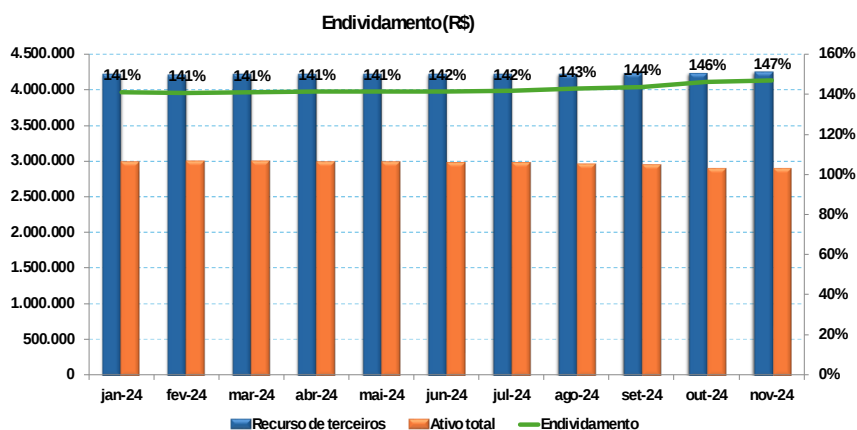
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

| (R\$ mil)              | jan-24    | fev-24    | mar-24    | abr-24    | mai-24    | jun-24    | jul-24    | ago-24    | set-24    | out-24    | nov-24    |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Passivo Circulante     | 2.174.802 | 2.168.582 | 2.179.047 | 2.173.751 | 2.173.721 | 2.171.691 | 2.174.250 | 2.177.843 | 2.188.784 | 2.185.138 | 2.207.076 |
| Passivo Não Circulante | 2.042.954 | 2.042.954 | 2.042.954 | 2.042.954 | 2.042.954 | 2.042.954 | 2.042.954 | 2.042.954 | 2.042.954 | 2.042.954 | 2.042.954 |
| Total do Ativo         | 2.985.725 | 2.989.145 | 2.993.225 | 2.993.905 | 2.984.546 | 2.975.670 | 2.976.481 | 2.951.231 | 2.944.377 | 2.889.670 | 2.889.266 |
| Grau de endividamento  | 141%      | 141%      | 141%      | 141%      | 141%      | 142%      | 142%      | 143%      | 144%      | 146%      | 147%      |

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



86. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 147% em novembro de 2024, indicando que o valor total dos ativos está 33% abaixo do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.



## 4.3 Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção

### 4.3.1 Demonstração do Resultado do Exercício

| DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO           |                 |                 |                |                 |                  |                |                 |                |                 |                 |                 |                  |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO |                 |                 |                |                 |                  |                |                 |                |                 |                 |                 |                  |
| Em R\$                                            |                 |                 |                |                 |                  |                |                 |                |                 |                 |                 |                  |
|                                                   | jan/24          | fev/24          | mar/24         | abr/24          | mai/24           | jun/24         | jul/24          | ago/24         | set/24          | out/24          | nov/24          | YTD 2024         |
| Receita bruta de vendas                           | 189             | 7.449           | 7.780          | 7.491           | 0                | 0              | 0               | 0              | 0               | 0               | 0               | 22.908           |
| Deduções da receita                               | (7)             | (272)           | (284)          | (273)           | 0                | 0              | 0               | 0              | 0               | 0               | 0               | (836)            |
| <b>Receita líquida</b>                            | <b>182</b>      | <b>7.177</b>    | <b>7.496</b>   | <b>7.217</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>22.072</b>    |
| Custos de Produção, Serviço e Mercadoria          | (61)            | (2.412)         | (2.520)        | (2.426)         | 0                | (282)          | (282)           | (282)          | (282)           | (282)           | (282)           | (9.112)          |
| <b>Lucro/Prejuízo bruto</b>                       | <b>121</b>      | <b>4.764</b>    | <b>4.976</b>   | <b>4.791</b>    | <b>0</b>         | <b>(282)</b>   | <b>(282)</b>    | <b>(282)</b>   | <b>(282)</b>    | <b>(282)</b>    | <b>(282)</b>    | <b>12.961</b>    |
| Margem bruta%                                     | 66%             | 66%             | 66%            | 66%             | -                | -              | -               | -              | -               | -               | -               | 59%              |
| Despesas gerais e administrativas                 | (10.152)        | (10.368)        | (9.646)        | (10.684)        | (191.319)        | (4.387)        | (45.430)        | (4.157)        | (18.532)        | (19.884)        | (15.492)        | (340.051)        |
| Despesas c/ Depreciação e Amortização             | (28)            | (28)            | (28)           | (28)            | (28)             | (198)          | 0               | 0              | 0               | 0               | 0               | (337)            |
| <b>Total de Despesas Operacionais</b>             | <b>(10.180)</b> | <b>(10.396)</b> | <b>(9.674)</b> | <b>(10.712)</b> | <b>(191.347)</b> | <b>(4.585)</b> | <b>(45.430)</b> | <b>(4.157)</b> | <b>(18.532)</b> | <b>(19.884)</b> | <b>(15.492)</b> | <b>(340.388)</b> |
| <b>Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)</b>          | <b>(10.059)</b> | <b>(5.632)</b>  | <b>(4.698)</b> | <b>(5.921)</b>  | <b>(191.347)</b> | <b>(4.867)</b> | <b>(45.712)</b> | <b>(4.439)</b> | <b>(18.814)</b> | <b>(20.166)</b> | <b>(15.774)</b> | <b>(327.428)</b> |
| Margem EBIT%                                      | -5527%          | -78%            | -63%           | -82%            | -                | -              | -               | -              | -               | -               | -               | -1483%           |
| Despesas Não Dedutíveis                           | 0               | 0               | 0              | 0               | 0                | 0              | 0               | 0              | 0               | 0               | 0               | 0                |
| <b>Resultado Não Operacional</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| Receitas financeiras                              | 0               | 0               | 0              | 0               | 0                | 3              | 0               | 0              | 0               | 0               | 0               | 3                |
| Despesas financeiras                              | 0               | (14)            | 0              | (14)            | 0                | (9)            | (6)             | (3)            | (2)             | (5)             | 0               | (53)             |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>               | <b>0</b>        | <b>(14)</b>     | <b>0</b>       | <b>(14)</b>     | <b>0</b>         | <b>(6)</b>     | <b>(6)</b>      | <b>(3)</b>     | <b>(2)</b>      | <b>(5)</b>      | <b>0</b>        | <b>(50)</b>      |
| Imposto de renda e cont. social                   | (4)             | (170)           | (177)          | (171)           | 0                | 0              | 0               | 0              | 0               | 0               | 0               | (522)            |
| <b>Resultado líquido</b>                          | <b>(10.063)</b> | <b>(5.816)</b>  | <b>(4.875)</b> | <b>(6.105)</b>  | <b>(191.347)</b> | <b>(4.873)</b> | <b>(45.718)</b> | <b>(4.442)</b> | <b>(18.816)</b> | <b>(20.171)</b> | <b>(15.774)</b> | <b>(327.999)</b> |
| Margem líquida%                                   | -5529%          | -81%            | -65%           | -85%            | -                | -              | -               | -              | -               | -               | -               | -1486%           |



