



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
19697 2750	30/05/2025 19:23	14º RMA	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 ínlita presença de V.Exa., em cumprimento ao artigo 22, II, “c”
da Lei nº 11.101/05, apresentar:**

**14º 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	14
4	DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS DO GRUPO AVM - AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	27
4.1	Demonstrativos Financeiros da A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda	27
4.1.1	Demonstração do Resultado do Exercício	27
4.1.2	EBIT	29
4.1.3	Análise do resultado de 2025 (YTD)	30
4.1.4	Balanco Patrimonial.....	32
4.1.5	Ativo Circulante	32
4.1.6	Ativo não circulante.....	33
4.1.7	Passivo circulante	33
4.1.8	Passivo não circulante	34
4.1.9	Indicadores	34
4.1.10	Liquidez Corrente	35
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 2025 (YTD)	40
4.2.4	Balanco Patrimonial.....	42
4.2.5	Ativo Circulante	43
4.2.6	Ativo não circulante.....	43
4.2.7	Passivo circulante	43
4.2.8	Passivo não circulante	44
4.2.9	Indicadores	44
4.2.10	Liquidez Corrente	44
4.2.11	Liquidez Seca	45



4.2.12	Endividamento Geral	46
4.3	Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção.....	47
4.3.1	Demonstração do Resultado do Exercício	47
4.3.2	EBIT	51
4.3.3	Análise do resultado de 2025 (YTD)	51
4.3.4	Balanço Patrimonial.....	53
4.3.5	Ativo Circulante	53
4.3.6	Ativo não circulante.....	54
4.3.7	Passivo circulante	54
4.3.8	Passivo não circulante	55
4.3.9	Indicadores	55
4.3.10	Liquidez Corrente	55
4.3.11	Liquidez Seca	56
4.3.12	Endividamento Geral	57
5	RELATÓRIO DE ANDAMENTOS	59
6	RELATÓRIO DE INCIDENTES	59
7	RELATÓRIO DE RECURSOS	59
8	FORMULÁRIO PARA RELATÓRIOMENSAL DE ATIVIDADES – RECOMENDAÇÃO N. 72/2020 CNJ.....	60
9	ANEXOS.....	65



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 – instalada em 1ª convocação, sendo deliberada suspensão	-	Art. 37
05/05/2025	Assembleia Geral de Credores – Continuação da 1ª 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 litisconsórcio 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 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 indicassem data e hora para Assembleia Geral de Credores em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocação, de modo que aguarda a manifestação das recuperandas para, então, viabilizar a elaboração do edital de convocação previsto no artigo 36 da LRF.

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

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

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

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



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

26. Em id: 167974803, a A.J. 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.”*

34. Ainda, em 07/03/2025, a serventia, através de novo ato ordinatório, certificou 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, incluindo os seus anexos.”*



35. Em id: 181002515, a A.J. peticionou protestando pela juntada da Ata, Lista de Presença e Laudo de Votação da Assembleia Geral de Credores Presencial realizada em primeira convocação no dia 24/03/2025, em que restou deliberada a suspensão do conclave com a retomada dos trabalhos no dia 05/05/2025, no mesmo local, horário de realização e de credenciamento.

36. Por conseguinte, a Administração Judicial apresentou a análise administrativa do crédito do credor Thiago dos Reis Ferreira (ids: 182845915 e 182845918), considerando as decisões proferidas nos autos (ids: 130966997 e 171680472), submetendo as questões postas ao crivo do d. Juízo para análise e eventual homologação.

37. Após a retomada dos trabalhos da A.G.C no dia 05/05/2025, a A.J. juntou a Ata, Lista de Presença e Laudo de Votação da Assembleia Geral de Credores Presencial realizada em continuação, onde foi deliberada a aprovação do Plano de Recuperação Judicial do Grupo AVM, o que pende de apreciação pelo d. Juízo.

38. O Banco do Brasil informou nos autos que houve negociação realizada nos autos do processo nº 0004644-12.2018.8.19.0014, no qual o Coobrigado Arthur Luiz Alexandre Marinho, se propôs a pagar à vista o valor devido, de modo que, pugnou pela exclusão do Banco do Brasil da relação de credores, referente à operação.

39. Na sequência, foi proferido despacho determinando vista ao Ministério Público e intimação da A.J. para se manifestar sobre o petitório apresentado pelo Banco do Brasil em id: 190723206.

40. Em resposta ao despacho proferido, o Ministério Público informou que irá aguardar a manifestação da Administração Judicial, para emitir seu parecer.



3 DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS

41. 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 (03 ativos e 09 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 a 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\$ 1.366.745,25	R\$ 772.713,98	
ENGECON	R\$ 5.539.344,77	R\$ 23.737,23	
A.V.M	R\$ 8.706.835,89	R\$ 3.055.706,75	R\$ 21.191,82
A.V.M	R\$ 1.032.354,14		
TOTAL	R\$ 16.645.280,05	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)

NEGOCIAÇÃO JÁ APROVADA SÓ AGUARDANDO A ASSINATURA DO CONTRATO.

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

Resposta: Vide anexo 2 (Doc. nº 05).

RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, MOVEIS								
IMÓVEIS	MATRICULAS	DESCRIÇÃO	VALOR	LOCAL	CONTATO	QUITADO	ALIENADO	PENHOR
APTO 901	33368	120,89 m²	R\$ 750.000,00	ESSENCE HOUSE CLASS	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
APTO 104	34731	140,46 m²	R\$ 1.182.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
APTO 503	34746	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
APTO 604	34751	140,46 m²	R\$ 1.200.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
APTO 801	34756	140,46 m²	R\$ 1.200.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM



APTO 1403	34781	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	SIM	SIM
SALA 801			R\$ 450.000,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA 1501	29856	65,70 m²	R\$ 2.000.000,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALÃO	32392	219,37 m²	R\$ 1.205.017,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
RESTAURANTE	34668	436,00 m²	R\$ 2.394.983,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA 01	19784	218,50 m²	R\$ 1.966.500,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
LOJA 03	19784	75,46 m²	R\$ 641.410,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
LOJA 01	30945	149,88 m²	R\$ 1.348.920,00	ED. CENTRO COMERCIAL PALLADIUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA 04	30944	247,52 m²	R\$ 1.485.120,00	ED. CENTRO COMERCIAL PALLADIUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
SALA 8	15893	125,00 m²	R\$ 1.000.000,00	ED NEW CENTER - CENTRO - CAMPOS / RJ	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
PROP. CAMBAYBA RURAL	24882	5.395.400,00 m²	R\$ 2.598.200,00	CAMBAYBA - CAMPOS / RJ	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
PROP. CAMBAYBA RURAL	30436	199.400,00 m²	R\$ 577.928,96	CAMBAYBA - CAMPOS / RJ	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
SALA 1229 - BL 02	339231	55,00 m²	R\$ 358.960,00	EDIFICIO WEST - BARRA DA TIJUCA - RJ	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	SIM	NÃO
SALA - 103	23561	37,33 m²	R\$ 305.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 104	23561	40,50 m²	R\$ 289.900,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 105	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 106	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 107	23561	50,75 m²	R\$ 395.468,39	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 108	23561	38,42 m²	R\$ 299.400,97	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 201	23561	42,80 m²	R\$ 350.234,36	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 202	23561	37,33 m²	R\$ 305.439,49	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 203	23561	37,33 m²	R\$ 305.219,91	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 204	23561	40,50 m²	R\$ 331.350,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 205	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 206	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 207	23561	50,75 m²	R\$ 395.468,39	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 209	23561	41,05 m²	R\$ 307.305,95	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 301	23561	42,80 m²	R\$ 350.234,36	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 302	23561	37,33m²	R\$ 305.219,91	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 303	23561	37,33m²	R\$ 305.219,91	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 304	23561	40,50 m²	R\$ 331.350,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 305	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 306	23561	38,50 m²	R\$ 315.101,13	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 307	23561	50,75 m²	R\$ 395.468,39	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 309	23561	41,05 m²	R\$ 312.026,97	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 403	23561	37,33 m²	R\$ 307.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 404	23561	40,50 m²	R\$ 331.350,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 501	23561	42,80 m²	R\$ 351.991,02	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 502	23561	37,33 m²	R\$ 307.086,36	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 504	23561	40,50 m²	R\$ 334.753,78	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO



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



SALA - 1204	23561	40,50 m²	R\$ 339.913,97	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1301	23561	42,80 m²	R\$ 362.750,57	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1302	23561	37,33 m²	R\$ 316.308,84	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1303	23561	37,33 m²	R\$ 316.089,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1305	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1306	23561	38,50 m²	R\$ 326.299,85	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1307	23561	50,75 m²	R\$ 409.521,68	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1309	23561	41,05 m²	R\$ 318.175,29	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1401	23561	42,80 m²	R\$ 362.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1402	23561	37,33 m²	R\$ 316.400,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1403	23561	37,33 m²	R\$ 316.400,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1404	23561	40,50 m²	R\$ 346.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1405	23561	38,50 m²	R\$ 326.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1406	23561	38,50 m²	R\$ 326.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1407	23561	50,75 m²	R\$ 409.600,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1408	23561	38,42 m²	R\$ 326.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1409	23561	41,05 m²	R\$ 318.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1501	23561	42,80 m²	R\$ 366.373,68	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1502	23561	37,33 m²	R\$ 319.492,78	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1503	23561	37,33 m²	R\$ 316.550,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1504	23561	40,50 m²	R\$ 346.721,04	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1505	23561	38,50 m²	R\$ 316.550,25	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA - 1509	23561	41,05 m²	R\$ 346.721,04	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 101	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 201	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 301	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 401	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 501	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 601	23561	296,00 m²	R\$ 2.357.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 701	23561	296,00 m²	R\$ 2.380.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 801	23561	296,00 m²	R\$ 2.404.500,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 901	23561	296,00 m²	R\$ 2.428.400,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 1001	23561	296,00 m²	R\$ 2.452.800,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 1101	23561	296,00 m²	R\$ 2.477.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
SALA CORPORATIVA - 1201	23561	296,00 m²	R\$ 2.497.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 1	23561	236,29 m²	R\$ 2.110.000,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 4	23561	156,17 m²	R\$ 1.268.000,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 5	23561	137,64 m²	R\$ 1.196.900,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 6	23561	60,65 m²	R\$ 688.700,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 7	23561	47,56 m²	R\$ 540.100,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO



