



Número: **0804474-94.2024.8.19.0014**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
A. V. M. INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (REQUERENTE)		MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO) PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO) PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO) BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO) RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO) DIEGO MONTEIRO BAPTISTA (ADVOGADO)	
ENGECON CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA (REQUERENTE)		MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO) PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO) PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO) BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO) RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO)	
ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA (REQUERENTE)		MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO) PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO) PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO) BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO) RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO)	
PRESERVAR ADMINISTRACAO JUDICIAL PERICIA E CONSUL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)			
MINISTERIO DA FAZENDA (INTERESSADO)			
Procuradoria Regional Federal da 2a Região (INTERESSADO)			
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (FISCAL DA LEI)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17597 1766	27/02/2025 19:16	Petição	Petição

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

Processo nº 0804474-94.2024.8.19.0014

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

**11º RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO GRUPO
A.V.M.**

 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 FORMULADOS	13
4	DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS DO GRUPO AVM - AVALIAÇÃO ECONÔMICO- FINANCEIRA	26
4.1	Demonstrativos Financeiros da A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda	26
4.1.1	Demonstração do Resultado do Exercício	26
4.1.2	EBIT	29
4.1.3	Análise do resultado de 2024 (YTD)	29
4.1.4	Balanço Patrimonial	31
4.1.5	Ativo Circulante	32
4.1.6	Ativo não circulante	32
4.1.7	Passivo circulante	33
4.1.8	Passivo não circulante	33
4.1.9	Indicadores	34
4.1.10	Liquidez Corrente	34
4.1.11	Liquidez Seca	35
4.1.12	Endividamento Geral	36
4.2	Demonstrativos Financeiros da Engecon Construções e Comercio Eireli	37
4.2.1	Demonstração do Resultado do Exercício	37
4.2.2	EBIT	40
4.2.3	Análise do resultado de 2024 (YTD)	40
4.2.4	Balanço Patrimonial	43
4.2.5	Ativo Circulante	43
4.2.6	Ativo não circulante	44
4.2.7	Passivo circulante	44
4.2.8	Passivo não circulante	44
4.2.9	Indicadores	45
4.2.10	Liquidez Corrente	45
4.2.11	Liquidez Seca	46
4.2.12	Endividamento Geral	47



4.3	Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção	48
4.3.1	Demonstração do Resultado do Exercício	48
4.3.2	EBIT	51
4.3.3	Análise do resultado de 2024 (YTD)	52
4.3.4	Balanço Patrimonial.....	54
4.3.5	Ativo Circulante	54
4.3.6	Ativo não circulante	55
4.3.7	Passivo circulante.....	55
4.3.8	Passivo não circulante	56
4.3.9	Indicadores.....	56
4.3.10	Liquidez Corrente	56
4.3.11	Liquidez Seca	57
4.3.12	Endividamento Geral.....	58
5	RELATÓRIO DE ANDAMENTOS.....	60
6	RELATÓRIO DE INCIDENTES	60
7	RELATÓRIO DE RECURSOS.....	60
8	FORMULÁRIO PARA RELATÓRIOMENSAL DE ATIVIDADES – RECOMENDAÇÃO N. 72/2020 CNJ 61	
9	ANEXOS.....	66



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 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
27/02/2025	Publicação do Edital de Convocação da AGC (15 dias de antecedência da realização da AGC)	-	Art. 36
24/03/2025	Assembleia-geral de Credores - 1ª convocação	-	Art. 37
31/03/2025	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	https://psvar.com.br/recuperacao-judicial/grupo-avm/
Serviço de Atendimento ao Credor – SAC - para onde devem ser encaminhadas dúvidas e pedidos de esclarecimentos, bem como as habilitações e divergências administrativas	ajavm@psvar.com.br
Serviço de Atendimento ao Credor – SAC – “Fale com a Recuperanda” – Chat online	https://psvar.com.br/chat/

www.psvar.com.br

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

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



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), 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 aguarde 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.

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.

27. Em 17/02/2025, foi proferida decisão pelo d. Juízo (id: 171680472), na qual, em síntese: **(i)** homologou a proposta de honorários da A.J.; **(ii)** indeferiu os pedidos da Recuperanda para substituição das penhoras; **(iii)** deferiu a prorrogação do *stay period* por mais 180 dias, a contar da decisão; **(iv)** indeferiu o pedido de suspensão da publicidade de protestos em nome das Recuperandas, embora os créditos sejam anteriores ao pedido da Recuperação Judicial; **(v)** determinou a convocação da AGC nas datas indicadas pela AJ, com a publicação do edital; **(vi)** determinou o desentranhamento das habilitações de crédito dos autos.

28. Sequencialmente, o credor Araújo e Associados Contabilidade Ltda. opôs Embargos de Declaração em id: 173465843, indicando que, embora no relatório da r. decisão, o d. Juízo tenha mencionado que, na decisão datada de 28/11/24, foi determinado o reentranhamento das objeções, estas ainda não foram realizadas pela serventia, o que pode prejudicar a AGC e adaptação do PRJ pelas Recuperandas.



29. Ato contínuo foi proferida decisão recebendo e acolhendo os Aclaratórios (id: 173516745), determinando que, consoante estabelecido na r. decisão de id: 159035970, a r. serventia promovesse a juntada imediata das objeções.

30. Conforme determinação da r. decisão de id: 171680472, a serventia expediu o Edital de Convocação da Assembleia Geral de Credores em id: 173548519, tendo sido publicado no dia 26/02/2025.

31. Além disso, conforme determinado na r. decisão de id: 173516745, a serventia certificou nos autos (id: 173572425) que (i) não excluiu as objeções ao PRJ apresentadas nos ids: 129176595, 131678182 e 133397567; (ii) excluiu dos autos os pedidos de habilitação de crédito; (iii) intimou as partes das decisões; e (iv) digitou o Edital de Convocação da AGC.

32. Outrossim, diante do ato ordinatório da serventia, o credor Araújo e Associados Contabilidade Ltda. peticionou informando que *“as objeções e respectivos documentos que devem ser novamente carreados aos autos, são todos os que foram desentranhados na data de 15/07/2024.”*

33. Em 24/02/2025, a serventia, por meio de ato ordinatório, complementou a certidão de ID 173572425, esclarecendo que *“em relação aos ids. 111530961, 126881714, 129150050, 129179063, 129431320, 129561034, 129620873, 129882976, 129894867 e 130084616, os mesmos foram recuperados pelos analistas do setor de informática. Entretanto, os anexos ainda não foram recuperados. Por este motivo, foi aberto um novo chamado junto à informática do TJ.”*



3 DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS

34. 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\$ 1.341.955,73	R\$ 772.713,98	
ENGECON	R\$ 5.225.914,31	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\$ 790.673,73		
TOTAL	R\$ 15.891.939,62	R\$ 3.852.157,96	R\$ 21.191,82
ATRIUM (ICC)		R\$ 1.900.711,63	

PARCELAMENTO ATIVO
EM NEGOCIAÇÃO
EM PROCESSO DE ABATIMENTO
(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.

Nº PROCESSO DA NEGOCIAÇÃO JUNTO PGFN 19726.018168/2024-08 (TRANSAÇÃO INDIVIDUAL DO GRUPO RJ)

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).

IMÓVEIS	MATRÍCULAS	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	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
APTO 503	34746	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
APTO 604	34751	140,46 m²	R\$ 1.200.000,00	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
APTO 801	34756	140,46 m²	R\$ 1.200.000,00	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
APTO 1403	34781	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFÍCIO 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. n° 06).

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

Resposta: Vide Anexo 4 (Doc. n° 07).