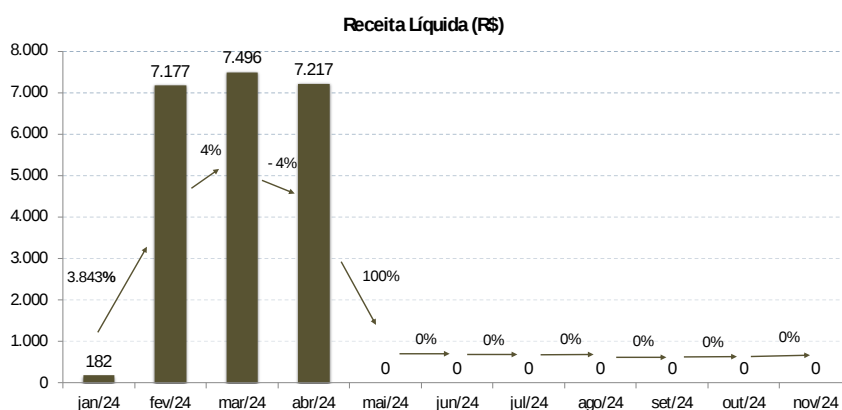
87. O demonstrativo do resultado do exercício demonstra que a recuperanda não auferiu receita líquida em novembro de 2024.

88. Observa-se um aumento do resultado operacional (EBIT<sup>10</sup>) entre janeiro e novembro de 2024. Pelo fato de não auferir receita, não se têm o cálculo do percentual de margem EBIT em novembro de 2024.

89. A margem líquida, oscilou entre -65% e -85% entre março e abril de 2024. A margem líquida do período de janeiro a novembro de 2024 foi de -1.483%.

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

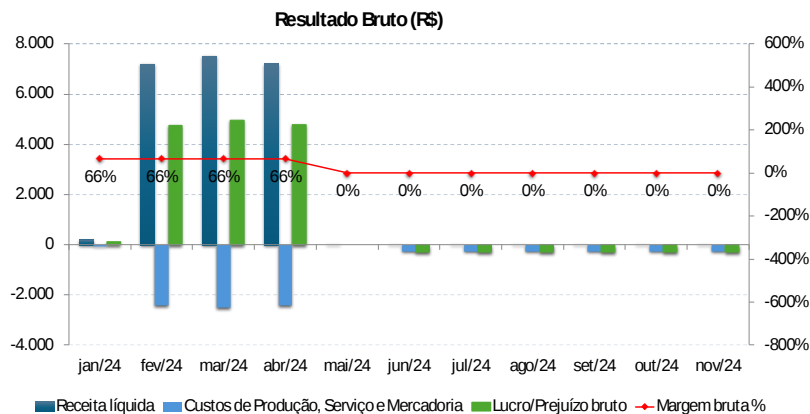
91. **Receita Líquida:** Em fevereiro de 2024, a receita líquida apresentou crescimento de 3.843% em relação ao janeiro de 2024, aumento de 4% em março em relação a fevereiro, queda de -4% em abril em relação a março, seguindo em queda de 100% em maio de 2024 e permanecendo sem registro de variação entre junho e novembro de 2024.