LOJA - 8	23561	55,08 m²	R\$ 644.500,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 9	23561	50,60 m²	R\$ 592.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 10	23561	41,88 m²	R\$ 490.200,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 11	23561	166,40 m²	R\$ 1.831.100,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 12	23561	323,55 m²	R\$ 2.813.500,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 13	23561	53,77 m²	R\$ 604.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
LOJA - 16	23561	73,96 m²	R\$ 865.300,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO
VAGAS ROTATIVAS - 243	23561		R\$ 9.300.000,00	ATRIUM BUSINESS CENTER	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	NÃO

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

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

Resposta: *Não houve alteração.*

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

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

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

Resposta: *Não existe nenhuma condenação.*

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

Resposta: *Não possuímos nenhum mecanismo.*

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



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

Resposta: *Não há um landbank no momento.*

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

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

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

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

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

Resposta: *Sim*

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

Resposta: *Não houve nenhum incremento.*

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

Resposta: *Não houve reestruturação no último mês.*



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

Resposta: Não.

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

Resposta: Não.

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

Resposta: Não.

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

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

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

Resposta: Vide Anexo 4 (Doc. nº 07).

RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, MOVEIS = COM PENHOR / GRAVAME

IMÓVEIS	MATRICULAS	DESCRIÇÃO	VALOR	LOCAL	CONTATO	QUITADO	ALIENADO	PENHOR
APTO 503	34746	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFÍCIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
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
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 **janeiro de 2025** 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

42. As demonstrações financeiras apresentadas contêm os dados de Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado (DRE) dos meses de abril de 2024 a março de 2025, das empresas A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda, Engecon Construções e Comercio Eireli e Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção.

43. 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\$												
	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
Receita bruta de vendas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deduções da receita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(2.370)
Receita líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(2.370)
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(10.433)	(5.086)	(11.592)	(11.578)	(8.141)	(11.010)	(10.982)	0	(6.629)	(9.293)	(8.330)	(12.080)
Lucro/Prejuízo bruto	(10.433)	(5.086)	(11.592)	(11.578)	(8.141)	(11.010)	(10.982)	0	(6.629)	(9.293)	(8.330)	(14.450)
Margem bruta%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610%
Despesas gerais e administrativas	(59.302)	(81.958)	(81.209)	(71.575)	(33.502)	(65.519)	(62.500)	(49.989)	(62.793)	(51.057)	(68.967)	(77.661)
Total de Despesas Operacionais	(59.302)	(81.958)	(81.209)	(71.575)	(33.502)	(65.519)	(62.500)	(49.989)	(62.793)	(51.057)	(68.967)	(77.661)
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(69.734)	(87.044)	(92.801)	(83.153)	(41.643)	(76.529)	(73.482)	(49.989)	(69.422)	(60.350)	(77.297)	(92.111)
Margem EBIT%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3887%
Despesas Não Dedutíveis	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
Receitas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	1.152	0	0	0	0
Despesas financeiras	(342)	(1.258)	(1.061)	(1.235)	(732)	(937)	(1.039)	(741)	(1.146)	(804)	(928)	(5.685)
Resultado financeiro líquido	(342)	(1.258)	(1.061)	(1.235)	(732)	(937)	(1.039)	411	(1.146)	(804)	(928)	(5.685)
Imposto de renda e cont. social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado líquido	(70.076)	(88.302)	(93.862)	(84.388)	(42.375)	(77.466)	(74.521)	(49.578)	(70.568)	(61.154)	(78.225)	(97.796)
Margem líquida%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

45. Observa-se aumento do prejuízo operacional (EBIT¹) em março de 2025 em relação a abril de 2024.

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



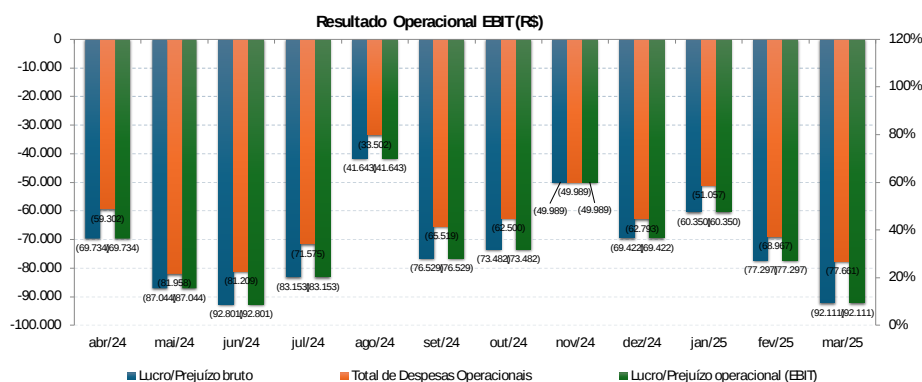
46. As despesas operacionais aumentaram em março de 2025, em comparação ao mês anterior, notadamente decorrente da variação na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”.

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

Receita Líquida: Considerando as demonstrações financeiras elaboradas de abril de 2024 a fevereiro de 2025, observa-se que a Recuperanda não auferiu receita líquida. Em março de 2025 apresentou uma receita líquida negativa.

Resultado Bruto: Observa-se um aumento no prejuízo bruto no período entre abril de 2024 a 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 entre dezembro de 2024 e março de 2025.

Resultado Operacional (EBIT²): Observa-se aumento do prejuízo operacional entre abril de 2024 e março de 2025, passando de R\$ 69.734,00 em abril de 2024 a R\$ 92.111,00 em março de 2025.



48. As despesas operacionais, representadas pelas despesas gerais e

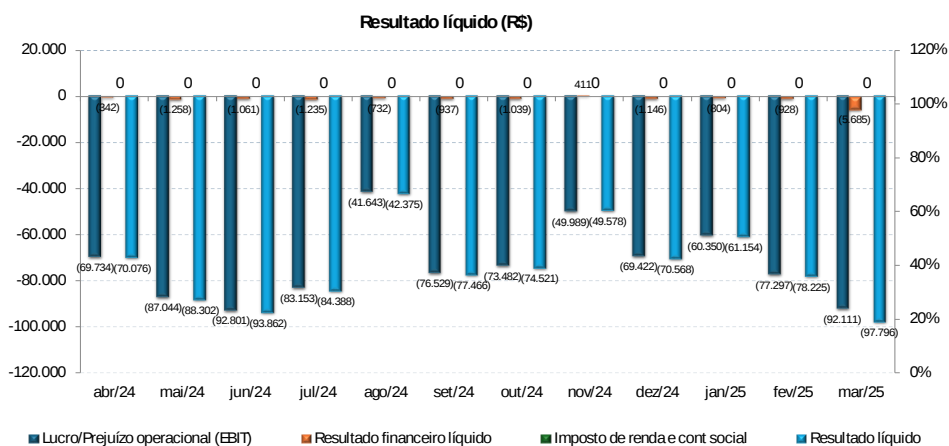
² EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).



administrativas, apresentaram aumento em março de 2025 em comparação ao mês anterior.

49. O aumento do prejuízo operacional deve-se, principalmente, ao aumento da rubrica “Despesa Gerais e Administrativas”.

Resultado Líquido: Verifica-se um aumento no prejuízo líquido ao longo dos meses do período analisado, por razão da ausência de receita.



4.1.2 EBIT

50. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre abril de 2024 e março de 2025. O EBIT apresentou 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 janeiro de 2025 a variação foi positiva em 13%, seguido de variação negativa em 28% e 19% em fevereiro e março de 2025.

Em R\$		abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
EBIT													
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)		(69.734)	(87.044)	(92.801)	(83.153)	(41.643)	(76.529)	(73.482)	(49.989)	(69.422)	(60.350)	(77.297)	(92.111)
Variação %		46%	-25%	-7%	10%	50%	-84%	4%	32%	-39%	13%	-28%	-19%



4.1.3 Análise do resultado de 2025 (YTD)

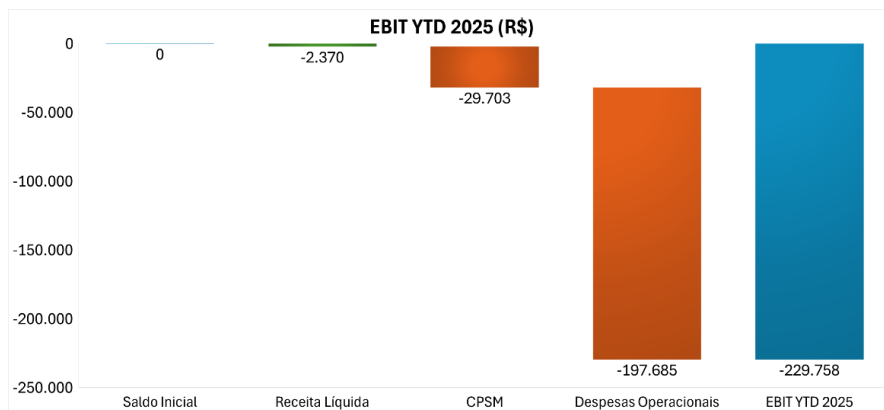
51. Em relação à DRE da recuperanda, ressalta-se o registro de prejuízo bruto em janeiro a março de 2025 de R\$ 32.073,00. Descontando-se as despesas operacionais chega-se ao EBIT no valor negativo de R\$ 229.757,90 e, da mesma forma, ao subtrair despesas financeiras e impostos encontra-se o resultado líquido negativo de R\$ 237.174,90.