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



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 **dezembro 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

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

36. 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	dez/24	YTD 2024
Receita bruta de vendas	0	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	0
Receita líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	(6.629)	(100.178)
Lucro/Prejuízo bruto	(7.194)	(7.794)	(9.741)	(10.433)	(5.086)	(11.592)	(11.578)	(8.141)	(11.010)	(10.982)	0	(6.629)	(100.178)
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)	(62.793)	(736.025)
Total de Despesas Operacionais	(34.359)	(13.625)	(119.694)	(59.302)	(81.958)	(81.209)	(71.575)	(33.502)	(65.519)	(62.500)	(49.989)	(62.793)	(736.025)
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)	(69.422)	(836.203)
Margem EBIT%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Não Dedutíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Não Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receitas financeiras	556	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.152	0	1.708
Despesas financeiras	(12.106)	(649)	(587)	(342)	(1.258)	(1.061)	(1.235)	(732)	(937)	(1.039)	(741)	(1.146)	(21.833)
Resultado financeiro líquido	(11.550)	(649)	(587)	(342)	(1.258)	(1.061)	(1.235)	(732)	(937)	(1.039)	411	(1.146)	(20.125)
Imposto de renda e cont social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado líquido	(53.102)	(22.067)	(130.023)	(70.076)	(88.302)	(93.862)	(84.388)	(42.375)	(77.466)	(74.521)	(48.578)	(70.568)	(856.328)
Margem líquida%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

38. Observa-se um aumento do prejuízo operacional (EBIT¹) em dezembro

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



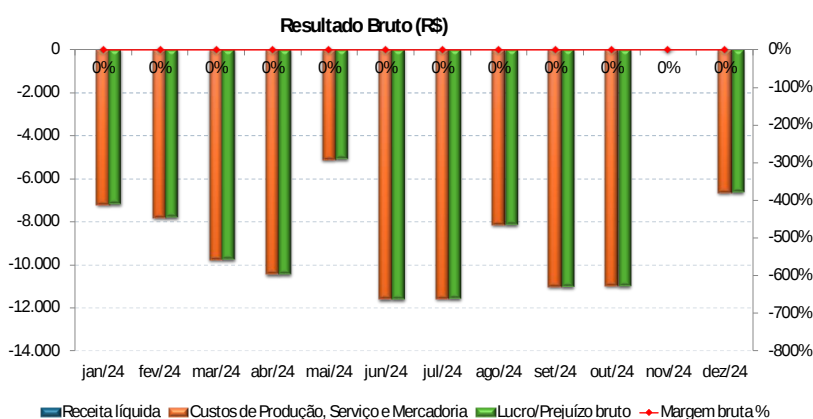
em relação a janeiro e, com isso, o prejuízo operacional seguiu aumentando no acumulado do ano de 2024.

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

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

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

42. **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”, voltando a acumular prejuízo bruto em dezembro de 2024.

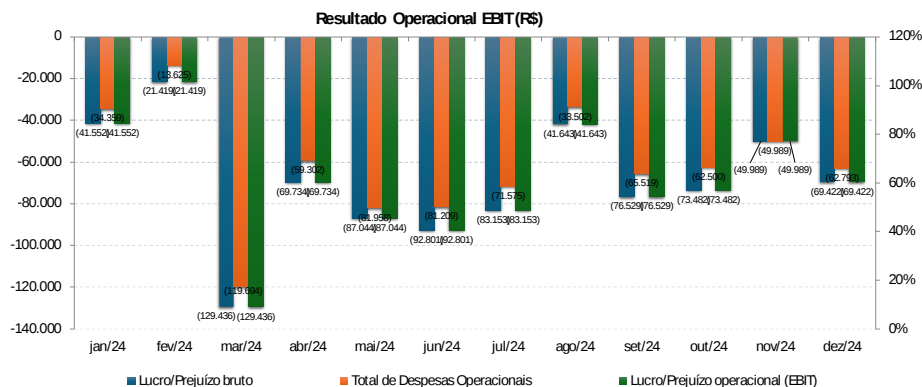


43. **Resultado Operacional (EBIT²):** Observa-se o aumento do prejuízo operacional entre janeiro e dezembro de 2024, passando de R\$ 49.989,00 em

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



novembro de 2024 para R\$ 69.422,00 em dezembro de 2024.

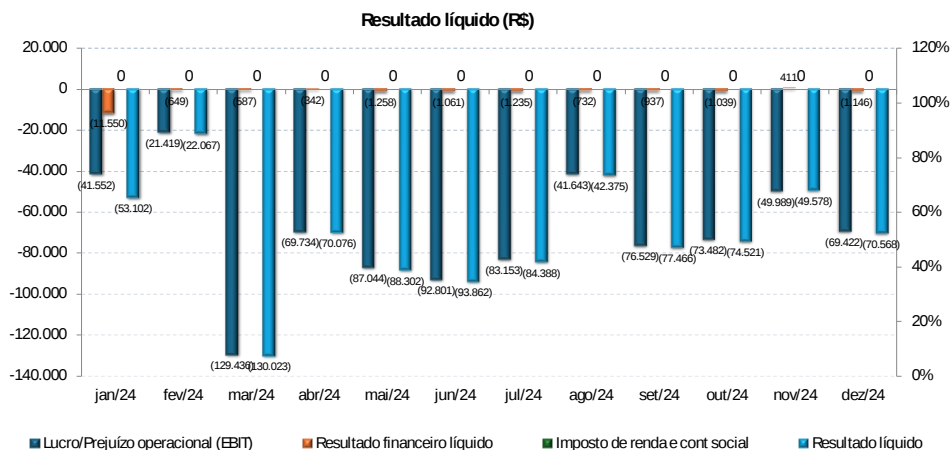


44. As despesas operacionais, representadas pelas despesas gerais e administrativas, apresentaram aumento em dezembro de 2024 em comparação ao mês anterior.

45. 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.

46. **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.





4.1.2 EBIT

47. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre janeiro e dezembro 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. Em novembro de 2024, a variação foi positiva em 32% em relação ao mês de anterior, com variação negativa em 39% no mês de dezembro 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	dez/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)	(69.422)
Variação %	0%	48%	-504%	46%	-25%	-7%	10%	50%	-84%	4%	32%	-39%

4.1.3 Análise do resultado de 2024 (YTD)

48. Em relação à DRE da recuperanda, ressalta-se o registro de prejuízo bruto em dezembro de 2024 de R\$ 100.178,16. Descontando-se as despesas operacionais chega-se ao EBIT no valor negativo de R\$ 836.202,80 e, da mesma

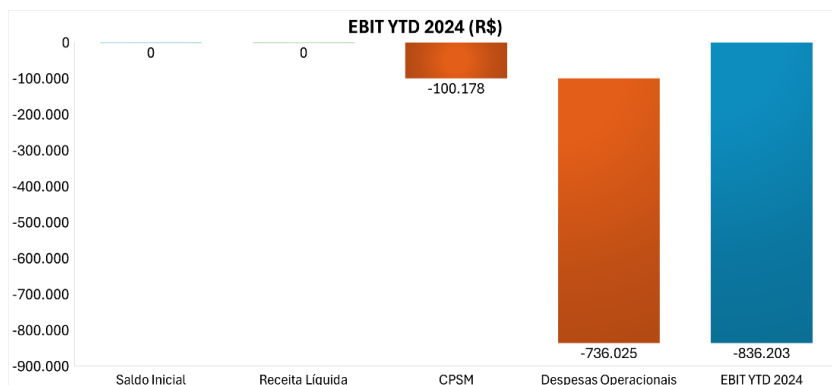


forma, ao subtrair despesas financeiras e impostos encontra-se o resultado líquido negativo de R\$ 856.327,95.

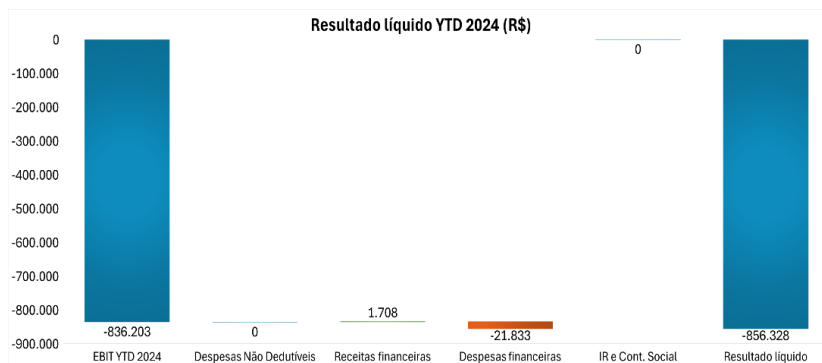
DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	
Em milhares de R\$	
	YTD 2024
Receita bruta de vendas	0
Deduções da receita	0
Receita líquida	0
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(100.178)
Lucro/ Prejuízo bruto	(100.178)
Margem bruta %	-
Despesas gerais e administrativas	(736.025)
Total de Despesas Operacionais	(736.025)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(836.203)
Margem EBIT %	-
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	1.708
Despesas financeiras	(21.833)
Resultado financeiro líquido	(20.125)
Imposto de renda e cont social	0
Resultado líquido	(856.328)
Margem líquida %	-

49. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado que levaram ao prejuízo operacional de R\$ 836.202,80, assim como ao prejuízo líquido no período de R\$ 856.327,95.

