

**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 à íncrita presença de V. Exa., em cumprimento ao artigo 22, II, “c”
da Lei nº 11.101/05, apresentar:**

**21º RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO GRUPO
A.V.M.**

Sumário

1	DADOS RELEVANTES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	4
2	BREVE SÍNTESE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	6
3	DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS	17
4	DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS DO GRUPO AVM - AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	28
4.1	Demonstrativos Financeiros da A.V.M. Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda	28
4.1.1	Demonstração do Resultado do Exercício	28
4.1.2	EBIT	30
4.1.3	Análise do resultado de 2025 (YTD)	30
4.1.4	Balanço Patrimonial.....	32
4.1.5	Ativo circulante.....	33
4.1.6	Ativo não circulante.....	33
4.1.7	Passivo circulante	34
4.1.8	Passivo não circulante	34
4.1.9	Indicadores	35
4.1.10	Liquidez Corrente	35
4.1.11	Liquidez Seca	36
4.1.12	Endividamento Geral.....	37
4.2	Demonstrativos Financeiros da Engecon Construções e Comercio Eireli	38
4.2.1	Demonstração do Resultado do Exercício	38
4.2.2	EBIT	41
4.2.3	Análise do resultado de 2025 (YTD)	41
4.2.4	Balanço Patrimonial.....	43
4.2.5	Ativo circulante.....	44
4.2.6	Ativo não circulante.....	44
4.2.7	Passivo circulante	44
4.2.8	Passivo não circulante	45
4.2.9	Indicadores	45
4.2.10	Liquidez Corrente	46
4.2.11	Liquidez Seca	47
4.2.12	Endividamento Geral.....	47

4.3	Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção.....	48
4.3.1	Demonstração do Resultado do Exercício	48
4.3.2	EBIT	52
4.3.3	Análise do resultado de 2025 (YTD)	52
4.3.4	Balanço Patrimonial.....	54
4.3.5	Ativo circulante.....	54
4.3.6	Ativo não circulante.....	55
4.3.7	Passivo circulante	55
4.3.8	Passivo não circulante	56
4.3.9	Indicadores	56
4.3.10	Liquidez Corrente	56
4.3.11	Liquidez Seca	57
4.3.12	Endividamento Geral.....	58
5	RELATÓRIO DE ANDAMENTOS	28
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/

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 empresária”*.

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 estão direcionadas 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.

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, no 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, no 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. No 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 das Recuperandas 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. A referida decisão foi alvo de agravo de instrumento nº 0017632-63.2025.8.19.0000 interposto pelas Recuperandas, com pedido de efeito suspensivo até o julgamento do recurso, que restou indeferido pelo Tribunal e, posteriormente, foi negado provimento. Após inadmissão do Recurso Especial, foi interposto o Agravo em Recurso Especial, que atualmente aguarda autuação perante o Superior Tribunal de Justiça, após a Terceira Vice-Presidência do TJRJ proferir decisão de não retratação, nos termos do art. 1.042 §4º do CPC.

29. 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 reentrinhamento das objeções, estas ainda não foram realizadas pela serventia, o que pode prejudicar a AGC e adaptação do PRJ pelas Recuperandas.

30. Ato contínuo os aclaratórios foram acolhidos (id: 173516745), sendo determinado que, consoante estabelecido na r. decisão de id 159035970, a r. serventia promovesse a juntada imediata das objeções.

31. 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.

32. 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.

33. 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 carregados aos autos, são todos os que foram desentranhados na data de 15/07/2024. ”*

34. 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. ”*

35. 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.*”

36. No 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.

37. 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.

38. 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.

39. 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.

40. Na sequência, foi proferido despacho (id 194473749) determinando vista ao Ministério Público e intimação da A.J. para manifestação sobre o petitório apresentado pelo Banco do Brasil em id 190723206.

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

42. No dia 06/06/2025, a Administração Judicial manifestou-se em resposta ao despacho de id 194473749, momento em que contextualizou sobre o crédito detido pelo Banco do Brasil nos autos da Recuperação Judicial e não se opôs ao pedido de exclusão do crédito listado, tendo em vista a quitação do crédito realizado pelo avalista, nos autos da execução de título extrajudicial nº 0004644 - 12.2018.8.19.0014.