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	
Em milhares de R\$	
	YTD 2025
Receita bruta de vendas	0
Deduções da receita	(2.370)
Receita líquida	(2.370)
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(29.703)
Lucro/ Prejuízo bruto	(32.073)
Margem bruta %	1353%
Despesas gerais e administrativas	(197.685)
Total de Despesas Operacionais	(197.685)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(229.758)
Margem EBIT %	9694%
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	(7.417)
Resultado financeiro líquido	(7.417)
Imposto de renda e cont social	0
Resultado líquido	(237.175)
Margem líquida %	-

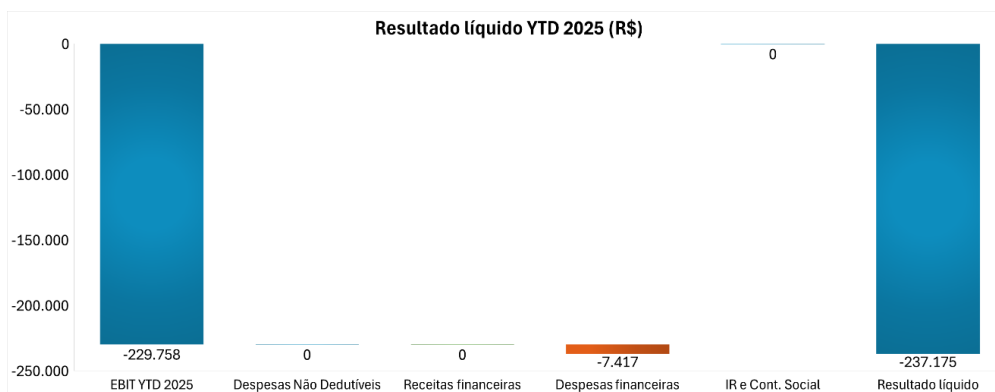
52. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado que levaram ao prejuízo operacional de R\$ 229.757,90, assim como ao prejuízo líquido no período de R\$ 237.174,90.

53. 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.





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



4.1.4 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL

A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em R\$

ATIVO	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
Caixa e Equivalente de Caixa	19.452	16.973	5.875	57.420	2.129	22.836	8.730	45.764	22.129	19.375	17.258	16.698
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	247.297	247.297	247.297	247.297	259.297	247.297
Adiantamento a Empregados	0	0	0	0	0	0	0	2.766	0	0	0	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	10.159.505	10.064.489	10.014.440	9.664.440	9.654.440	9.564.463	9.499.463	9.399.463	9.349.488	9.291.931	9.211.900	9.131.900
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	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	400.020.822	399.950.674	399.858.114
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	4.699.774	4.696.417	4.693.701	4.693.701	4.692.964	4.692.845	4.692.727	4.692.608	4.692.489	4.692.371	4.692.252	4.692.133
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	9.095.788	9.092.431	9.089.715	9.089.715	9.088.978	9.088.859	9.088.741	9.088.622	9.088.503	9.088.385	9.088.266	9.088.147
Total do Ativo	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	409.109.207	409.038.940	408.946.261

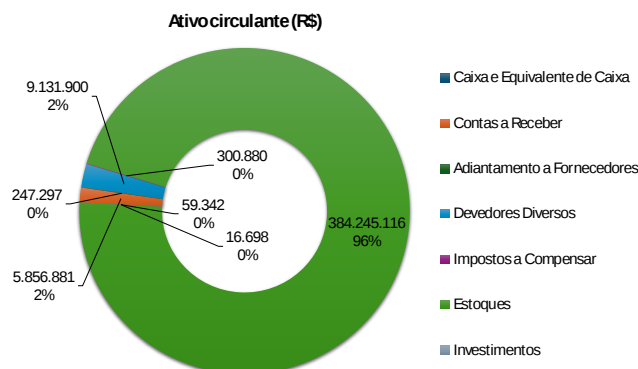
Em R\$

PASSIVO	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
Duplicatas a Pagar	336.026	335.039	370.116	381.450	369.206	380.733	387.614	375.874	394.205	403.029	425.056	436.645
Salários e Proventos	3.975	5.231	4.002	5.212	3.969	5.222	6.469	4.114	1.870	4.771	4.841	5.158
Obrigações Trabalhistas	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	3.945.879	3.944.055	3.942.327
Obrigações Tributárias	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	1.065.263	1.058.215	1.051.069
Obrigações Diversas	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	7.470.450	7.470.450	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	57.931	55.394	59.341	63.288	63.815	67.181	70.545	61.211	47.096	45.829	49.244	51.329
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	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	23.359.382	23.376.022	23.381.139
Empréstimos e Financiamentos	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	7.301.728	7.301.728	7.301.728
Obrigações Tributárias	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	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	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	30.390.785	30.390.785	30.390.785
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 Reavaliação	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.076	361.886.077	361.886.077
Lucros ou Prejuízos Acumulados	(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)	(41.527.036)	(41.613.944)	(41.711.740)
Total do Patrimônio Líquido	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	355.359.040	355.272.133	355.174.337
Total do Passivo	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	409.109.207	409.038.940	408.946.261

4.1.5 Ativo Circulante

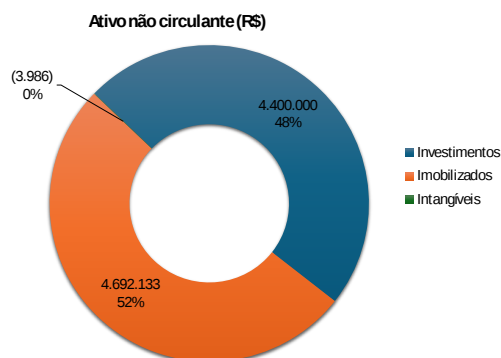
55. Destaca-se nas contas do Ativo Circulante em março de 2025 a rubrica “Estoques” com 96% e a rubrica “Devedores Diversos” com 2% em relação ao total do ativo circulante.





4.1.6 Ativo não circulante

56. Destaca-se nas contas do Ativo não Circulante em março de 2025, o “Imobilizados” com 52% e o “Investimentos” com 48% em relação ao total do ativo não circulante.

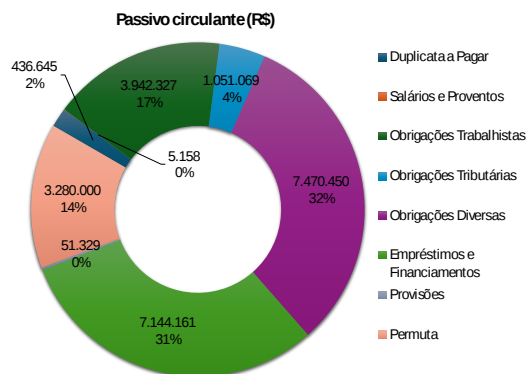


57. O ativo imobilizado é composto, principalmente, por terrenos, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios. Já os investimentos são compostos principalmente por participações societárias.

4.1.7 Passivo circulante

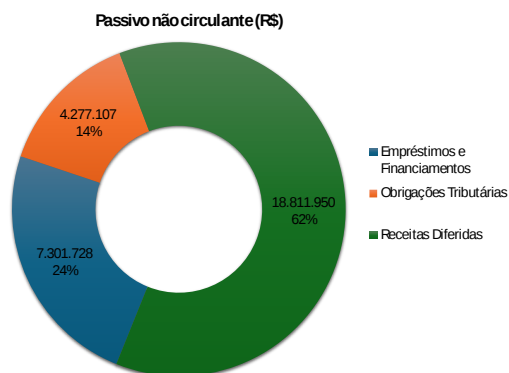
58. Considerando somente o passivo circulante, destaca-se se a conta de “Obrigações Diversas” com 32% e a conta de “Empréstimos e financiamentos” com 31% em relação ao total do passivo circulante.





4.1.8 Passivo não circulante

59. A distribuição do total do Passivo não circulante em março de 2025 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

60. 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

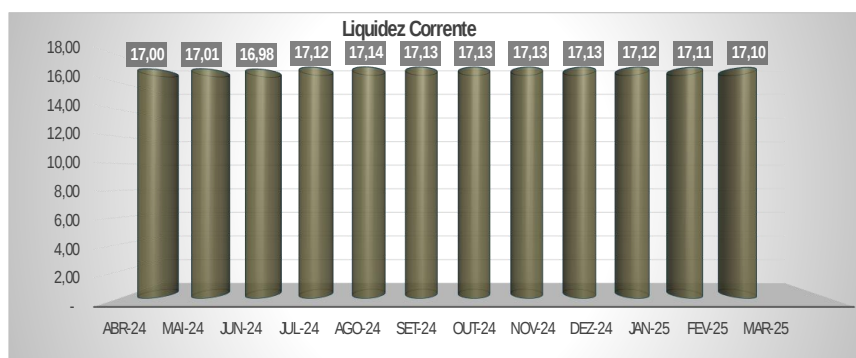
61. A liquidez corrente (LC)³ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

62. 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.

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

63. 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 5,85% do valor do Ativo Circulante em março de 2025.

(R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
Ativo Circulante	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	400.020.822	399.950.674	399.668.114
Passivo Circulante	23.579.625	23.567.076	23.597.076	23.383.008	23.359.356	23.367.433	23.369.883	23.363.989	23.358.665	23.359.382	23.376.022	23.381.139
Liquidez Corrente	17,00	17,01	16,98	17,12	17,14	17,13	17,13	17,13	17,13	17,12	17,11	17,10



4.1.11 Liquidez Seca

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.