50. 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.



51. 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

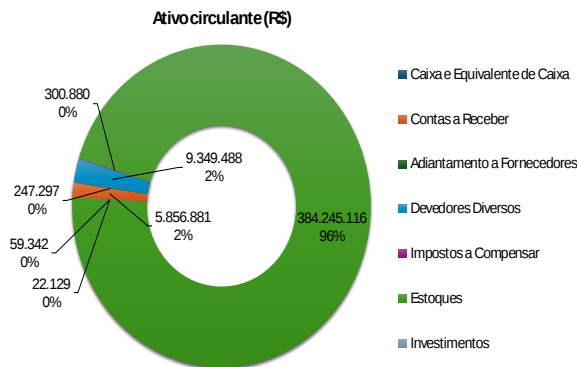
Em R\$	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
ATIVO												
Caixa e Equivalente de Caixa	8.601	14.541	20.886	19.452	16.973	5.875	57.420	2.129	22.836	8.730	45.764	22.129
Contas a Receber	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Títulos a Receber	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	247.297
Adiantamento a Empregados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.766	0
Empréstimo a Terceiros a Receber	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamentos a Terceiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devedores Diversos	10.517.972	10.438.004	10.204.558	10.159.505	10.064.489	10.014.440	9.664.440	9.654.440	9.564.463	9.499.463	9.399.463	9.349.488
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	300.880
Estoques	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	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	59.342
Despesas do Exercício Seguinte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total do 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	400.081.133
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	4.400.000
Imobilizados	4.709.863	4.706.487	4.703.131	4.699.774	4.696.417	4.693.701	4.692.964	4.692.964	4.692.845	4.692.727	4.692.608	4.692.489
Intangíveis	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)	(3.986)
Total do Ativo não Circulante	9.105.877	9.102.501	9.099.144	9.095.788	9.092.431	9.089.715	9.089.715	9.088.978	9.088.859	9.088.741	9.088.622	9.088.503
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	409.169.636



Em R\$	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
PASSIVO												
Duplicatas a Pagar	410.815	383.640	313.360	336.026	335.039	370.116	381.450	369.206	380.733	387.614	375.874	394.205
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	1.870
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	3.948.497
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	1.072.376
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	7.470.450
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	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	47.096
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	3.280.000
Total do 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	23.358.655
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	7.301.729
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	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	18.811.950
Total do 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	30.390.786
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	35.000.000
Reserva de Realização	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	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)	(41.465.882)
Total do Patrimônio Líquido	356.573.420	356.551.353	356.071.925	356.001.849	355.913.547	355.819.685	355.735.297	355.692.922	355.615.456	355.545.782	355.491.357	355.420.195
Total do Passivo	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	409.169.636

4.1.5 Ativo Circulante

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

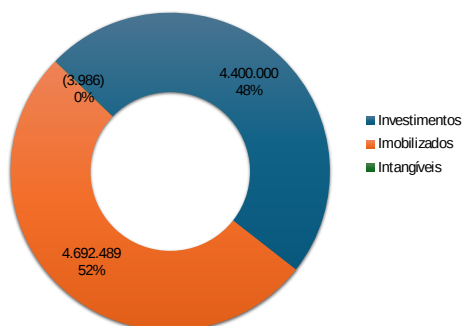


4.1.6 Ativo não circulante

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



Ativo não circulante (R\$)

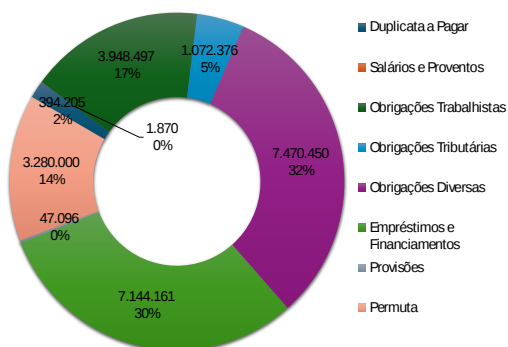


54. O ativo imobilizado é composto, principalmente, por terrenos, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios. Já os investimentos são compostos principalmente por participações societárias.

4.1.7 Passivo circulante

55. 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.

Passivo circulante (R\$)

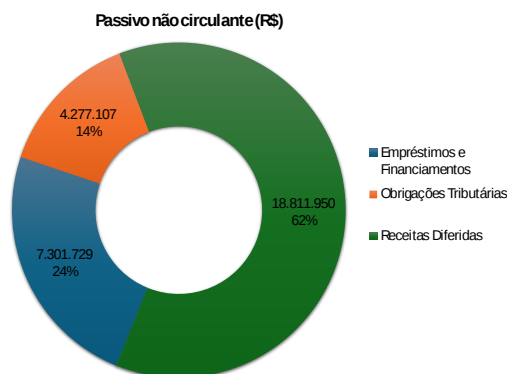


4.1.8 Passivo não circulante

56. A distribuição do total do Passivo não circulante em dezembro 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

57. 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

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

59. 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.

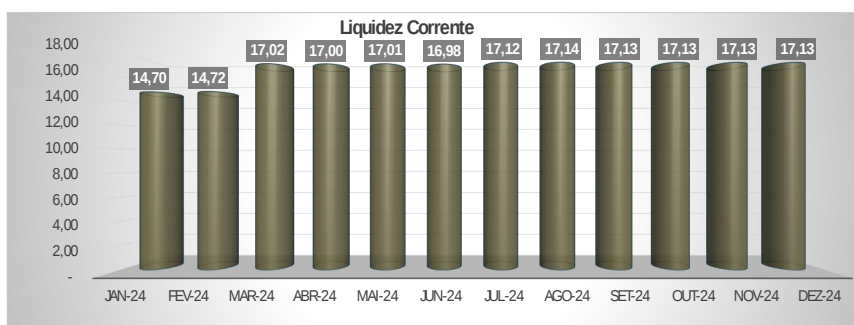
$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

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



60. 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 dezembro 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	dez-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	400.081.133
Passivo Circulante	27.299.541	27.244.204	23.559.394	23.579.625	23.567.076	23.587.076	23.383.008	23.359.356	23.367.433	23.369.883	23.363.989	23.358.655
Liquidez Corrente	14,70	14,72	17,02	17,00	17,01	16,98	17,12	17,14	17,13	17,13	17,13	17,13



4.1.11 Liquidez Seca

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

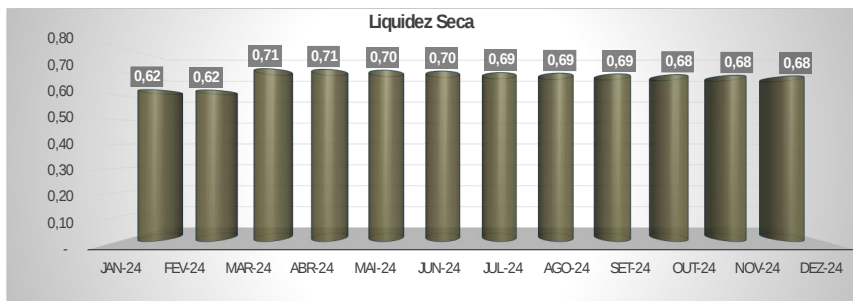
$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

62. 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	dez-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	400.081.133
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	384.245.116
Passivo Circulante(=)	27.299.541	27.244.204	23.559.394	23.579.625	23.567.076	23.587.076	23.383.008	23.359.356	23.367.433	23.369.883	23.363.989	23.358.655
Liquidez Seca	0,62	0,62	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69	0,68	0,68	0,68