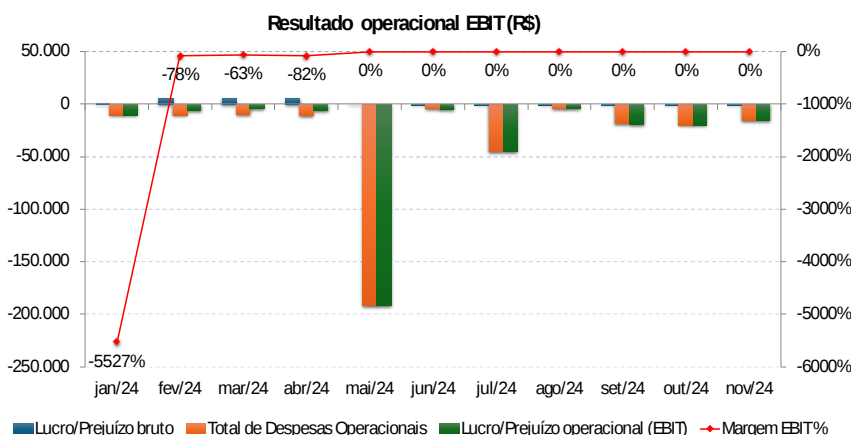
92. **Margem Bruta:** Em novembro de 2024, a margem bruta não foi calculada pelo fato de a recuperanda não auferir receita no período em análise.

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





93. **Resultado Operacional (EBIT):** O resultado operacional, representado pela margem EBIT, apresentou melhora de -5527% em janeiro de 2024 para -78% em fevereiro de 2024, -63% em março de 2024, -82% em abril e não pode ser calculada de maio a novembro por não ter auferido receita no período em análise.

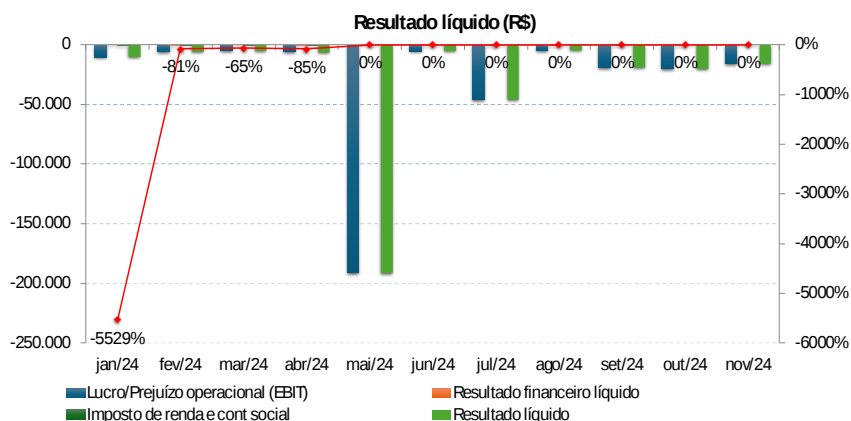


94. As despesas operacionais apresentaram crescimento de 2,1% em fevereiro em relação a janeiro, redução de 6,9% em março em comparação a fevereiro, aumento de 10,7% em abril em relação a março de 2024 e aumento de 1.686,3% em maio em relação a abril, reduziu em 97,6% para junho de 2024 em relação a maio de 2024, aumentou em 891% em julho de 2024, reduziu 91% em agosto de 2024, aumentou 346% em setembro de 2024 e reduziu em 7% em outubro de 2024. Em novembro de 2024 houve um aumento de 22%. Esses gastos



resultaram na redução do EBIT, com o prejuízo operacional líquido da sociedade atingindo, aproximadamente R\$ 10.059,00 em janeiro de 2024 para o valor acumulado de R\$ 327.427,53 até novembro de 2024.

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



#### 4.3.2 EBIT

96. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre janeiro e novembro de 2024. O EBIT apresentou crescimento de 44% em fevereiro de 2024 em relação a janeiro 2024, aumento de 17% em março em relação a fevereiro, redução de 26% em abril em relação a março, redução de 3.132% em maio em relação a abril de 2024, e teve um aumento de 97% em junho em relação a maio 2024, em julho reduziu em 839%, em agosto de 2024 aumentou 90%, em setembro de 2024 reduziu a 324%, em outubro reduziu em 7% e em novembro apresentou um aumento de 22%.

| Em R\$                            | jan/24   | fev/24  | mar/24  | abr/24  | mai/24    | jun/24  | jul/24   | ago/24  | set/24   | out/24   | nov/24   |
|-----------------------------------|----------|---------|---------|---------|-----------|---------|----------|---------|----------|----------|----------|
| <b>EBIT</b>                       |          |         |         |         |           |         |          |         |          |          |          |
| Lucro/Prejuízo operacional (EBIT) | (10.059) | (5.632) | (4.698) | (5.921) | (191.347) | (4.867) | (45.712) | (4.439) | (18.814) | (20.166) | (15.774) |
| Varição %                         | ND       | 44%     | 17%     | -26%    | -3132%    | 97%     | -839%    | 90%     | -324%    | -7%      | 22%      |