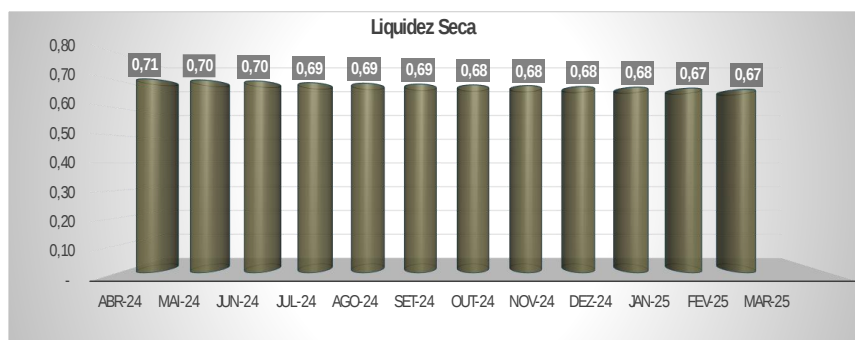


64. A liquidez seca (LS)⁴ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

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

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

(R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
Ativo Circulante (+)	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	400.020.822	399.950.674	399.858.114
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 (/)	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	23.359.382	23.376.022	23.381.139
Liquidez Seca	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69	0,68	0,68	0,68	0,68	0,67	0,67



4.1.12 Endividamento Geral

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

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

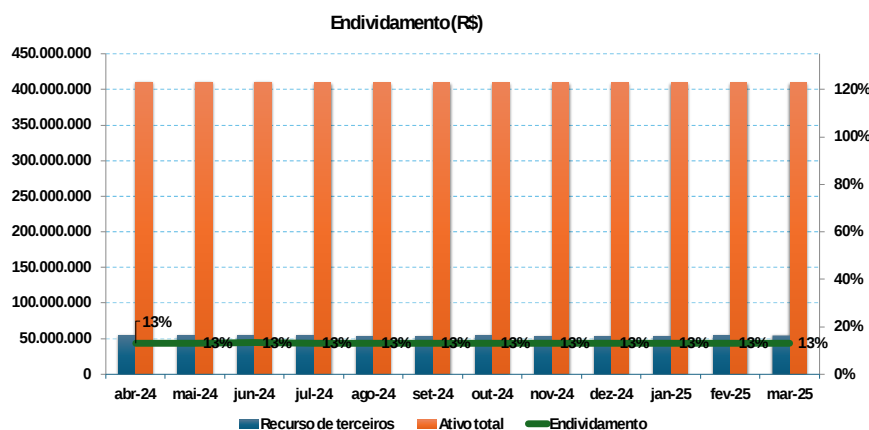
⁴ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.

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



(R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
Passivo Circulante	23.579.625	23.567.076	23.597.076	23.363.008	23.369.356	23.367.433	23.369.883	23.363.989	23.368.665	23.359.382	23.376.022	23.381.139
Passivo Não Circulante	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	30.390.785	30.390.785	30.390.785
Total do Ativo	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	409.109.207	409.038.940	408.946.261
Grau de endividamento	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%

67. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 13% em março de 2025, indicando que o valor total dos ativos está 761% acima do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.



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\$												
	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
Receita bruta de vendas	26.700	26.700	26.700	26.700	0	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700
Deduções da receita	(3.451)	(3.448)	(3.163)	(2.226)	0	(2.215)	(5.713)	(1.828)	(4.621)	(3.261)	(3.181)	(3.252)
Receita líquida	23.249	23.252	23.537	24.474	0	24.485	20.987	24.872	22.079	23.439	23.519	23.447
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(21.939)	(16.919)	(18.976)	(19.722)	(24.606)	(28.180)	(63.570)	(28.801)	(10.903)	(21.807)	(24.911)	(20.641)
Lucro/Prejuízo bruto	1.309	6.333	4.561	4.752	(24.606)	(3.695)	(42.582)	(3.929)	11.176	1.632	(1.392)	2.806
Margem bruta%	6%	27%	19%	19%	-	-15%	-203%	-16%	51%	7%	-6%	12%
Despesas gerais e administrativas	(3.547)	(5.625)	(9.558)	(5.433)	(4.212)	(12.859)	(11.006)	(14.395)	(5.279)	(6.230)	(6.018)	(9.550)
Total de Despesas Operacionais	(3.547)	(5.625)	(9.558)	(5.433)	(4.212)	(12.859)	(11.006)	(14.395)	(5.279)	(6.230)	(6.018)	(9.550)
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(2.238)	708	(4.997)	(681)	(28.818)	(16.554)	(53.588)	(18.324)	5.897	(4.598)	(7.410)	(6.744)
Margem EBIT%	-10%	3%	-21%	-3%	-	-68%	-255%	-74%	27%	-20%	-32%	-29%
Despesas Não Dedutíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Não Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(18)	(7)	(24)
Receitas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(18)	(7)	(24)
Despesas financeiras	(1.787)	(36)	(24)	(1.067)	(24)	(24)	(1.078)	(413)	0	0	0	0
Resultado financeiro líquido	(1.787)	(36)	(24)	(1.067)	(24)	(24)	(1.078)	(413)	0	(18)	(7)	(24)
Imposto de renda e cont social	0	0	(1.826)	0	0	(1.218)	0	0	0	0	0	(1.826)
Resultado líquido	(4.025)	672	(6.847)	(1.748)	(28.842)	(17.796)	(54.666)	(18.737)	5.897	(4.616)	(7.417)	(8.594)
Margem líquida%	-17%	3%	-29%	-7%	-	-73%	-260%	-75%	27%	-20%	-32%	-37%



68. O demonstrativo do resultado do exercício evidencia que a margem bruta aumentou em março de 2025 e apresentou redução de Receita Líquida em relação ao mês anterior.

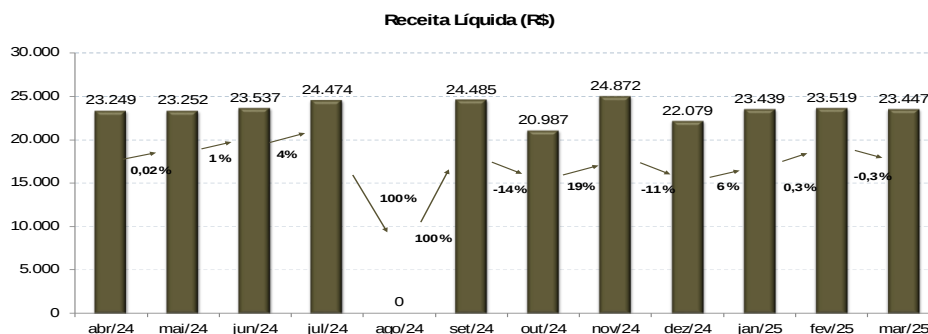
69. Nota-se uma piora do resultado operacional (EBIT⁶) entre janeiro e março de 2025, passando de um prejuízo de R\$ 4.598,00 em janeiro de 2025 para um prejuízo de R\$ 6.744,00 em março de 2025.

70. As despesas operacionais, representada pela rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, aumentaram em 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. Entre dezembro de 2024 e março de 2025 apresentou redução da despesa operacional em relação a novembro de 2024.

71. A margem líquida foi de -20% em janeiro de 2025 a -37% em março de 2025. A margem líquida do período de março de 2025 foi de -37%.

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

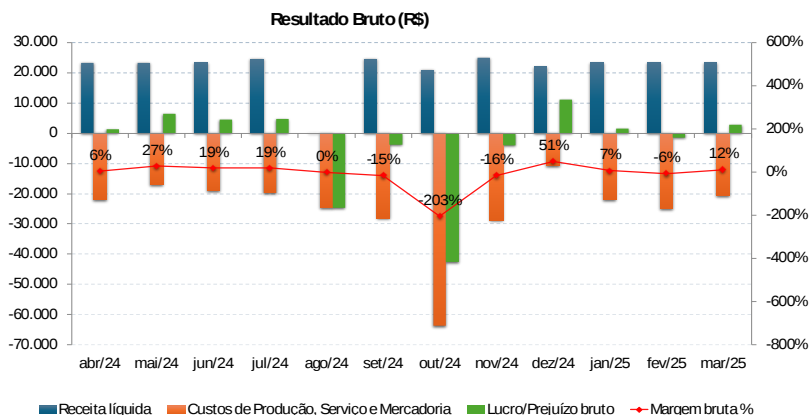
Receita Líquida: A recuperanda registrou receitas no período entre abril e julho de 2024, não auferiu receita em agosto de 2024 e voltou a registrar receita entre setembro de 2024 a março de 2025.



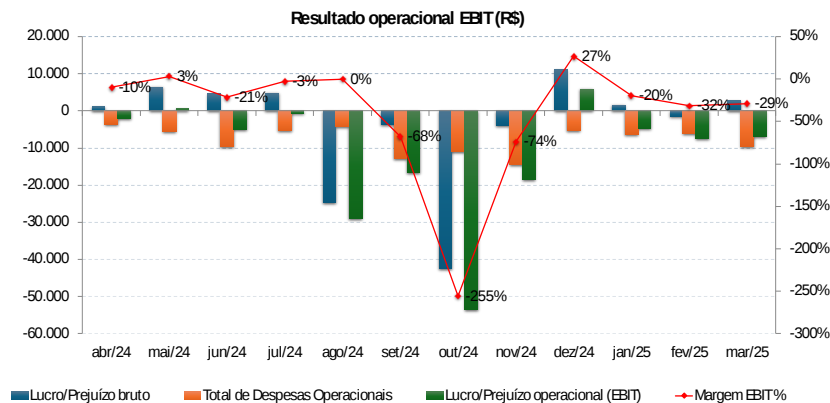
⁶ EBIT (*Earnings Before Interest and Taxes*) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).