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





4.1.12 Endividamento Geral

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

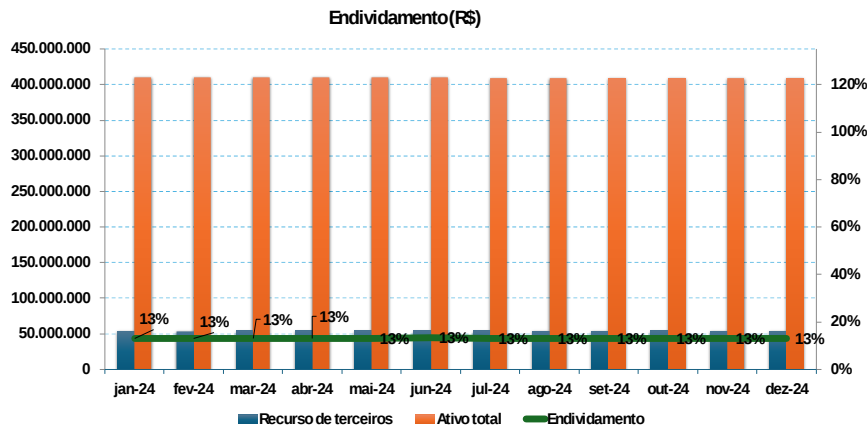
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24
Passivo Circulante	27.299.541	27.244.204	23.559.394	23.579.625	23.567.076	23.597.076	23.383.008	23.369.366	23.367.433	23.369.883	23.363.989	23.358.655
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	30.390.786
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	409.169.636
Grau de endividamento	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%

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

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





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	dez/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	26.700	267.000
Deduções da receita	0	(2.280)	(2.290)	(3.451)	(3.448)	(3.163)	(2.226)	0	(2.215)	(5.713)	(1.828)	(4.621)	(31.234)
Receita líquida	0	24.420	24.410	23.249	23.252	23.537	24.474	0	24.485	20.987	24.872	22.079	235.766
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)	(10.903)	(326.720)
Lucro/Prejuízo bruto	(45.774)	3.097	(1.597)	1.309	6.333	4.561	4.752	(24.606)	(3.695)	(42.582)	(3.929)	11.176	(90.955)
Margem bruta %	-	13%	-7%	6%	27%	19%	19%	-	-15%	-203%	-16%	51%	-39%
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)	(5.279)	(85.014)
Total de Despesas Operacionais	(4.137)	(5.633)	(3.330)	(3.547)	(5.625)	(9.558)	(5.433)	(4.212)	(12.859)	(11.006)	(14.395)	(5.279)	(85.014)
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(49.911)	(2.536)	(4.927)	(2.238)	708	(4.997)	(681)	(28.818)	(16.554)	(53.588)	(18.324)	5.897	(175.968)
Margem EBIT %	-	-10%	-20%	-10%	3%	-21%	-3%	-	-68%	-255%	-74%	27%	-75%
Despesas Não Dedutíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Não Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receitas financeiras	0	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)	0	(8.590)
Resultado financeiro líquido	(1.538)	(2.359)	(241)	(1.787)	(36)	(24)	(1.067)	(24)	(24)	(1.078)	(413)	0	(8.590)
Imposto de renda e cont social	0	0	(1.218)	0	0	(1.826)	0	0	(1.218)	0	0	0	(4.262)
Resultado líquido	(51.449)	(4.895)	(6.385)	(4.025)	672	(6.847)	(1.748)	(28.842)	(17.796)	(54.666)	(18.737)	5.897	(188.820)
Margem líquida %	-	-20%	-26%	-17%	3%	-29%	-7%	-	-73%	-260%	-75%	27%	-80%

65. 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 aumentou em dezembro de 2024 e apresentou uma redução de Receita Líquida em relação ao mês anterior.



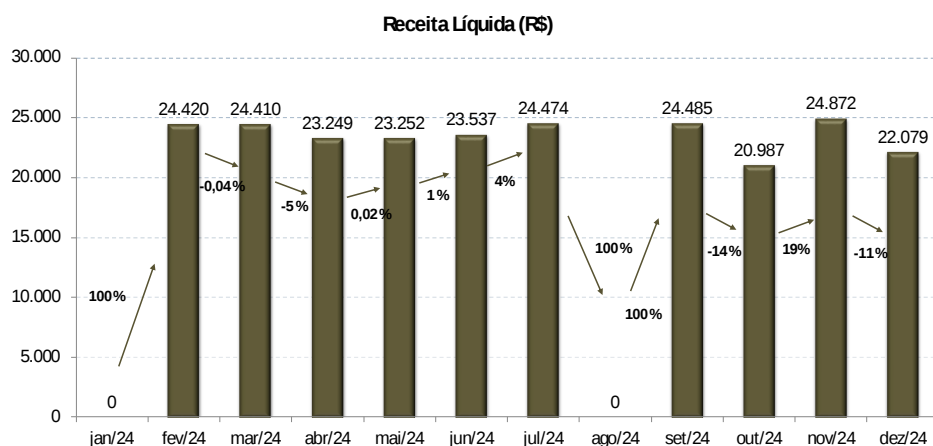
66. Nota-se uma melhora do resultado operacional (EBIT⁶) entre novembro e dezembro de 2024, passando de um prejuízo de R\$ 18.324,00 em novembro para um lucro de R\$ 5.897,00 em dezembro de 2024.

67. 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. Em dezembro de 2024 apresentou redução da despesa operacional em relação ao mês anterior.

68. A margem líquida foi de -75% em novembro de 2024 a 27% em dezembro de 2024. A margem líquida do período de janeiro a dezembro de 2024 foi de -80%.

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

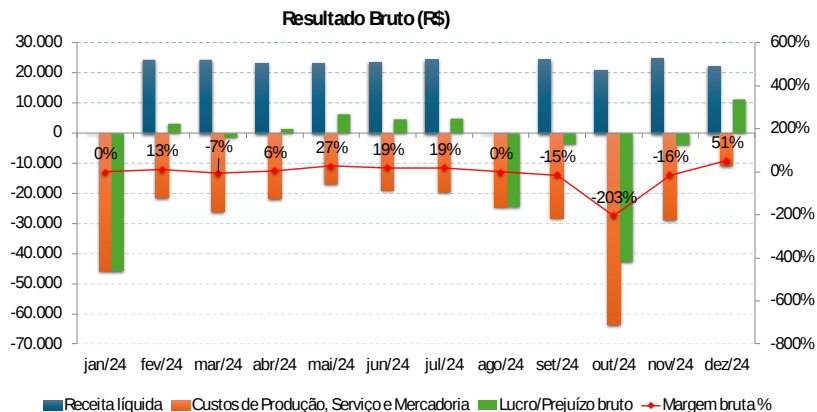
70. **Receita Líquida:** Em janeiro de 2024, a recuperanda não auferiu receita. Registrando receitas no período entre fevereiro e julho de 2024, não auferiu receita em agosto de 2024 e voltou a registrar receita em setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024.



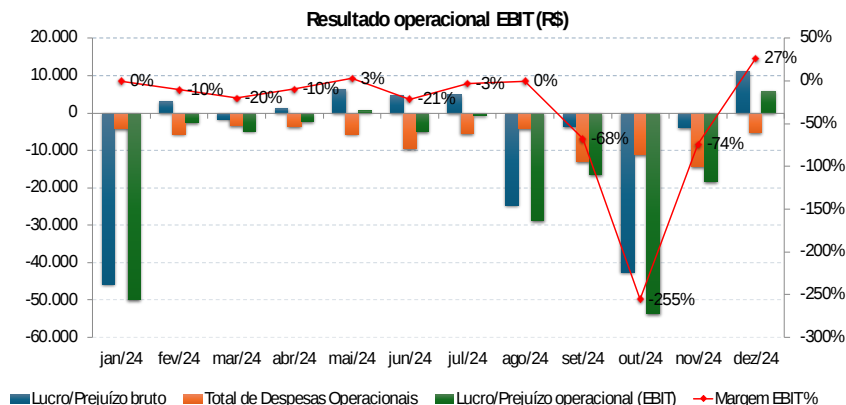
⁶ EBIT (*Earnings Before Interest and Taxes*) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).



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



72. **Resultado Operacional (EBIT):** A margem EBIT apresentou grande variabilidade no período, passando de -74% em novembro para 27% em dezembro de 2024.