43. Em decisão proferida no id 215605752, este d. Juízo determinou: (i) que todas habilitações e impugnações sejam distribuídas por dependência ao processo principal; e (ii) a intimação do Ministério Público para se manifestar acerca do que foi acrescido nos autos, notadamente em relação à aprovação do PRJ.

44. No mesmo dia, em id. 218619686, o Parquet apresentou seu parecer, no qual não se opôs à exclusão do Banco do Brasil da Relação de Credores, ante a quitação do crédito pelo avalista. Ademais, considerando as objeções apresentadas ao PRJ apontando vícios no plano, opinou pelo reconhecimento das ilegalidades apontadas, com a consequente determinação que as Recuperandas apresentem o PRJ em conformidade com a Lei nº 11.101/05.

45. Em resposta ao parecer apresentado pelo Ministério Público, as Recuperandas, após refutarem todas as ilegalidades apontadas, afirmaram que “*o Plano de Recuperação Judicial, aprovado por esmagadora maioria em Assembleia Geral de Credores, é perfeitamente legal e legítimo*”, requerendo, ao final, a homologação do Plano de Recuperação Judicial, por ser medida que “*prestigia a soberania do conclave*”.

46. Ademais, a Fazenda Nacional apresentou manifestação nos autos requerendo a intimação das Recuperandas para que apresentassem as certidões de regularidade fiscal como requisito para a homologação do PRJ, na forma do art. 57 da LRE.

47. Em atenção ao requerido pela Fazenda Nacional, as Recuperandas apresentaram, no id. 223252820, as certidões que atestam a regularidade fiscal federal, pugnando, ao final, pela homologação do PRJ aprovado.

48. Posteriormente, a decisão de id. 241134452 determinou a manifestação da AJ acerca da homologação do PRJ, em atenção aos últimos andamentos do feito, notadamente as manifestações das Recuperandas, Fazenda Nacional e Ministério Público.

49. Assim, a Administração Judicial apresentou manifestação de id. 243991104, na qual (i) esclareceu que as Recuperandas apresentaram as “*Certidões Positivas com Efeitos de Negativas*” de débitos relativos aos tributos federais e que, caso o d. Juízo entenda pertinente, deve conceder prazo para a apresentação das certidões de regularidade fiscal pendentes e/ou das diligências e justificativas correspondentes relativas ao passivo fiscal estadual e municipal e (ii) discorreu acerca do controle de legalidade do Plano de Recuperação Judicial aprovado na AGC do dia 05/05/2025, em atenção às objeções apresentadas pelos credores nos autos, mediante a qual opinou pela homologação do PRJ e concessão da Recuperação Judicial.

50. Em análise quanto ao preenchimento dos requisitos legais para a concessão da recuperação judicial e homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores, o d. Juízo, na decisão id. 247125340, determinou que a apresentação parcial das certidões (apenas federais) não satisfaz integralmente o comando legal, devendo ser comprovada a regularidade perante o Fisco em todos os níveis federativos.

51. Neste contexto, ao id. 247805944, a Fazenda Nacional esclareceu que em setembro de 2025 as Recuperandas apresentaram as respectivas certidões positivas com efeito de negativas emitidas em julho do corrente ano, mas que a situação no presente momento já é diversa, pois há novos créditos inscritos em Dívida Ativa,

requerendo ao final que as Recuperandas regularizem todo o passivo fiscal federal.

52. Em resposta, no id. 250828570, as Recuperandas esclareceram que, de acordo com o entendimento do STJ, a exigência da apresentação das certidões de regularidade fiscal como condição para homologação do plano de recuperação judicial depende de edição de lei específica acerca do parcelamento dos tributos de sua respectiva competência e dessa forma, inexistindo lei municipal específica aplicável ao presente caso, tem-se devidamente respeitados os termos dos arts. 57 da Lei 11.101/05 e 191-A do CTN.

53. No tocante ao âmbito estadual, foram apresentadas as certidões de Regularidade Fiscal ao id. 250828593. Em relação ao âmbito federal, foram apresentadas as Certidões Positivas com Efeitos de Negativa e os comprovantes de parcelamento (ids 179393929 e 223252820) e negociação dos débitos fiscais federais apontados pela União (id 250828591).