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



Resultado Operacional (EBIT): A margem EBIT apresentou grande variabilidade no período, passando de -20% em janeiro de 2025 a -29% em março de 2025.

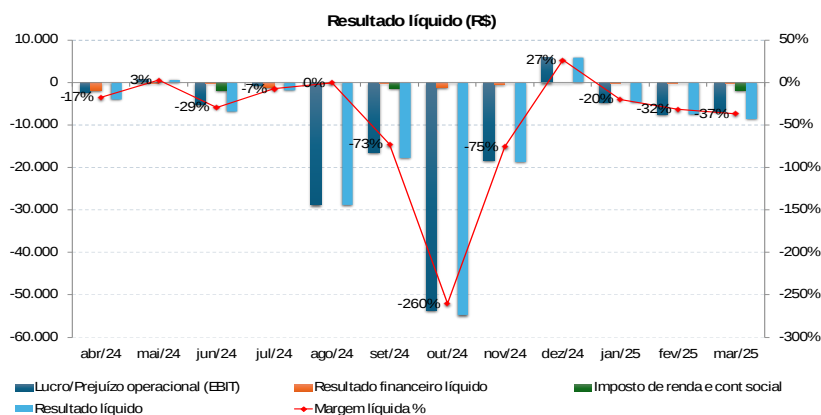


73. Com relação, as despesas operacionais, houve aumento ao longo do período da análise, com redução nos meses de julho e agosto de 2024, e voltando a aumentar em setembro, outubro e novembro de 2024, reduzindo entre dezembro de 2024 e março de 2025, considerando principalmente as despesas gerais e administrativas.



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

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



4.2.2 EBIT

75. A evolução do EBIT, entre abril de 2024 e março de 2025, foi evidenciada na tabela a seguir. Em maio de 2024, houve um aumento de 132% 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 janeiro e fevereiro de 2025 apresentou uma piora de 178% e 61% respectivamente. Em março de 2025 aumentou para 9%.

EBIT	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(2.238)	708	(4.997)	(681)	(28.818)	(16.554)	(53.588)	(18.324)	5.897	(4.598)	(7.410)	(6.744)
Varição %	55%	132%	-806%	86%	-4132%	43%	-224%	66%	132%	-178%	-61%	9%

4.2.3 Análise do resultado de 2025 (YTD)

76. Para o período de janeiro a março de 2025, nota-se o registro de “Lucro

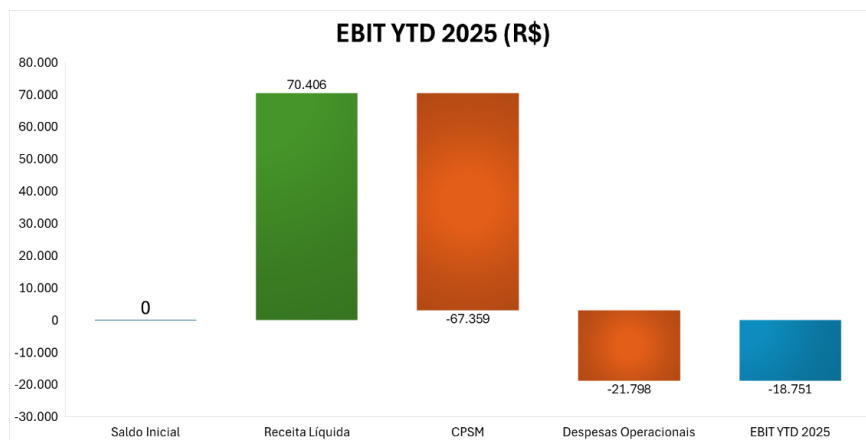


Bruto” de R\$ 3.047,00 e a correspondente margem bruta em 4%, pelo motivo do valor da “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” ter sido superior ao total da “Receita Líquida”.

77. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a uma margem EBIT negativa de 27% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se margem líquida negativa de 29%.

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO EIRELI	
Em R\$	
	YTD 2025
Receita bruta de vendas	80.100
Deduções da receita	(9.694)
Receita líquida	70.406
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(67.359)
Lucro/ Prejuízo bruto	3.047
Margem bruta%	4%
Despesas gerais e administrativas	(21.798)
Total de Despesas Operacionais	(21.798)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(18.751)
Margem EBIT%	-27%
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	(49)
Despesas financeiras	0
Resultado financeiro líquido	(49)
Imposto de renda e cont social	(1.826)
Resultado líquido	(20.626)
Margem líquida%	-29%

78. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 18.751,00, assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 20.626,00.



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

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



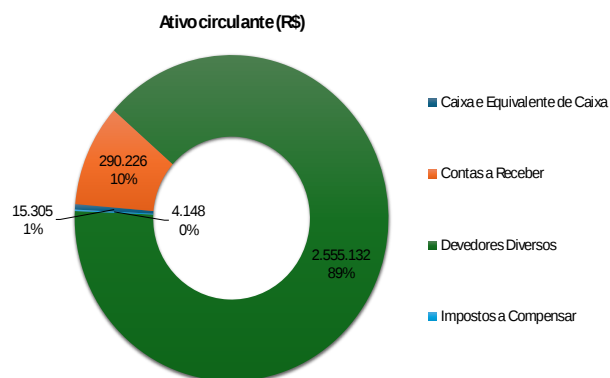
4.2.4 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL													
ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO EIRELI													
Em R\$													
ATIVO	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	
Caixa e Equivalente de Caixa	24.506	32.508	20.097	3.730	3.480	33.575	46.066	9.995	11.402	10.853	22.167	15.305	
Contas a Receber	283.430	306.059	329.602	343.945	343.945	306.453	286.418	310.387	289.974	284.421	287.484	290.226	
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	12.000	12.000	0	0	
Adiantamento a Empregados	0	0	0	0	0	0	638	9.604	0	0	0	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	2.630.131	2.600.141	2.580.132	2.580.132	2.555.132	2.555.132	2.555.132	2.555.132	2.555.132	2.555.132	2.555.132	2.555.132	
Impostos a Compensar	42.413	42.413	42.413	45.249	45.249	49.217	1.416	4.148	4.148	4.148	4.148	4.148	
Estoques	3.425	3.425	3.425	3.425	3.425	0	0	0	0	0	0	0	
Total do Ativo Circulante	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	2.866.554	2.868.931	2.864.811	
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	2.983.905	2.984.546	2.975.670	2.976.481	2.951.231	2.944.377	2.889.670	2.889.266	2.872.656	2.866.554	2.868.931	2.864.811	
PASSIVO	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	
Duplicatas a Pagar	27.228	23.375	21.068	19.397	19.397	19.384	20.245	25.098	26.110	26.399	26.319	27.785	
Salários e Proventos	11.022	10.778	9.377	14.099	11.463	11.426	10.654	12.165	3.029	9.017	11.646	8.305	
Obrigações Trabalhistas	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	1.235.138	1.239.467	1.242.212	
Obrigações Tributárias	170.651	170.087	172.065	170.390	169.567	173.150	170.843	171.889	172.034	170.302	170.463	172.345	
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	27.040	27.459	24.972	22.927	27.138	31.589	33.165	39.872	304	2.227	4.982	6.705	
Total do Passivo Circulante	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	2.183.083	2.192.877	2.197.352	
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	(1.320.801)	(1.320.129)	(1.326.976)	(1.328.723)	(1.357.566)	(1.375.361)	(1.426.422)	(1.448.764)	(1.442.867)	(1.447.483)	(1.454.900)	(1.463.495)	
Total do Patrimônio Líquido	(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)	(1.359.483)	(1.366.900)	(1.375.495)	
Total do Passivo	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	2.866.554	2.868.931	2.864.811	



4.2.5 Ativo Circulante

81. Para o mês de março de 2025, 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

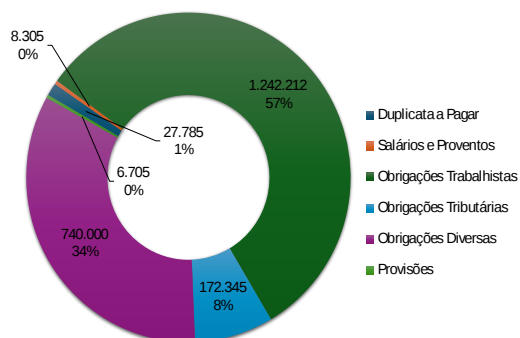
82. A recuperanda não apresentou registro no ativo não circulante em março de 2025.

4.2.7 Passivo circulante

83. 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.



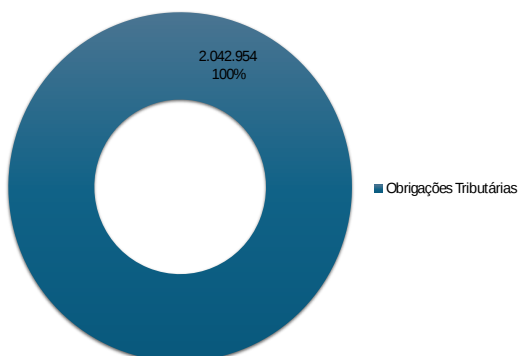
Passivo circulante (R\$)



4.2.8 Passivo não circulante

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

Passivo não circulante (R\$)



4.2.9 Indicadores

85. 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



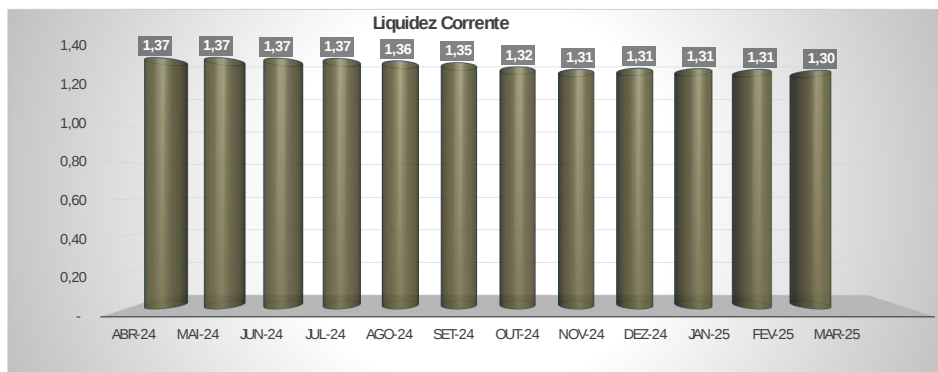
86. A liquidez corrente (LC)⁷ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

87. 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.