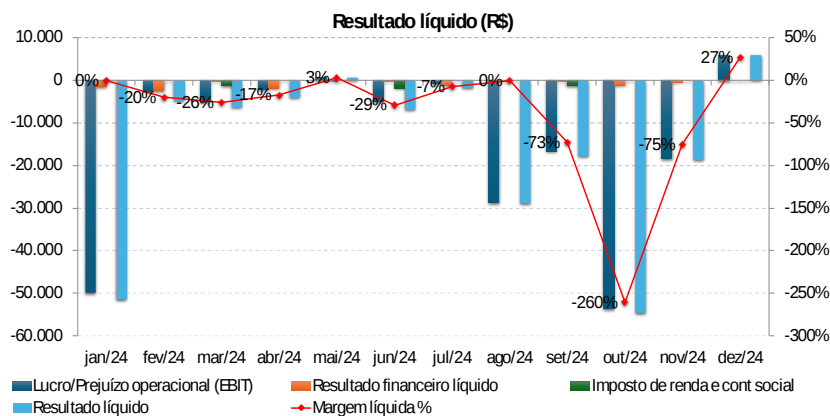


73. Com relação, as despesas operacionais, houve aumento ao longo do período da análise, com redução nos meses de julho e agosto de 2024, e voltando a aumentar em setembro, outubro e novembro de 2024, reduzindo em dezembro de 2024, considerando principalmente as despesas gerais e administrativas.



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

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



4.2.2 EBIT

76. A evolução do EBIT, entre janeiro e dezembro 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% e 132% em novembro e dezembro 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	dez/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)	5.897
Varição %	ND	95%	-94%	55%	132%	-806%	86%	-4132%	43%	-224%	66%	132%

4.2.3 Análise do resultado de 2024 (YTD)



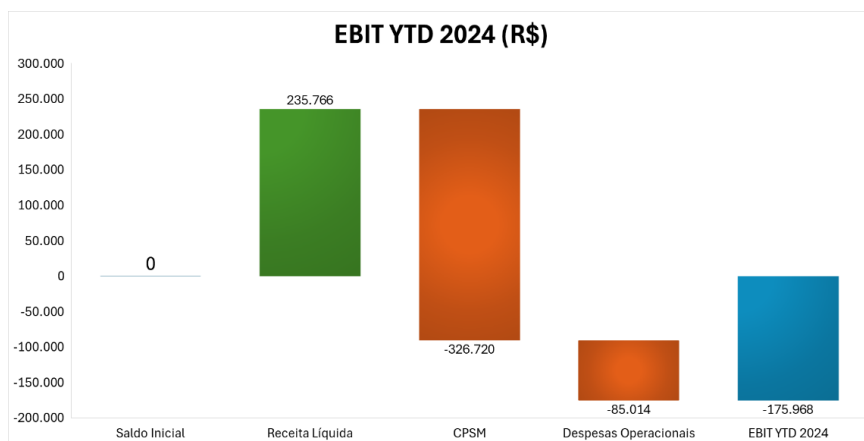
77. Para o período compreendido entre janeiro e dezembro de 2024, nota-se o registro de “Prejuízo Bruto” de R\$ 90.954,72 e a correspondente margem bruta em -39%, pelo motivo do valor da “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” ter superado o total da “Receita Líquida”.

78. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a uma margem EBIT negativa de 75% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se margem líquida negativa de 80%.

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO EIRELI	
Em R\$	
	YTD 2024
Receita bruta de vendas	267.000
Deduções da receita	(31.234)
Receita líquida	235.766
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(326.720)
Lucro/ Prejuízo bruto	(90.955)
Margem bruta%	-39%
Despesas gerais e administrativas	(85.014)
Total de Despesas Operacionais	(85.014)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(175.968)
Margem EBIT%	-75%
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	(8.590)
Resultado financeiro líquido	(8.590)
Imposto de renda e cont. social	(4.262)
Resultado líquido	(188.820)
Margem líquida%	-80%

79. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 175.968,38, assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 188.820,31.





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

81. 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

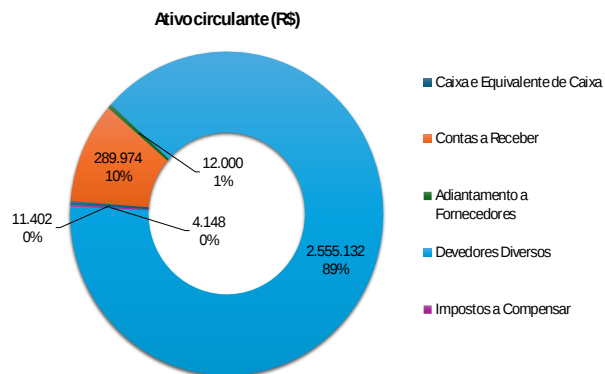
BALANÇO PATRIMONIAL												
ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO EIRELI												
Em R\$												
ATIVO	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Caixa e Equivalente de Caixa	8.886	7.811	6.506	24.506	32.508	20.097	3.730	3.480	33.575	46.066	9.995	11.402
Contas a Receber	217.212	238.320	260.811	283.430	306.059	329.602	343.945	343.945	306.453	286.418	310.387	289.974
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Títulos a Receber	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento a Fornecedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.000
Adiantamento a Empregados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	638	9.604	0
Empréstimo a Terceiros a Receber	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamentos a Terceiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	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	4.148
Estoques	4.325	3.425	3.425	3.425	3.425	3.425	3.425	3.425	0	0	0	0
Total do Ativo Circulante	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546	2.975.670	2.976.481	2.951.231	2.944.377	2.889.670	2.889.266	2.872.656
Imobilizados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total do Ativo não Circulante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total do Ativo	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546	2.975.670	2.976.481	2.951.231	2.944.377	2.889.670	2.889.266	2.872.656

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	dez/24
Duplicata a Pagar	26.714	26.829	26.829	27.228	23.375	21.068	19.397	19.397	19.384	20.245	25.098	26.110
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	3.029
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	1.243.092
Obrigações Tributárias	167.958	168.957	171.300	170.651	170.087	172.065	170.390	169.567	173.150	170.843	171.889	172.034
Obrigações Diversas	740.000	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	304
Total do 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	2.184.569
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	2.042.954
Total do 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	2.042.954
Capital Social	88.000	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)	(1.442.867)
Total do Patrimônio Líquido	(1.232.031)	(1.222.391)	(1.228.776)	(1.232.801)	(1.232.129)	(1.238.976)	(1.240.723)	(1.269.566)	(1.287.361)	(1.338.422)	(1.360.764)	(1.354.867)
Total do Passivo	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546	2.975.670	2.976.481	2.951.231	2.944.377	2.889.670	2.889.266	2.872.656

4.2.5 Ativo Circulante

82. Para o mês de dezembro de 2024, evidenciam-se a rubrica “Devedores Diversos” com 89% e a rubrica “Contas a Receber” com 10% em relação ao total do ativo circulante.



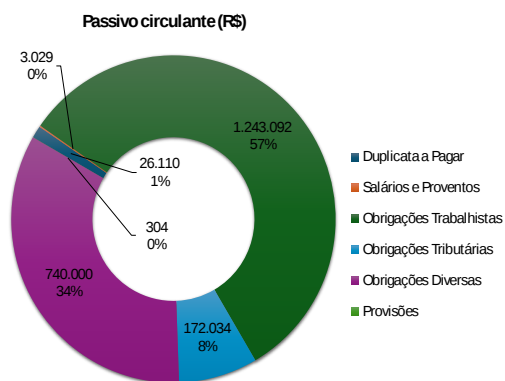


4.2.6 Ativo não circulante

83. A recuperanda não apresentou registro no ativo não circulante em dezembro de 2024.

4.2.7 Passivo circulante

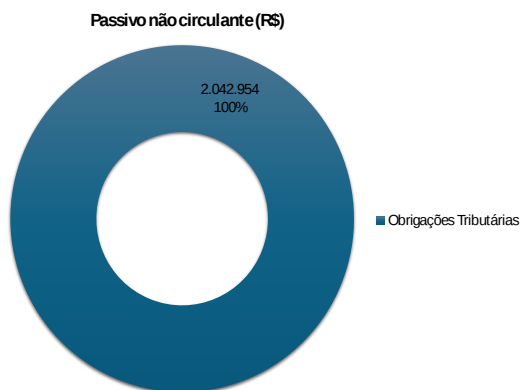
84. Destaca-se no passivo circulante a conta de “Obrigações Trabalhistas” com 57% e a conta de “Obrigações Diversas” com 34% em relação ao total do passivo circulante.