54. Por sua vez, esta Administração Judicial apresentou a manifestação de id. 251828454 esclarecendo que, diante do acervo documental apresentado pelas Recuperandas, registra-se o atendimento das exigências fiscais nos âmbitos federal e estadual. Ademais, foi registrado que o entendimento jurisprudencial consolidado se orienta no sentido de que a inexistência de norma específica que discipline o parcelamento de débitos fiscais para empresas em Recuperação Judicial, notadamente no âmbito municipal, não pode ser imputada à Recuperanda como óbice à homologação do PRJ (id. 251828454), o que deve ser analisado por este d. Juízo no exame do cumprimento do disposto no art. 57 da LRF.

55. Desse modo, o processo permanece aguardando análise quanto à homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial.

3 DAS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS – RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS

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

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

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

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

Resposta: *Não houve admissão e houve demissão no último mês. Nº de colaborador no último mês: AVM = 11 (02 ativos e 09 afastados) ATRIUM = 01(afastado) ENGECON = 09 (07 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) As Recuperandas implementaram, 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 das recuperandas.

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) 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, 1.2, 1.3 e 1.4. (Doc. nº 04).

15) 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

16) 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.*

17) 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)*

18) 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.*

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

Resposta: *Não possuímos nenhum mecanismo.*

20) 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.*

21) 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.

22) 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.*

23) 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*

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

Resposta: *Não houve nenhum incremento.*

25) 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.*

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

Resposta: *Não.*

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

Resposta: *Não.*

28) 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.

29) 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).

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

Resposta: Vide Anexo 4 (Doc. nº 07).

RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, MOVEIS - COM PENHOR / GRAVAME

IMÓVEIS	MATRICULAS	DESCRIÇÃO	VALOR	LOCAL	CONTATO	QUITADO	ALIENADO	PENHOR
APTO 503	34746	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
APTO 801	34756	140,46 m²	R\$ 1.200.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	NÃO	SIM
APTO 1403	34781	140,46 m²	R\$ 1.250.000,00	EDIFICIO EMOTION RESIDENCE	AVM INC. EMPR. IMOB LT	SIM	SIM	SIM
LOJA 01	19784	218,50 m²	R\$ 1.966.500,00	ED. CENTRO COMERCIAL PLATINUM	AVM INC. EMPR. IMOB LT	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

31) 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.

32) 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.

33) 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).

34) 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).

35) 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).

36) 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 dos últimos 12 meses 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

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

58. 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\$

	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Receita bruta de vendas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deduções da receita	0	0	0	0	(2.370)	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida	0	0	0	0	(2.370)	0	0	0	0	0	0	0
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	0	(6.629)	(9.293)	(8.330)	(12.080)	(13.149)	(15.806)	(15.118)	(6.592)	(10.728)	(9.461)	(10.702)
Lucro/Prejuízo bruto	0	(6.629)	(9.293)	(8.330)	(14.450)	(13.149)	(15.806)	(15.118)	(6.592)	(10.728)	(9.461)	(10.702)
Margem bruta%	-	-	-	-	610%	-	-	-	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas	(49.989)	(62.793)	(51.057)	(68.967)	(77.661)	(88.990)	(67.659)	(37.243)	(46.826)	(32.985)	(112.135)	(64.383)
Total de Despesas Operacionais	(49.989)	(62.793)	(51.057)	(68.967)	(77.661)	(88.990)	(67.659)	(37.243)	(46.826)	(32.985)	(112.135)	(64.383)
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(49.989)	(69.422)	(60.350)	(77.297)	(92.111)	(102.139)	(83.465)	(52.361)	(53.418)	(43.713)	(121.596)	(75.085)
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	1.152	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas financeiras	(741)	(1.146)	(804)	(928)	(5.685)	(2.439)	0	0	(4.454)	(9.320)	(9.337)	(9.356)
Resultado financeiro líquido	411	(1.146)	(804)	(928)	(5.685)	(2.439)	0	0	(4.454)	(9.320)	(9.337)	(9.356)
Imposto de renda e cont social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado líquido	(49.578)	(70.568)	(61.154)	(78.225)	(97.796)	(104.578)	(83.465)	(52.361)	(57.872)	(53.033)	(130.933)	(84.441)
Margem líquida%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

59. O demonstrativo do resultado do exercício demonstra que a recuperanda não auferiu receita de vendas para o período da análise.