#### 4.3.3 Análise do resultado de 2024 (YTD)

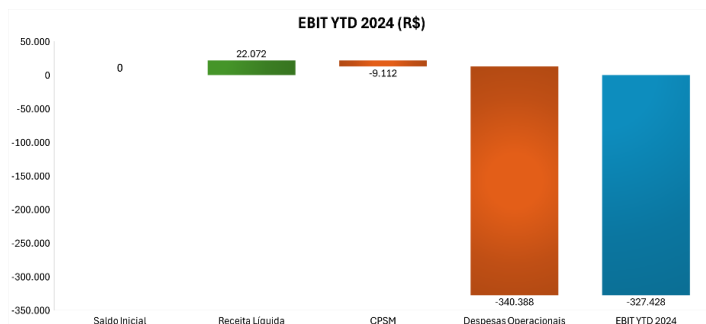
97. No período entre janeiro e novembro de 2024, observa-se o registro de “Lucro Bruto” de R\$ 12.960,67. O valor da “Receita Líquida” superou o total do “Custo de Produção, Serviço e Mercadoria”, levando a uma margem bruta positiva de 59%.

98. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a uma margem EBIT negativa de 1.483% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se margem líquida negativa de 1.486%.

| DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO          |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| ATRUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO |                  |
| Em R\$                                           |                  |
|                                                  | YTD 2024         |
| Receita líquida                                  | 22.072           |
| Custos de Produção, Serviço e Mercadoria         | (9.112)          |
| <b>Lucro/Prejuízo bruto</b>                      | <b>12.961</b>    |
| Margem bruta%                                    | 59%              |
| Despesas gerais e administrativas                | (340.051)        |
| Despesas c/ Depreciação e Amortização            | (337)            |
| <b>Total de Despesas Operacionais</b>            | <b>(340.388)</b> |
| <b>Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)</b>         | <b>(327.428)</b> |
| Margem EBIT%                                     | -1483%           |
| Despesas Não Dedutíveis                          | 0                |
| <b>Resultado Não Operacional</b>                 | <b>0</b>         |
| Receitas financeiras                             | 3                |
| Despesas financeiras                             | (53)             |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>              | <b>(50)</b>      |
| Imposto de renda e cont social                   | (522)            |
| <b>Resultado líquido</b>                         | <b>(327.999)</b> |
| Margem líquida%                                  | -1486%           |

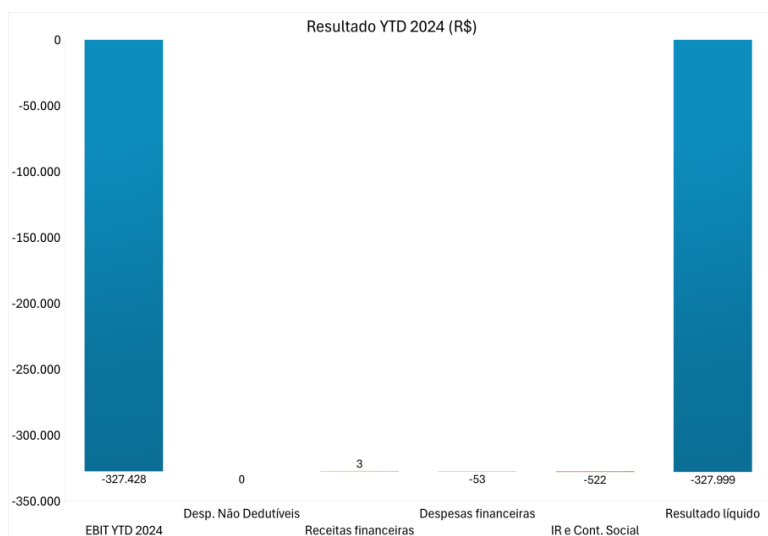
99. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 327.427,53 assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 327.999,24.