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

88. A aplicação da fórmula para o balanço da recuperanda indica o resultado apresentado abaixo. O indicador mostra que o valor do Passivo Circulante correspondeu à 76,70% do valor do Ativo Circulante em março de 2025.

(R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
Ativo Circulante	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	2.866.554	2.868.931	2.864.811
Passivo Circulante	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	2.183.083	2.192.877	2.197.352
Liquidez Corrente	1,37	1,37	1,37	1,37	1,36	1,35	1,32	1,31	1,31	1,31	1,31	1,30



4.2.11 Liquidez Seca

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.

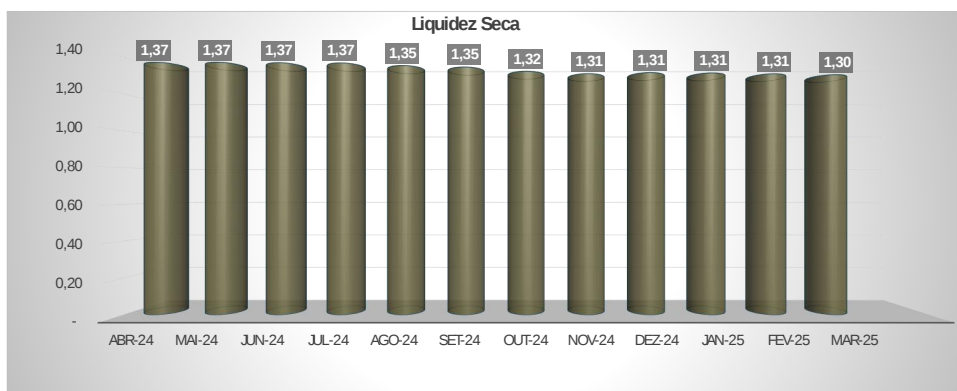


89. A liquidez seca (LS)⁸ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

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

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

(R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
Ativo Circulante(+)	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	2.866.554	2.868.931	2.864.811
Estoque(-)	3.425	3.425	3.425	3.425	3.425	-	-	-	-	-	-	-
Passivo Circulante(/)	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	2.183.083	2.192.877	2.197.352
Liquidez Seca	1,37	1,37	1,37	1,37	1,35	1,35	1,32	1,31	1,31	1,31	1,31	1,30



4.2.12 Endividamento Geral

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

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

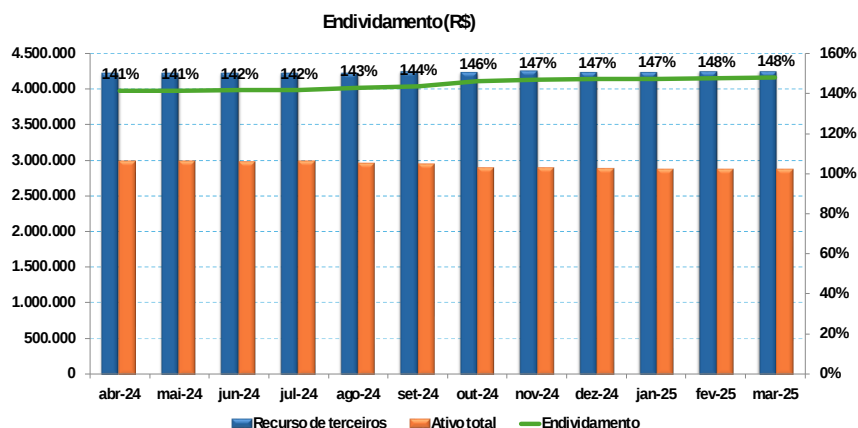
⁹ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.



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

(R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
Passivo Circulante	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	2.183.083	2.192.877	2.197.352
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	2.983.905	2.984.546	2.975.670	2.976.481	2.951.231	2.944.377	2.889.670	2.889.266	2.872.656	2.866.954	2.868.931	2.864.811
Grau de endividamento	141%	141%	142%	142%	143%	144%	146%	147%	147%	147%	148%	148%

92. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 148% em março de 2025, indicando que o valor total dos ativos está 32% abaixo do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.



4.3 Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção

4.3.1 Demonstração do Resultado do Exercício



DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
ATRUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO
Em R\$

	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
Receita bruta de vendas	7.491	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deduções da receita	(273)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida	7.217	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(2.426)	0	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	0	0	0
Lucro/Prejuízo bruto	4.791	0	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	0	0	0
Margem bruta%	66%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas	(10.684)	(191.319)	(4.387)	(45.430)	(4.157)	(18.532)	(19.884)	(15.492)	(20.853)	(19.019)	(20.114)	(4.403)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	(28)	(28)	(198)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Despesas Operacionais	(10.712)	(191.347)	(4.585)	(45.430)	(4.157)	(18.532)	(19.884)	(15.492)	(20.853)	(19.019)	(20.114)	(4.403)
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(5.921)	(191.347)	(4.867)	(45.712)	(4.439)	(18.814)	(20.166)	(15.774)	(21.135)	(19.019)	(20.114)	(4.403)
Margem EBIT%	-82%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Não Dedutíveis	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
Receitas financeiras	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas financeiras	(14)	0	(9)	(6)	(3)	(2)	(5)	0	0	(2)	0	(1)
Resultado financeiro líquido	(14)	0	(6)	(6)	(3)	(2)	(5)	0	0	(2)	0	(1)
Imposto de renda e cont. social	(171)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado líquido	(6.105)	(191.347)	(4.873)	(45.718)	(4.442)	(18.816)	(20.171)	(15.774)	(21.135)	(19.021)	(20.114)	(4.404)
Margem líquida%	-85%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

93. O demonstrativo do resultado do exercício demonstra que a recuperanda não auferiu receita líquida em março de 2025.

94. Observa-se um aumento do prejuízo operacional (EBIT¹⁰) entre abril de 2024 e março de 2025. Pelo fato de não auferir receita, não se têm o cálculo do percentual de margem EBIT em março de 2025.

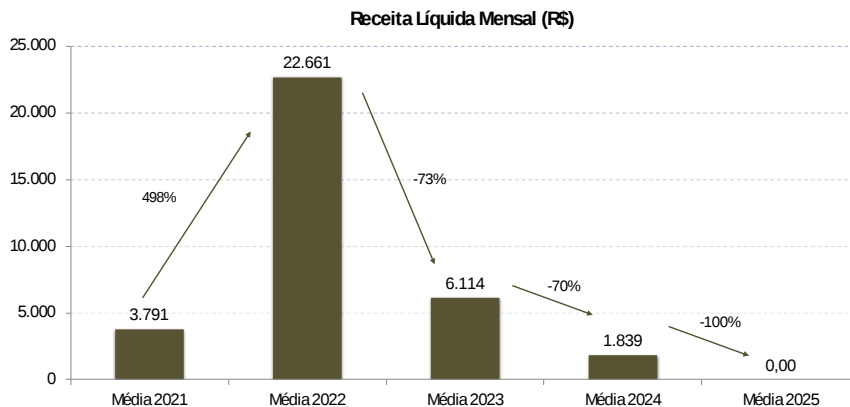
95. A margem líquida atingiu -85% em abril de 2024.

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

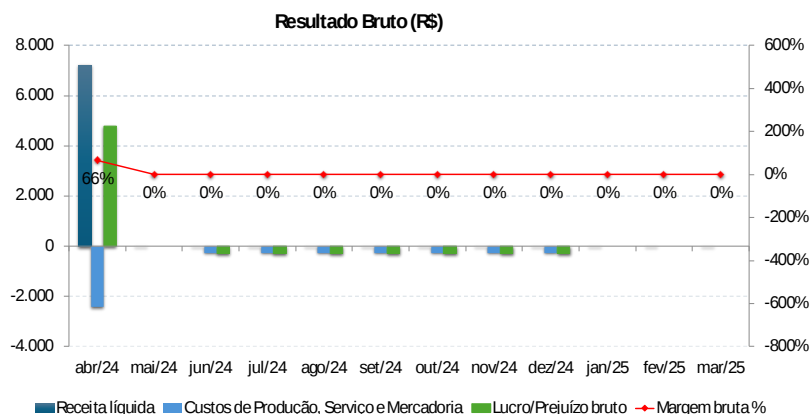
Receita Líquida: Em abril de 2024, a receita líquida apresentou queda de 100% em relação a maio de 2024, permanecendo sem registro de variação entre junho de 2024 e março de 2025.