60. Observa-se uma redução do prejuízo operacional (EBIT¹) em outubro de 2025 em relação ao mês anterior, devido ao aumento nas despesas operacionais.

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

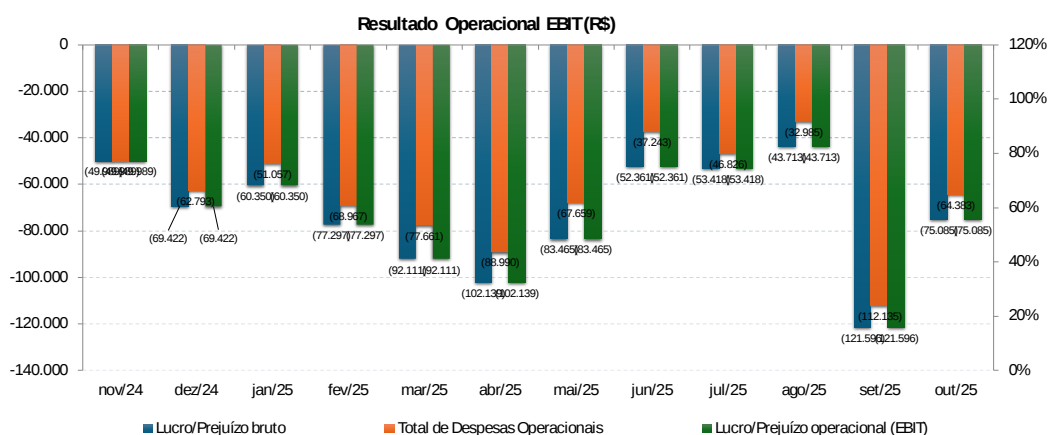
61. As despesas operacionais apresentaram redução em outubro de 2025, em comparação ao mês anterior, notadamente decorrente da variação na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”.

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

63. **Receita Líquida:** Considerando as demonstrações financeiras elaboradas de novembro de 2024 a fevereiro de 2025, observa-se que a Recuperanda não auferiu receita líquida. Em março de 2025 apresentou uma receita líquida negativa, referente a deduções das receitas, voltando a não auferir receita líquida entre abril e outubro de 2025.

64. **Resultado Bruto:** Observa-se um aumento no prejuízo bruto no período entre novembro de 2024 e outubro de 2025, em razão do incremento do “Custo dos Produtos Vendidos” e não ocorrência de vendas. Em novembro de 2024 não houve registro de resultado bruto devido à ausência de “Custos e Produtos Vendidos” e “Receita de Vendas”.

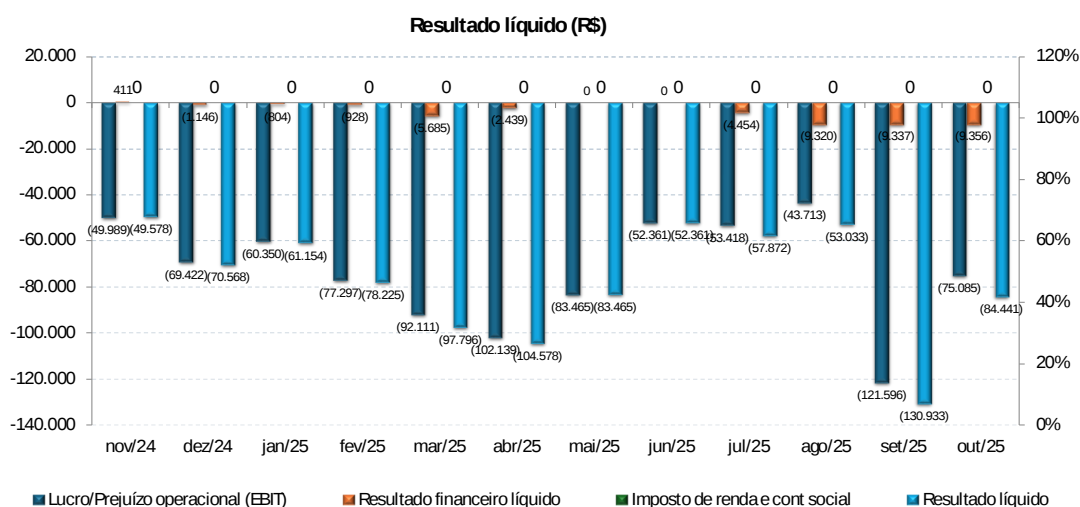
65. **Resultado Operacional (EBIT²):** Observa-se aumento do prejuízo operacional entre novembro de 2024 e outubro de 2025, passando de R\$ 49.989,00 em novembro de 2024 para R\$ 75.085,00 em outubro de 2025.