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

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

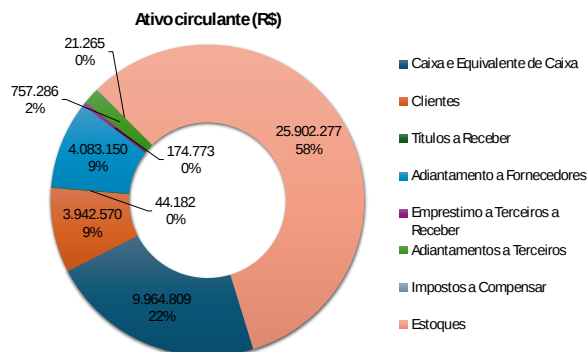


#### 4.3.4 Balanço Patrimonial

| BALANÇO PATRIMONIAL                               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ATIVOS EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Em R\$                                            | jan/24            | fev/24            | mar/24            | abr/24            | mai/24            | jun/24            | jul/24            | ago/24            | set/24            | out/24            | nov/24            |
| ATIVO                                             |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Caixa e Equivalente de Caixa                      | 10.047.322        | 10.047.325        | 10.047.318        | 10.047.319        | 10.047.319        | 10.007.010        | 9.982.403         | 9.978.165         | 9.973.342         | 9.966.902         | 9.964.809         |
| Clientes                                          | 3.937.712         | 3.937.712         | 3.937.712         | 3.937.712         | 3.937.712         | 3.945.990         | 3.942.570         | 3.942.570         | 3.942.570         | 3.942.570         | 3.942.570         |
| Títulos a Receber                                 | 52.460            | 52.460            | 52.460            | 52.460            | 52.460            | 44.182            | 44.182            | 44.182            | 44.182            | 44.182            | 44.182            |
| Adiantamentos                                     | 46.575            | 46.575            | 46.575            | 46.575            | 46.575            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Adiantamento a Fornecedores                       | 4.083.150         | 4.083.150         | 4.083.150         | 4.083.150         | 4.083.150         | 4.083.150         | 4.083.150         | 4.083.150         | 4.083.150         | 4.083.150         | 4.083.150         |
| Empréstimo a Terceiros a Receber                  | 174.773           | 174.773           | 174.773           | 174.773           | 174.773           | 174.773           | 174.773           | 174.773           | 174.773           | 174.773           | 174.773           |
| Adiantamentos a Terceiros                         | 757.273           | 757.273           | 757.273           | 757.273           | 757.273           | 757.273           | 757.273           | 757.273           | 757.273           | 757.273           | 757.286           |
| Impostos a Compensar                              | 21.265            | 21.265            | 21.265            | 21.265            | 21.265            | 21.265            | 21.265            | 21.265            | 21.265            | 21.265            | 21.265            |
| Estoques                                          | 25.867.234        | 25.878.723        | 25.890.723        | 25.902.277        | 25.902.277        | 25.902.277        | 25.902.277        | 25.902.277        | 25.902.277        | 25.902.277        | 25.902.277        |
| <b>Total do Ativo Circulante</b>                  | <b>44.987.764</b> | <b>44.999.256</b> | <b>45.011.248</b> | <b>45.022.803</b> | <b>45.022.802</b> | <b>44.982.494</b> | <b>44.954.467</b> | <b>44.950.229</b> | <b>44.945.406</b> | <b>44.938.966</b> | <b>44.936.886</b> |
| Realizável a Longo Prazo                          | 239.094           | 239.094           | 239.094           | 239.097           | 239.098           | 239.097           | 239.097           | 239.097           | 239.316           | 239.316           | 239.316           |
| Imobilizados                                      | 281               | 253               | 226               | 198               | 170               | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Total do Ativo não Circulante</b>              | <b>239.375</b>    | <b>239.347</b>    | <b>239.320</b>    | <b>239.295</b>    | <b>239.268</b>    | <b>239.097</b>    | <b>239.097</b>    | <b>239.097</b>    | <b>239.316</b>    | <b>239.316</b>    | <b>239.316</b>    |
| <b>Total do Ativo</b>                             | <b>45.227.139</b> | <b>45.238.603</b> | <b>45.250.568</b> | <b>45.262.098</b> | <b>45.262.071</b> | <b>45.221.591</b> | <b>45.193.564</b> | <b>45.189.326</b> | <b>45.184.722</b> | <b>45.178.282</b> | <b>45.176.202</b> |
| Em R\$                                            | jan/24            | fev/24            | mar/24            | abr/24            | mai/24            | jun/24            | jul/24            | ago/24            | set/24            | out/24            | nov/24            |
| PASSIVO                                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Duplicatas a Pagar                                | 3.122.359         | 3.133.922         | 3.143.241         | 3.154.256         | 3.326.501         | 3.152.277         | 3.188.965         | 3.188.622         | 3.200.071         | 3.211.881         | 3.223.739         |
| Salários e Proventos                              | 32.110            | 33.367            | 34.624            | 35.880            | 35.880            | 1.753             | 1.753             | 1.753             | 1.753             | 1.753             | 1.753             |
| Obrigações Trabalhistas                           | 980.207           | 982.100           | 983.984           | 985.871           | 987.263           | 986.220           | 989.253           | 989.691           | 991.509           | 993.329           | 994.714           |
| Obrigações Tributárias                            | 806.944           | 807.710           | 808.478           | 808.645           | 816.006           | 808.768           | 786.738           | 786.848           | 787.574           | 787.675           | 788.127           |
| Obrigações a Pagar                                | 2.458.631         | 2.466.247         | 2.471.864         | 2.481.127         | 2.489.333         | 2.481.126         | 2.481.126         | 2.481.126         | 2.481.126         | 2.481.126         | 2.481.126         |
| Empresas Ligadas                                  | 22.046.393        | 22.047.586        | 22.052.899        | 22.053.994        | 22.056.109        | 22.053.994        | 22.053.994        | 22.053.994        | 22.053.994        | 22.053.994        | 22.053.994        |
| Empréstimos e Financiamentos                      | 1.660.596         | 1.660.596         | 1.660.596         | 1.660.596         | 1.660.596         | 1.660.596         | 1.660.596         | 1.660.596         | 1.660.596         | 1.660.596         | 1.660.596         |
| Encargos Trabalhistas e Sociais a Pagar           | 13.847            | 13.847            | 13.847            | 13.847            | 13.847            | 13.847            | 13.847            | 13.847            | 13.847            | 13.847            | 13.847            |
| Reservas Diferidas/Custo Orçado                   | 3.981.091         | 3.974.084         | 3.966.766         | 3.959.719         | 3.959.719         | 3.959.719         | 3.959.719         | 3.959.719         | 3.959.938         | 3.959.938         | 3.959.938         |
| <b>Total do Passivo Circulante</b>                | <b>35.102.178</b> | <b>35.119.459</b> | <b>35.136.299</b> | <b>35.153.934</b> | <b>35.345.253</b> | <b>35.118.300</b> | <b>35.135.991</b> | <b>35.136.196</b> | <b>35.150.408</b> | <b>35.164.139</b> | <b>35.177.834</b> |
| Empréstimos e Financiamentos                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Total do Passivo não Circulante</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Capital Social                                    | 5.000.000         | 5.000.000         | 5.000.000         | 5.000.000         | 5.000.000         | 5.000.000         | 5.000.000         | 5.000.000         | 5.000.000         | 5.000.000         | 5.000.000         |
| Lucros ou Prejuízos Acumulados                    | 5.124.960         | 5.119.145         | 5.114.269         | 5.108.164         | 4.916.817         | 5.103.291         | 5.057.573         | 5.053.130         | 5.034.314         | 5.014.143         | 4.998.368         |
| <b>Total do Patrimônio Líquido</b>                | <b>10.124.960</b> | <b>10.119.145</b> | <b>10.114.269</b> | <b>10.108.164</b> | <b>9.916.817</b>  | <b>10.103.291</b> | <b>10.057.573</b> | <b>10.053.130</b> | <b>10.034.314</b> | <b>10.014.143</b> | <b>9.998.368</b>  |
| <b>Total do Passivo</b>                           | <b>45.227.138</b> | <b>45.238.604</b> | <b>45.250.568</b> | <b>45.262.098</b> | <b>45.262.071</b> | <b>45.221.591</b> | <b>45.193.564</b> | <b>45.189.326</b> | <b>45.184.722</b> | <b>45.178.282</b> | <b>45.176.202</b> |