4.2.8 Passivo não circulante

85. 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

86. 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

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

88. 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.

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

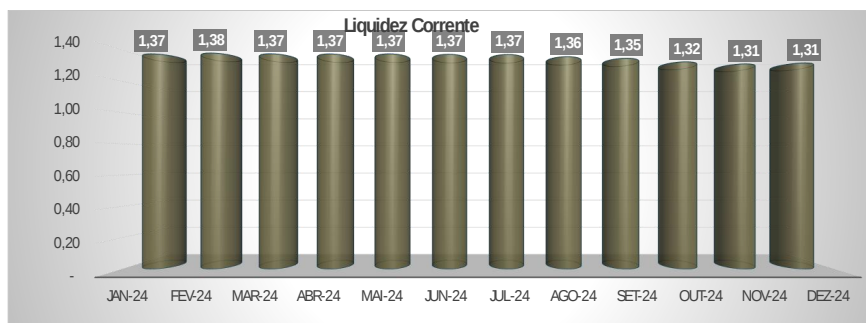
89. A aplicação da fórmula para o balanço da recuperanda indica o resultado apresentado abaixo. O indicador mostra que o valor do Passivo Circulante correspondeu

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



à 76,05% do valor do Ativo Circulante em dezembro 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	dez-24
Ativo Circulante	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546	2.975.670	2.976.481	2.951.231	2.944.377	2.889.670	2.889.266	2.872.656
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	2.184.569
Liquidez Corrente	1,37	1,38	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,36	1,35	1,32	1,31	1,31



4.2.11 Liquidez Seca

90. A liquidez seca (LS)⁸ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

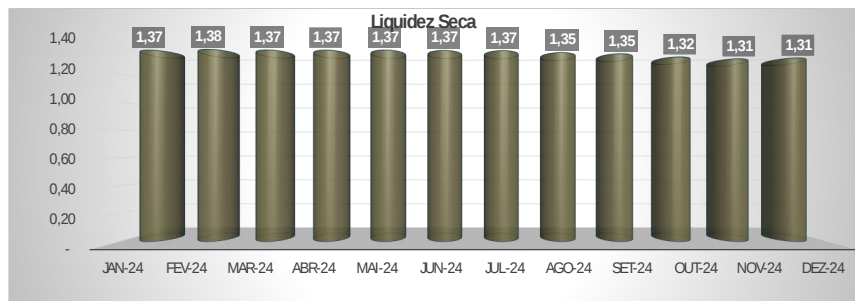
$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

91. 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	dez-24
Ativo Circulante (+)	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546	2.975.670	2.976.481	2.951.231	2.944.377	2.889.670	2.889.266	2.872.656
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	2.184.569
Liquidez Seca	1,37	1,38	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,35	1,35	1,32	1,31	1,31

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





4.2.12 Endividamento Geral

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

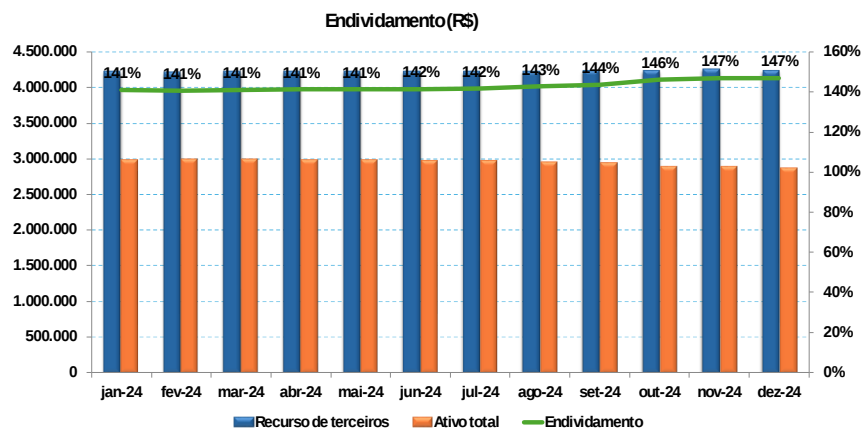
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-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	2.184.569
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	2.042.954
Total do Ativo	2.985.725	2.989.145	2.993.225	2.983.905	2.984.546	2.975.670	2.976.481	2.951.231	2.944.377	2.889.670	2.889.266	2.872.656
Grau de endividamento	141%	141%	141%	141%	141%	142%	142%	143%	144%	146%	147%	147%

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

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





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	dez/24	YTD 2024
Receita bruta de vendas	189	7.449	7.780	7.491	0	0	0	0	0	0	0	0	22.908
Deduções da receita	(7)	(272)	(284)	(273)	0	0	0	0	0	0	0	0	(836)
Receita líquida	182	7.177	7.496	7.217	0	0	0	0	0	0	0	0	22.072
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(61)	(2.412)	(2.520)	(2.426)	0	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(9.394)
Lucro/Prejuízo bruto	121	4.764	4.976	4.791	0	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	12.679
Margem bruta%	66%	66%	66%	66%	-	-	-	-	-	-	-	-	57%
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)	(20.853)	(360.904)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	(28)	(28)	(28)	(28)	(28)	(198)	0	0	0	0	0	0	(337)
Total de Despesas Operacionais	(10.180)	(10.396)	(9.674)	(10.712)	(191.347)	(4.585)	(45.430)	(4.157)	(18.532)	(19.884)	(15.492)	(20.853)	(361.241)
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)	(21.135)	(348.563)
Margem EBIT%	-5527%	-78%	-63%	-82%	-	-	-	-	-	-	-	-	-1579%
Despesas Não Dedutíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Não Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receitas financeiras	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Despesas financeiras	0	(14)	0	(14)	0	(9)	(6)	(3)	(2)	(5)	0	0	(53)
Resultado financeiro líquido	0	(14)	0	(14)	0	(6)	(6)	(3)	(2)	(5)	0	0	(50)
Imposto de renda e cont. social	(4)	(170)	(177)	(171)	0	0	0	0	0	0	0	0	(522)
Resultado líquido	(10.063)	(5.816)	(4.875)	(6.105)	(191.347)	(4.873)	(45.718)	(4.442)	(18.816)	(20.171)	(15.774)	(21.135)	(349.134)
Margem líquida%	-5529%	-81%	-65%	-85%	-	-	-	-	-	-	-	-	-1582%

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

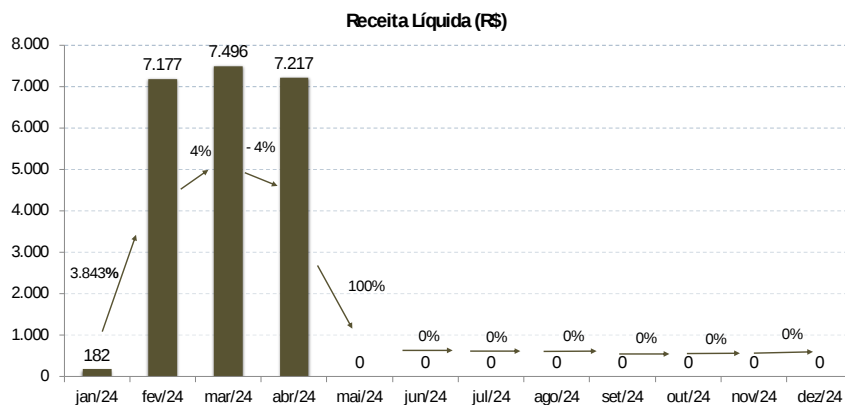


95. Observa-se um aumento do prejuízo operacional (EBIT¹⁰) entre janeiro e dezembro de 2024. Pelo fato de não auferir receita, não se têm o cálculo do percentual de margem EBIT em dezembro de 2024.

96. A margem líquida, oscilou entre -65% e -85% entre março e abril de 2024. A margem líquida do período de janeiro a dezembro de 2024 foi de -1.582%.