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



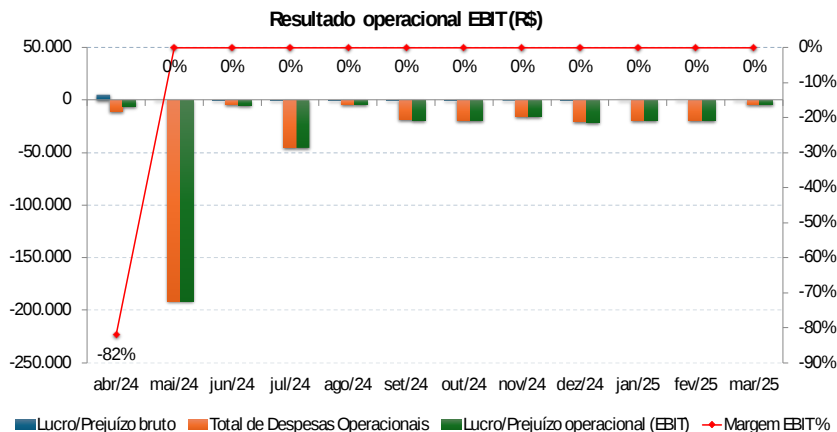


Margem Bruta: Em março de 2025, a margem bruta não foi calculada pelo fato de a recuperanda não auferir receita no período em análise.



Resultado Operacional (EBIT): O resultado operacional, representado pela margem EBIT, apresentou queda de -82% em abril de 2024, e não pode ser calculada de maio de 2024 a março de 2025 por não ter auferido receita no período em análise.

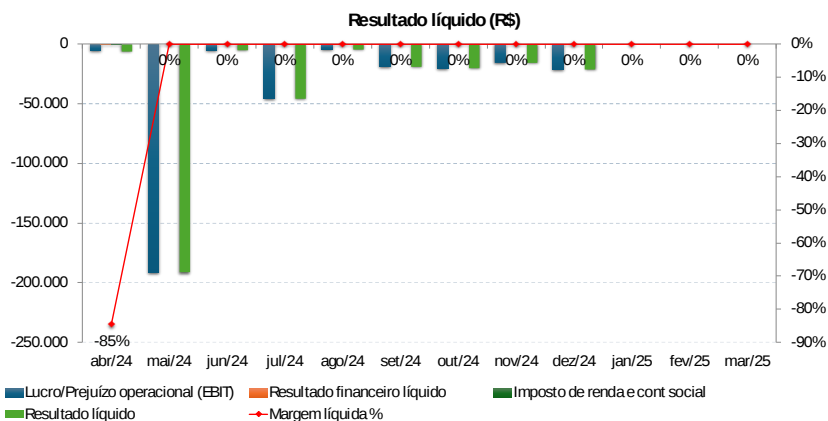




97. As despesas operacionais apresentaram um aumento de 1.686,3% em maio em relação a abril, reduziu em 97,6% para junho de 2024 em relação a maio de 2024, aumentou em 891% em julho de 2024, reduziu 91% em agosto de 2024, aumentou 346% em setembro de 2024 e aumentou em 7% em outubro de 2024. Em novembro de 2024 houve uma redução de 22% e aumentou em 35% em dezembro de 2024, voltando a reduzir em 35% em janeiro de 2025 e aumentar em 6% em fevereiro de 2025. Em março de 2025 reduziu 78% em relação ao mês anterior. Esses gastos resultaram na redução do EBIT, com o prejuízo operacional líquido da sociedade atingindo, aproximadamente R\$ 4.403,00 em março de 2025.

Margem Líquida: Consta-se que a margem líquida foi de -85% em abril de 2024. Entre maio de 2024 e março de 2025 não houve o cálculo da margem por conta da ausência receita líquida.





4.3.2 EBIT

98. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre abril de 2024 e março de 2025. O EBIT apresentou 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 e aumentando em 10% em janeiro de 2025. Em fevereiro de 2025 reduziu 6%, aumentando em 78% em março de 2025.

Em R\$	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
EBIT	(5.921)	(191.347)	(4.867)	(45.712)	(4.439)	(18.814)	(20.166)	(15.774)	(21.135)	(19.019)	(20.114)	(4.403)
Varição %	-26%	-3132%	97%	-839%	90%	-324%	-7%	22%	-34%	10%	-6%	78%

4.3.3 Análise do resultado de 2025 (YTD)

99. No período de janeiro a março de 2025, observa-se a ausência de “Receita Líquida” e consequentemente de “Lucro/Prejuízo Bruto”.

100. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a um “Prejuízo Operacional” de R\$ 43.536,00 e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se um “Prejuízo Líquido” de R\$ 43.538,75.



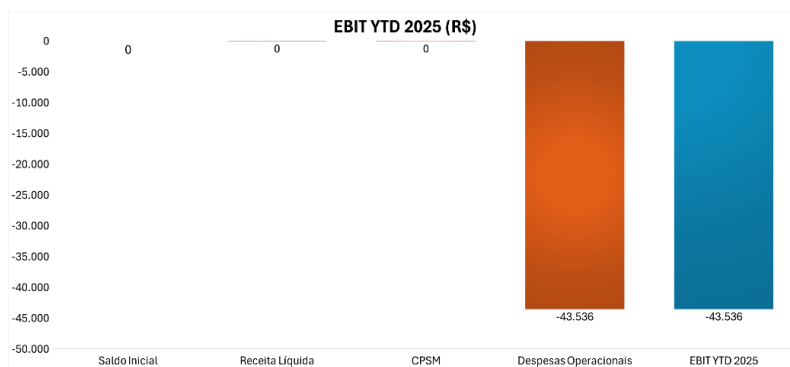
DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

ATRÍUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Em R\$

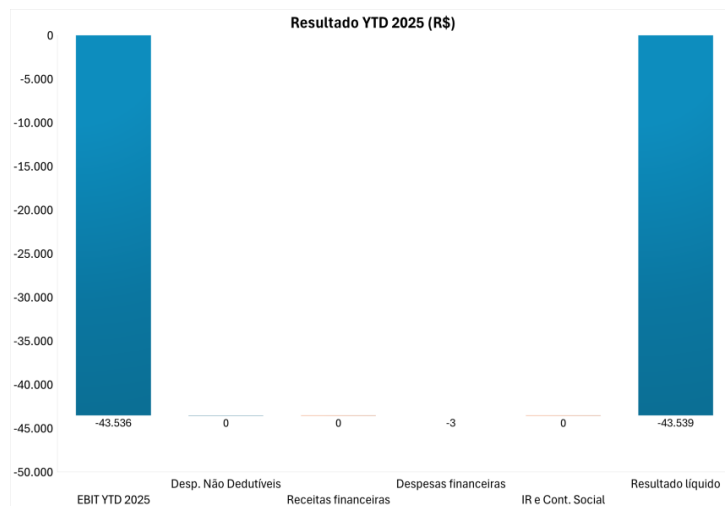
	YTD 2025
Receita bruta de vendas	0
Deduções da receita	0
Receita líquida	0
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	0
Lucro/ Prejuízo bruto	0
Margem bruta %	-
Despesas gerais e administrativas	(43.536)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	0
Total de Despesas Operacionais	(43.536)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(43.536)
Margem EBIT %	-
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	(3)
Resultado financeiro líquido	(3)
Imposto de renda e cont social	0
Resultado líquido	(43.539)
Margem líquida %	-

101. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 43.536,00 assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 43.538,75.



102. No gráfico a seguir observa-se a composição do “Prejuízo Líquido” a partir do EBIT.





4.3.4 Balanço Patrimonial

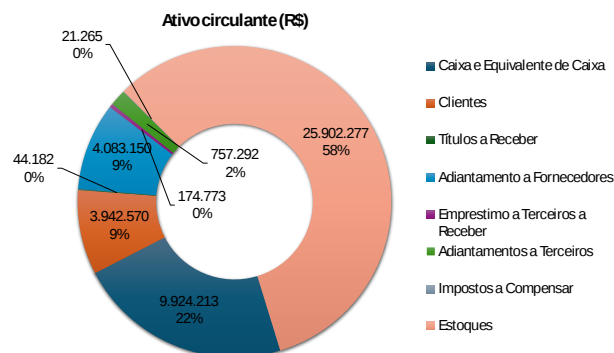
BALANÇO PATRIMONIAL												
ATIVUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO												
Em R\$												
ATIVO	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
Caixa e Equivalente de Caixa	10.047.319	10.047.319	10.007.010	9.982.403	9.978.165	9.973.342	9.966.902	9.964.809	9.941.231	9.935.111	9.929.736	9.924.213
Clientes	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	3.942.570	3.942.570	3.942.570
Títulos a Receber	52.460	52.460	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182
Adiantamentos	46.575	46.575	0	0	0	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	757.286	757.291	757.292	757.292	757.292
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	25.902.277	25.902.277	25.902.277	25.902.277	25.902.277	25.902.277	25.902.277	25.902.277	25.902.277	25.902.277	25.902.277	25.902.277
Total do Ativo Circulante	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	44.907.194	44.901.819	44.896.296
Realizável a Longo Prazo	239.097	239.098	239.097	239.097	239.097	239.316	239.316	239.316	239.665	239.665	239.665	239.665
Imobilizados	198	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total do Ativo não Circulante	239.295	239.268	239.097	239.097	239.097	239.316	239.316	239.316	239.665	239.665	239.665	239.665
Total do Ativo	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	45.146.859	45.141.484	45.135.961
Em R\$												
PASSIVO	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
Duplicatas a Pagar	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	3.246.677	3.260.751	3.260.043
Salários e Proventos	35.880	35.880	1.753	1.753	1.753	1.753	1.753	1.753	1.753	1.847	1.847	1.847
Obrigações Trabalhistas	985.871	987.263	986.220	989.253	989.691	991.509	993.329	994.714	995.554	996.181	996.753	996.919
Obrigações Tributárias	808.645	816.006	808.768	786.738	786.848	787.574	787.675	788.127	787.767	787.938	788.033	787.456
Obrigações a Pagar	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	2.481.127	2.481.127	2.481.127
Empresas Ligadas	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	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	0	0	0	0
Receitas Diferidas/Custo Orçado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total do Passivo Circulante	31.194.215	31.385.534	31.158.581	31.176.272	31.176.477	31.190.470	31.204.201	31.217.896	31.215.458	31.228.360	31.243.101	31.241.982
Receitas Diferidas	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	3.959.719	3.959.719	3.959.719
Compensação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	568	568	568
Total do Passivo não Circulante	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	3.960.287	3.960.287	3.960.287
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	5.108.164	4.916.817	5.103.291	5.057.573	5.053.130	5.034.314	5.014.143	4.998.368	4.977.233	4.958.212	4.938.096	4.933.692
Total do Patrimônio Líquido	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	9.958.212	9.938.096	9.933.692
Total do Passivo	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	45.146.859	45.141.484	45.135.961