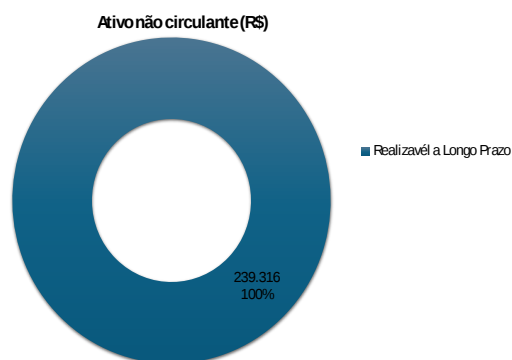
#### 4.3.5 Ativo Circulante

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



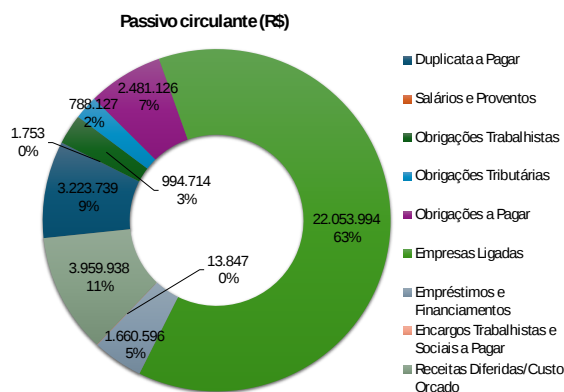
#### 4.3.6 Ativo não circulante

103. O Ativo não Circulante da recuperanda é composto principalmente pela rubrica “Realizável a Longo Prazo”, no valor de aproximadamente R\$ 239.316,00 esta é formada por valores a receber de mútuos e depósitos trabalhistas e civil oriundos de ações judiciais.



#### 4.3.7 Passivo circulante

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



#### 4.3.8 Passivo não circulante



105. Em de novembro de 2024, a recuperanda não possuía nenhuma obrigação de longo prazo.

#### 4.3.9 Indicadores

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

#### 4.3.10 Liquidez Corrente

107. A liquidez corrente (LC)<sup>11</sup> reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

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

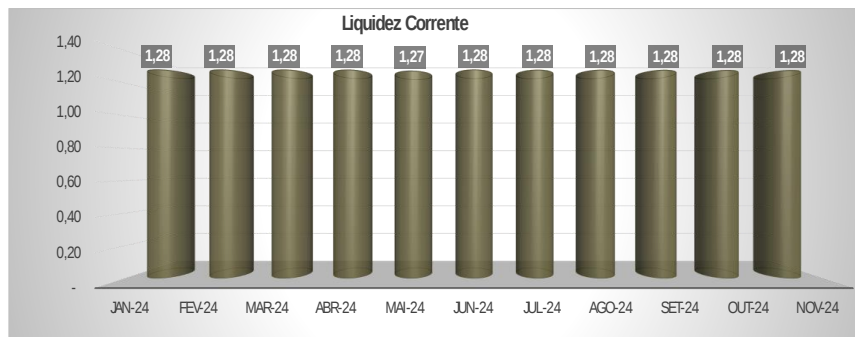
$$LC = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$

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

| (R\$ mil)          | jan-24     | fev-24     | mar-24     | abr-24     | mai-24     | jun-24     | jul-24     | ago-24     | set-24     | out-24     | nov-24     |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ativo Circulante   | 44.987.764 | 44.999.255 | 45.011.248 | 45.022.803 | 45.022.802 | 44.982.494 | 44.954.467 | 44.950.229 | 44.945.406 | 44.938.966 | 44.936.886 |
| Passivo Circulante | 35.102.178 | 35.119.459 | 35.136.299 | 35.153.934 | 35.345.253 | 35.118.300 | 35.135.991 | 35.136.196 | 35.150.408 | 35.164.139 | 35.177.834 |
| Liquidez Corrente  | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,27       | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,28       |

<sup>11</sup> ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rndolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.