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

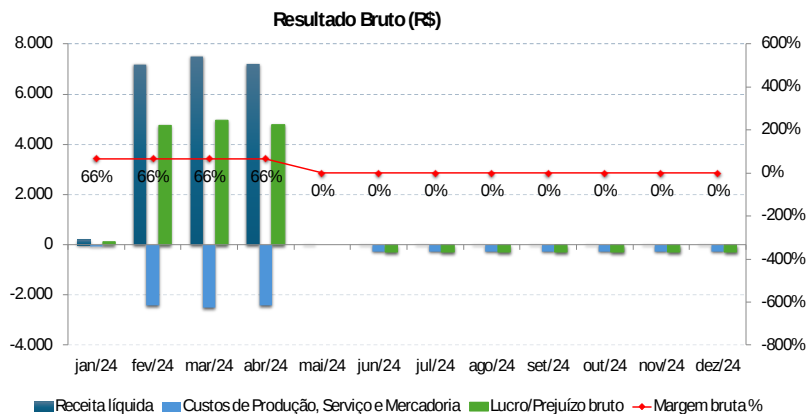
98. **Receita Líquida:** Em fevereiro de 2024, a receita líquida apresentou crescimento de 3.843% em relação ao janeiro de 2024, aumento de 4% em março em relação a fevereiro, queda de -4% em abril em relação a março, seguindo em queda de 100% em maio de 2024 e permanecendo sem registro de variação entre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



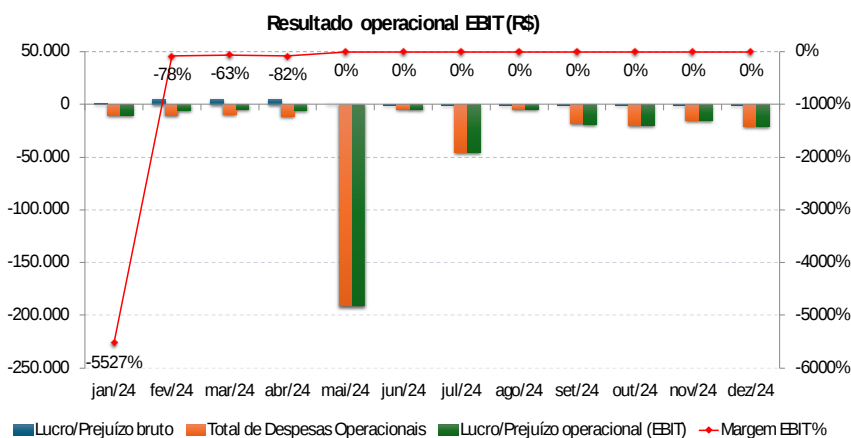
99. **Margem Bruta:** Em dezembro de 2024, a margem bruta não foi calculada pelo fato de a recuperanda não auferir receita no período em análise.

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





100. **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 dezembro por não ter auferido receita no período em análise.

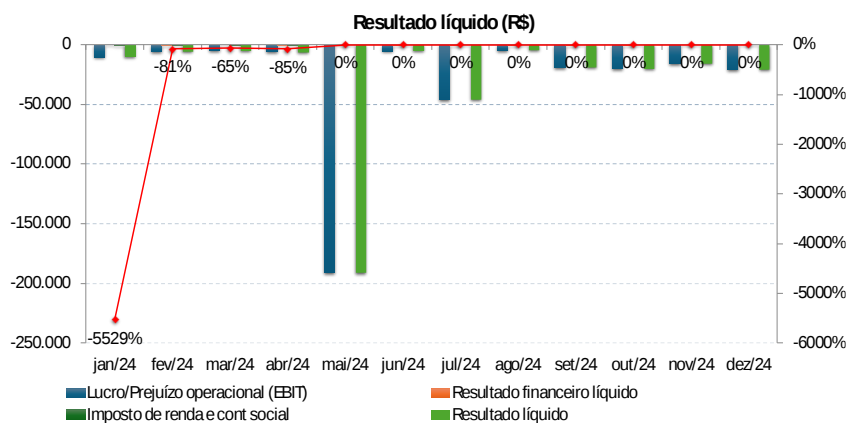


101. As despesas operacionais apresentaram crescimento de 2,1% em fevereiro em relação a janeiro, redução de 6,9% em março em comparação a fevereiro, aumento de 10,7% em abril em relação a março de 2024 e aumento de 1.686,3% em maio em relação a abril, reduziu em 97,6% para junho de 2024 em relação a 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% e reduziu em 35% em



dezembro de 2024. 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\$ 348.562,53 até dezembro de 2024.

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



4.3.2 EBIT

103. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre janeiro e dezembro 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%, reduzindo em 34% em dezembro 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	dez/24
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)	(21.135)
Varição %	ND	44%	17%	-26%	-3132%	97%	-839%	90%	-324%	-7%	22%	-34%



4.3.3 Análise do resultado de 2024 (YTD)

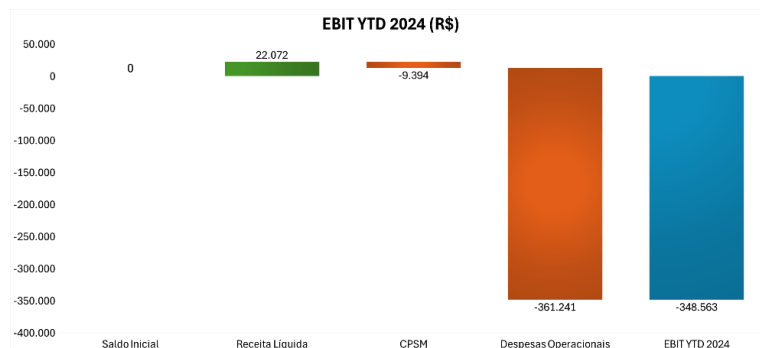
104. No período entre janeiro e dezembro de 2024, observa-se o registro de “Lucro Bruto” de R\$ 34.750,84. O valor da “Receita Líquida” superou o total do “Custo de Produção, Serviço e Mercadoria”, levando a uma margem bruta positiva de 57%.

105. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a uma margem EBIT negativa de 1.579% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se margem líquida negativa de 1.582%.

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
ATRUMEMPREENHIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO	
Em R\$	
	YTD 2024
Receita bruta de vendas	22.908
Deduções da receita	(836)
Receita líquida	22.072
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(9.394)
Lucro/ Prejuízo bruto	34.751
Margem bruta%	57%
Despesas gerais e administrativas	(360.904)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	(337)
Total de Despesas Operacionais	(361.241)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(348.563)
Margem EBIT%	-1579%
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	3
Despesas financeiras	(53)
Resultado financeiro líquido	(50)
Imposto de renda e cont social	(522)
Resultado líquido	(349.134)
Margem líquida%	-1582%

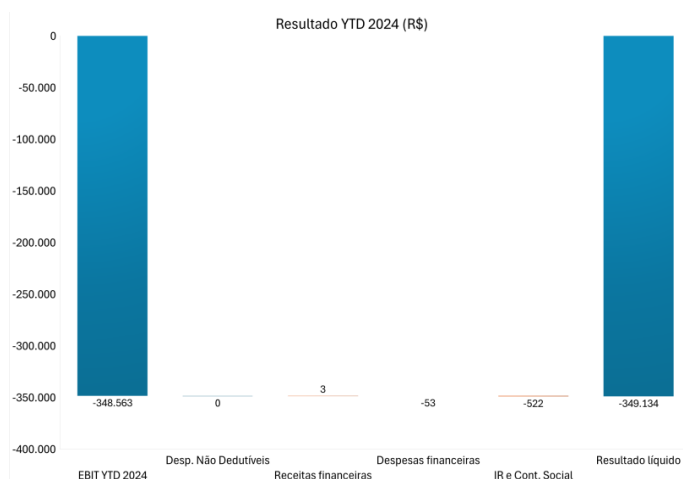
106. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 348.562,53 assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 349.134,24.