4.3.5 Ativo Circulante

103. Nas contas do Ativo Circulante em março de 2025, realça-se a rubrica “Estoques” com 58% e a rubrica “Caixa e Equivalentes de Caixa” com 22% em

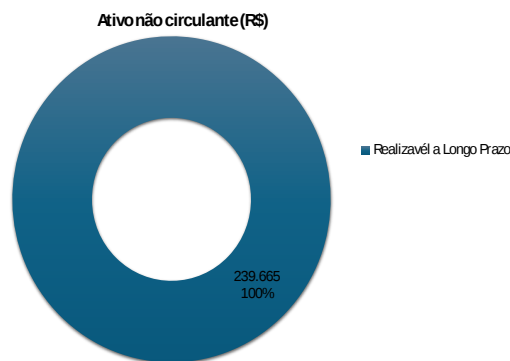


relação ao total do ativo circulante.



4.3.6 Ativo não circulante

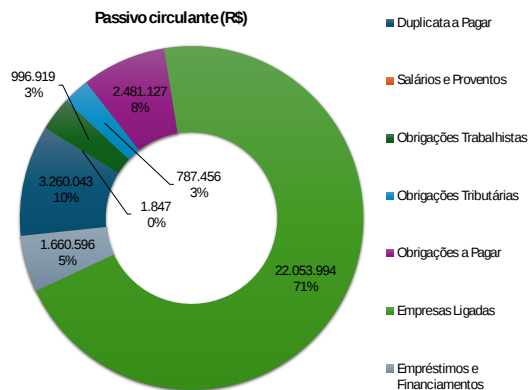
104. O Ativo não Circulante da recuperanda é composto principalmente pela rubrica “Realizável a Longo Prazo”, no valor de aproximadamente R\$ 239.665,00 esta é formada por valores a receber de mútuos e depósitos trabalhistas e civil oriundos de ações judiciais.



4.3.7 Passivo circulante

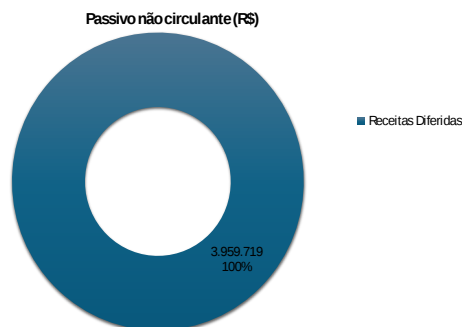
105. No passivo circulante, do mês de março de 2025, destaca-se se a conta de “Empresas Ligadas” com 71% e a conta de “Duplicata a Pagar” com 10% em relação ao total do passivo circulante.





4.3.8 Passivo não circulante

106. O Passivo não circulante da recuperanda é composto por uma única conta, as “Receitas Deferidas” no valor de R\$ 3.959.719,00.



4.3.9 Indicadores

107. 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

108. A liquidez corrente (LC)¹¹ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos

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



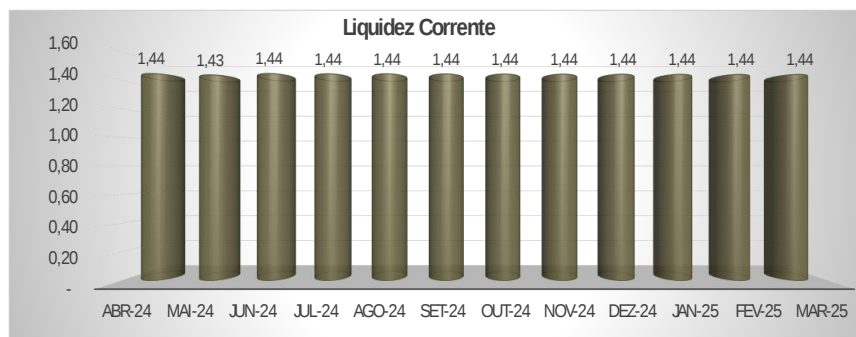
de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

109. 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.

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

110. 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 março de 2025.

(R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
Ativo Circulante	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	44.907.194	44.901.819	44.896.296
Passivo Circulante	31.194.215	31.385.534	31.158.581	31.176.272	31.176.477	31.190.470	31.204.201	31.217.896	31.215.498	31.228.360	31.243.101	31.241.982
Liquidez Corrente	1,44	1,43	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44



4.3.11 Liquidez Seca

111. 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.

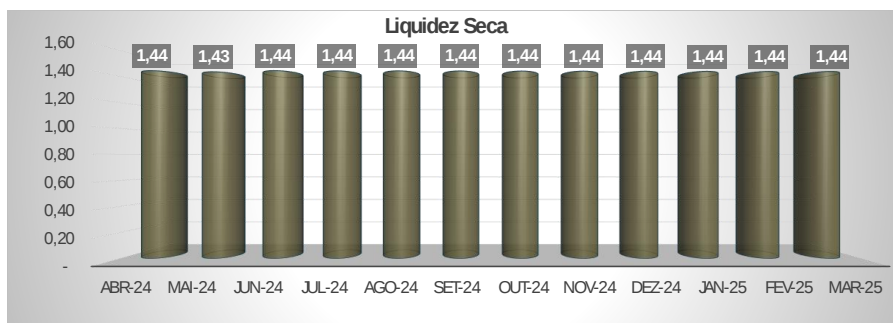
¹² ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rndolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.



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

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

(R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
Ativo Circulante (+)	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	44.907.194	44.901.819	44.896.296
Estoque (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo Circulante (/)	31.194.215	31.385.534	31.158.581	31.176.272	31.176.477	31.190.470	31.204.201	31.217.896	31.215.458	31.228.360	31.243.101	31.241.982
Liquidez Seca	1,44	1,43	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44



4.3.12 Endividamento Geral

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

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

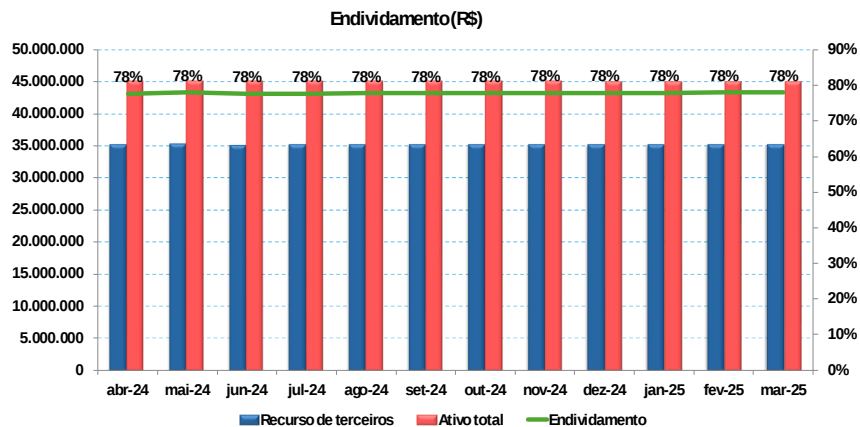
(R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
Passivo Circulante	31.194.215	31.385.534	31.158.581	31.176.272	31.176.477	31.190.470	31.204.201	31.217.896	31.215.458	31.228.360	31.243.101	31.241.982
Passivo Não Circulante	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.938	3.959.938	3.959.938	3.960.287	3.960.287	3.960.287	3.960.287
Total do Ativo	45.262.086	45.262.071	45.221.591	45.193.564	45.189.326	45.184.722	45.176.202	45.176.202	45.152.978	45.146.859	45.141.484	45.135.901
Grau de endividamento	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%

114. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 78% em março de 2025, indicando que o valor total dos ativos está 28% acima do valor

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.



total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.



5 RELATÓRIO DE ANDAMENTOS

115. 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

116. 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

117. Buscando sintetizar as informações oriundas dos recursos já interpostos no transcurso do processamento deste feito e facilitar o acesso, conhecimento e consulta pelos credores, esta A.J. apresenta relatório dos recursos interpostos até o fechamento deste relatório (**Doc nº 13**).

PROCESSO	CLASSE	AGRAVANTE	DECISÃO AGRAVADA	RESULTADO DO RECURSO/STATUS
017632-63.2025.8.19.0000	Agravo de Instrumento	Grupo AVM	Recurso contra a decisão que rejeitou os pedidos de substituição de penhoras e indeferiu o pedido de suspensão da publicidade de protestos em nome da recuperanda – Id: 171680472	Aguardando Julgamento



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 (03 Ativos e 09 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\$456.947.034,37 (consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

2.2.5.2. Passivo: R\$456.947.034,37 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

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

2.2.5.2.1.1. Fiscal: R\$20.518.629,83 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

www.psvar.com.br

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

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



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\$20.518.629,83 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM) = (R\$ 8.706.835,89 Já negociado e R\$11.811.793,94 em negociação já aprovada só aguardando a assinatura do contrato).

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

118. 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.
- Documento nº 13 – Relatório de incidentes recursais vinculados ao processo principal.

Rio de Janeiro, 30 de maio 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



Alessandro 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