#### 4.3.11 Liquidez Seca

110. A liquidez seca (LS)<sup>12</sup> reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

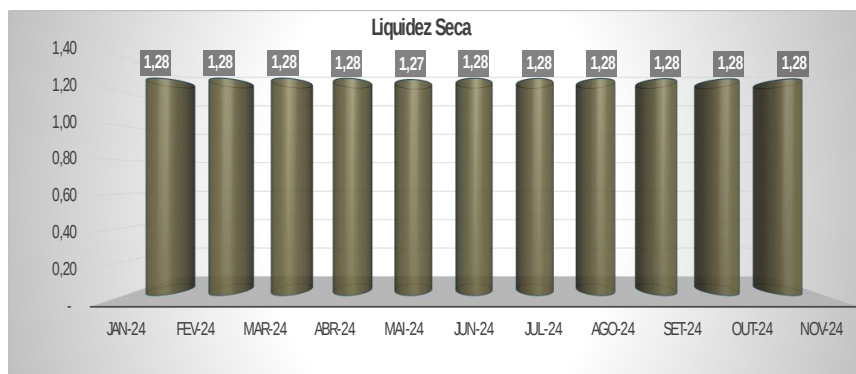
$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

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

| (R\$ mil)              | jan-24     | fev-24     | mar-24     | abr-24     | mai-24     | jun-24     | jul-24     | ago-24     | set-24     | out-24     | nov-24     |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ativo Circulante (+)   | 44.987.764 | 44.999.256 | 45.011.248 | 45.022.803 | 45.022.802 | 44.982.494 | 44.954.467 | 44.950.229 | 44.945.406 | 44.938.966 | 44.936.886 |
| Estoque (-)            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Passivo Circulante (/) | 35.102.178 | 35.119.459 | 35.136.299 | 35.153.934 | 35.345.253 | 35.118.300 | 35.135.991 | 35.136.196 | 35.150.408 | 35.164.139 | 35.177.834 |
| Liquidez Seca          | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,27       | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,28       | 1,28       |

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





#### 4.3.12 Endividamento Geral

112. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros<sup>13</sup>.

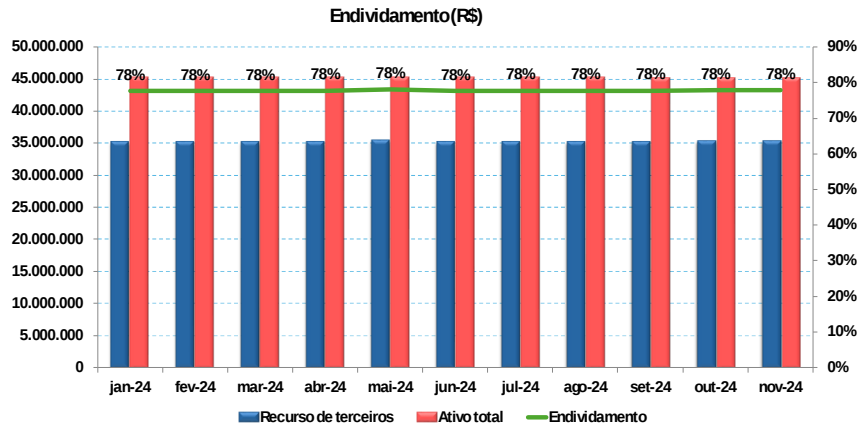
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

| (R\$ mil)              | jan-24     | fev-24     | mar-24     | abr-24     | mai-24     | jun-24     | jul-24     | ago-24     | set-24     | out-24     | nov-24     |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Passivo Circulante     | 35.102.178 | 35.119.459 | 35.136.299 | 35.153.934 | 35.345.253 | 35.118.300 | 35.135.991 | 35.136.196 | 35.150.408 | 35.164.139 | 35.177.834 |
| Passivo Não Circulante | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Total do Ativo         | 45.227.138 | 45.238.604 | 45.250.568 | 45.262.098 | 45.262.071 | 45.221.591 | 45.193.564 | 45.189.326 | 45.184.722 | 45.178.282 | 45.176.202 |
| Grau de endividamento  | 78%        | 78%        | 78%        | 78%        | 78%        | 78%        | 78%        | 78%        | 78%        | 78%        | 78%        |

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

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





## 5 RELATÓRIO DE ANDAMENTOS

114. A fim de garantir a sistematização de informações de modo transparente e objetivo para consulta dos credores, Ministério Público e deste d. Juízo, de modo a fomentar a transparência na condução do procedimento recuperacional, esta A.J. apresenta anexo seu "Relatório de Andamentos Processuais", no qual consta toda a movimentação processual realizada até então. (**Doc. nº 11**)

## 6 RELATÓRIO DE INCIDENTES

115. Outrossim, considerando que já houve interposição de incidente de habilitação/ impugnação de crédito, esta A.J. apresenta o respectivo relatório, para conhecimento deste d. Juízo, credores e interessados (**Doc. nº 12**).