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

108. 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

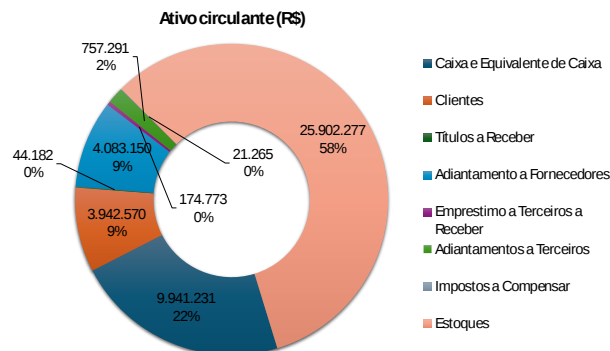
BALANÇO PATRIMONIAL												
ATIVO: EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO												
Em R\$	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Caixa e Equivalente de Caixa	10.047.322	10.047.325	10.047.318	10.047.319	10.047.319	10.007.010	9.982.403	9.978.165	9.973.342	9.966.902	9.964.809	9.941.231
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	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	44.182
Adiantamentos	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575	0	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	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	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	757.291
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	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	25.902.277
Total do Ativo Circulante	44.987.764	44.999.256	45.011.248	45.022.803	45.022.802	44.982.484	44.954.467	44.950.229	44.945.406	44.938.966	44.936.886	44.913.313
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	239.665
Imobilizados	261	253	226	198	170	0	0	0	0	0	0	0
Total do Ativo não Circulante	239.375	239.347	239.320	239.295	239.268	239.097	239.097	239.097	239.316	239.316	239.316	239.665
Total do Ativo	45.227.139	45.238.603	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	45.152.978

Em R\$	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Duplicata 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	3.234.668
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	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	995.554
Obrigações Tributárias	806.944	807.710	808.478	808.645	816.006	808.768	786.738	786.848	787.574	787.675	788.127	787.767
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	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	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	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	0
Receitas 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	3.960.287
Total do 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	35.175.745
Empréstimos e Financiamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total do Passivo não Circulante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	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	4.977.233
Total do Patrimônio Líquido	10.124.960	10.119.145	10.114.269	10.108.164	9.916.817	10.103.291	10.057.573	10.053.130	10.034.314	10.014.143	9.998.368	9.977.233
Total do Passivo	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	45.152.978

4.3.5 Ativo Circulante

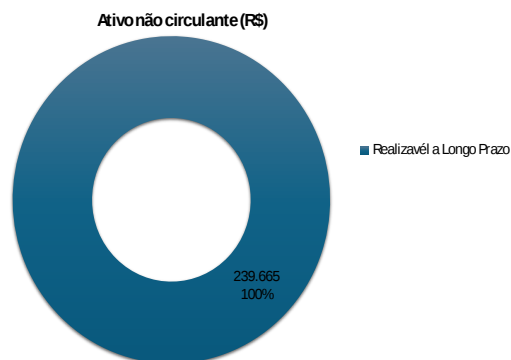
109. Nas contas do Ativo Circulante em dezembro de 2024, realça-se a rubrica “Estoques” com 58% e a rubrica “Caixa e Equivalentes de Caixa” com 22% em relação ao total do ativo circulante.





4.3.6 Ativo não circulante

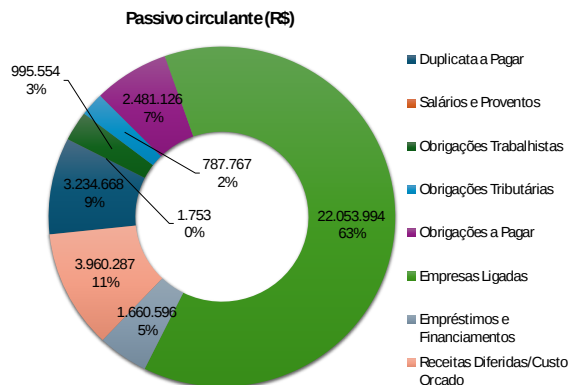
110. O Ativo não Circulante da recuperanda é composto principalmente pela rubrica “Realizável a Longo Prazo”, no valor de aproximadamente R\$ 239.665,00 esta é formada por valores a receber de mútuos e depósitos trabalhistas e civil oriundos de ações judiciais.



4.3.7 Passivo circulante

111. No passivo circulante, do mês de dezembro 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

112. Em de dezembro de 2024, a recuperanda não possuía nenhuma obrigação de longo prazo.

4.3.9 Indicadores

113. 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

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

115. 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

¹¹ 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.

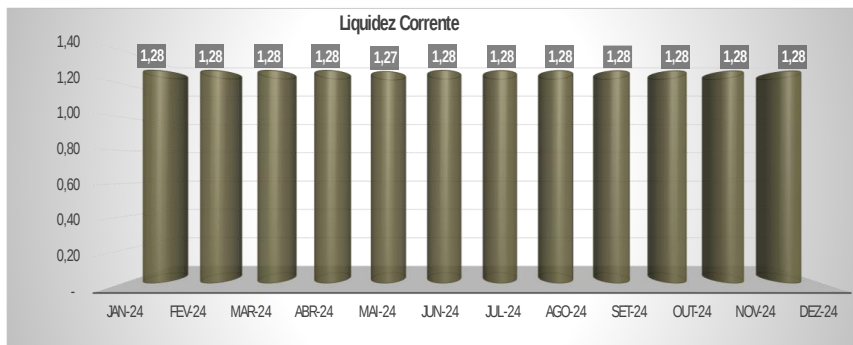


ativos não circulantes comecem a gerar caixa.

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

116. 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 dezembro 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	dez-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	44.913.313
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	35.175.745
Liquidez Corrente	1,28	1,28	1,28	1,28	1,27	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28



4.3.11 Liquidez Seca

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

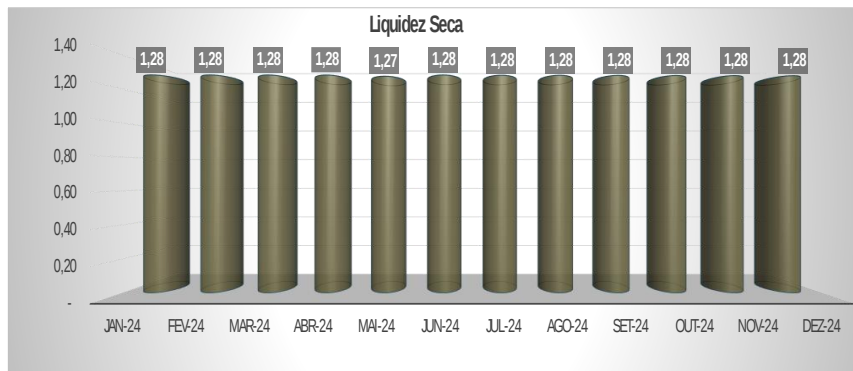
$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo}$$

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

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



(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-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	44.913.313
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	35.175.745
Liquidez Seca	1,28	1,28	1,28	1,28	1,27	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28



4.3.12 Endividamento Geral

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

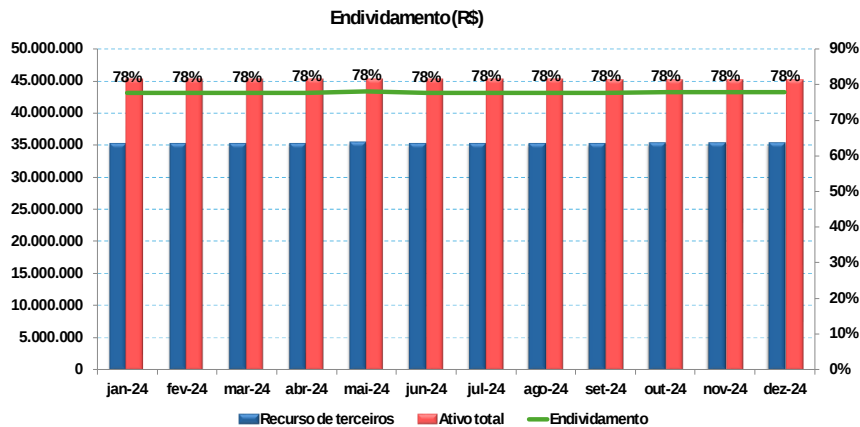
$$\text{Endividamento Geral} = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) / \text{Ativos Totais}$$

(R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-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	35.175.745
Passivo Não Circulante	0	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	45.152.978
Grau de endividamento	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%

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

¹³ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, 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

121. 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

122. Outrossim, considerando que já houve distribuição 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

123. 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\$ 457.195.270,03 (consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

2.2.5.2. Passivo: R\$ 457.195.270,03 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

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



2.2.5.2.1.1. Fiscal: R\$ 19.620.589,48 (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\$ 19.620.589,48 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM) = (R\$ 8.533.395,85 Já negociado e R\$ 11.087.193,63 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 convolação em falência:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

☐ SIM ☐ NÃO

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

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

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

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

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

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

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

13.1. Em caso positivo, o pedido foi formulado:

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

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



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

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

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

9 ANEXOS

124. 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, 27 de fevereiro 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

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

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