## 7 RELATÓRIO DE RECURSOS

116. Por fim, esta Administração Judicial informa que, até o momento, não existem recursos interpostos vinculados ao processo de recuperação judicial.



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

1. Há litisconsórcio ativo? ☒ SIM ☐ NÃO

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

A. V. M. INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ENGECON CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA  
ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE  
LTDA

2. Este relatório é:

### 2.2. Mensal

2.2.1. Houve alteração da atividade empresarial?

☒ NÃO

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

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

☒ NÃO

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

2.2.3. Houve abertura ou fechamento de estabelecimentos?

☒ NÃO

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

### 2.2.4. Quadro de funcionários

2.2.4.1. Número de funcionários/colaboradores total (por Recuperanda): AVM = 12 Colaboradores (02 Ativos e 10 Afastados), ATRIUM = 01 Colaboradores (Afastado) e ENGECON = 10 Colaboradores (08 Ativos e 02 Afastados)

2.2.4.1.1. Número de funcionários CLT: 23 Funcionários.

2.2.4.1.2. Número de pessoas jurídicas: 0

### 2.2.5. Análise dos dados contábeis e informações financeiras

2.2.5.1. Ativo (descrição / evolução): R\$ 457.374.403,55 (consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

2.2.5.2. Passivo: R\$ 457.374.403,55 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

2.2.5.2.1. Extraconcursal: [Clique aqui para digitar texto.](#)



2.2.5.2.1.1. Fiscal: R\$ 19.134.711,26 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

2.2.5.2.1.1.1. Contingência: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.5.2.1.1.2. Inscrito na dívida ativa: R\$ 19.134.711,26 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM) = (R\$ 8.533.395,85 Já negociado e R\$ 10.601.315,41 em negociação).

2.2.5.2.1.2. Cessão fiduciária de títulos/direitos creditórios: Não

2.2.5.2.1.3. Alienação fiduciária: Não

2.2.5.2.1.4. Arrendamentos mercantis: Não

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

2.2.5.2.1.6. Obrigação de fazer: Não

2.2.5.2.1.7. Obrigação de entregar: Não

2.2.5.2.1.8. Obrigação de dar: Não

2.2.5.2.1.9. Obrigações ilíquidas: R\$ 19.329.493,32.

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

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

#### **2.2.5.2.1.11. Pós ajuizamento da RJ**

2.2.5.2.1.11.1. Tributário: Não

2.2.5.2.1.11.2. Trabalhista: Não

2.2.5.2.1.11.3. Outros: Não

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

2.2.5.2.1.11.4. Observações / Gráficos: **(Eventuais gráficos devem ser encaminhados em anexo)**: [Clique aqui para digitar texto.](#)



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

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

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

**1. A devedor é:**

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

2. Houve litisconsórcio ativo? ☒ SIM ☐ NÃO

2.1. Em caso positivo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



☐ indeferimento para todos os litisconsortes;

☐ indeferimento para [Clique aqui para digitar texto.](#) litisconsortes

Em caso negativo, indicar fundamento legal para indeferimento:

[Clique aqui para digitar texto.](#)

## 6. Qual o tempo decorrido entre:

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

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

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

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

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

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

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

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

· em caso de recuperação judicial concedida: [Clique aqui para digitar texto.](#) dias.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

☐ SIM ☐ NÃO

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

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

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

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

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

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

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

13.1. Em caso positivo, o pedido foi formulado:

· [Clique aqui para digitar texto.](#) dias contados da distribuição da inicial

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



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

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

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

## 9 ANEXOS

117. Segue abaixo a relação dos documentos anexos que abalizaram o presente relatório:

- Documento nº 01 – Resposta das Recuperandas;
- Documento nº 02 – Formulário CNJ;
- Documento nº 03 – Relatório de ações judiciais (resposta ao item “12” e “13” – capítulo 04);
- Documento nº 04 – Passivo fiscal (resposta ao item “18” – capítulo 03);
- Documento nº 05 – Relação de bens (resposta ao item “19” – capítulo 03);
- Documento nº 06 – Contratos de locação de unidades alugadas a terceiros (respostas ao item “33” – capítulo 03);
- Documento nº 07 – Relatório de bens com penhora ou gravame (resposta ao item “34” – capítulo 03);
- Documento nº 08 – Margens Capital de Terceiros e Índices (resposta aos itens “37, 38 e 39” – capítulo 03);
- Documento nº 09 – Balanço Patrimonial das Recuperandas (resposta ao item “40” – capítulo 03);
- Documento nº 10 – DRE das Recuperandas (resposta ao item “40” – capítulo 03);
- Documento nº 11 – Relatório andamentos do processo principal;
- Documento nº 12 - Relatório de incidentes processuais vinculados ao processo principal.



Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2025.



**PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**  
**ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

Bruno Galvão S.P. de Rezende

OAB/RJ 124.405 - OAB/SP 420.341



Armando Roberto R. Vicentino  
OAB/RJ 155.588- OAB/SP 420.340



Alexsandro Cruz de Oliveira  
OAB/RJ 161.886

**COORDENAÇÃO DA EQUIPE DE AUDITORIA EXECUTIVA**  
**FINANCEIRA DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**



Luiz Henrique Pereira Fernandes - CRA/RJ 2058310-9

 [www.psvar.com.br](http://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