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

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

67. **Resultado Líquido:** Verifica-se um aumento no prejuízo líquido de novembro de 2024 para outubro de 2025, por razão da ausência de “receita de vendas” e aumento das “despesas gerais e administrativas”.



4.1.2 EBIT

68. A evolução do EBIT, entre novembro de 2024 e outubro de 2025, foi evidenciada na tabela a seguir. Apresentou oscilação no período, variando de 32% em novembro de 2024 para 38% em outubro de 2025.

Em R\$	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
EBIT												
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(49.989)	(69.422)	(60.350)	(77.297)	(92.111)	(102.139)	(83.465)	(52.361)	(53.418)	(43.713)	(121.596)	(75.085)
Varição %	32%	-39%	13%	-28%	-19%	-11%	18%	37%	-2%	18%	-178%	38%

4.1.3 Análise do resultado de 2025 (YTD)

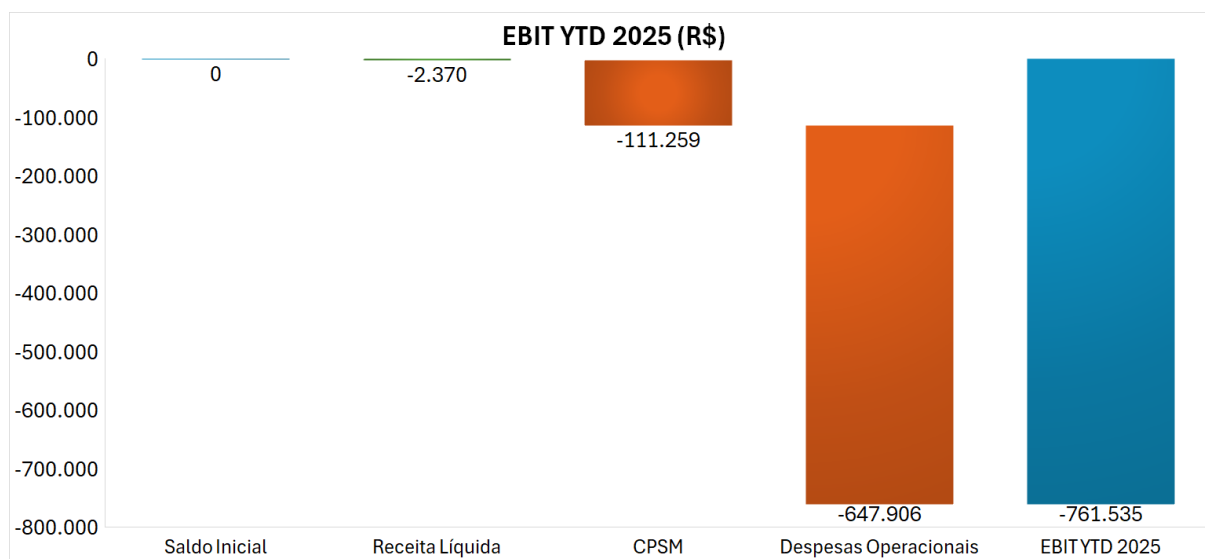
69. Em relação à DRE da recuperanda, ressalta-se o registro de prejuízo bruto em janeiro a outubro de 2025 de R\$ 113.629,00. Descontando-se as despesas operacionais chega-se ao EBIT no valor negativo de R\$ 761.534,90 e, da mesma

forma, ao subtrair despesas financeiras e impostos encontra-se o resultado líquido negativo de R\$ 803.857,90.

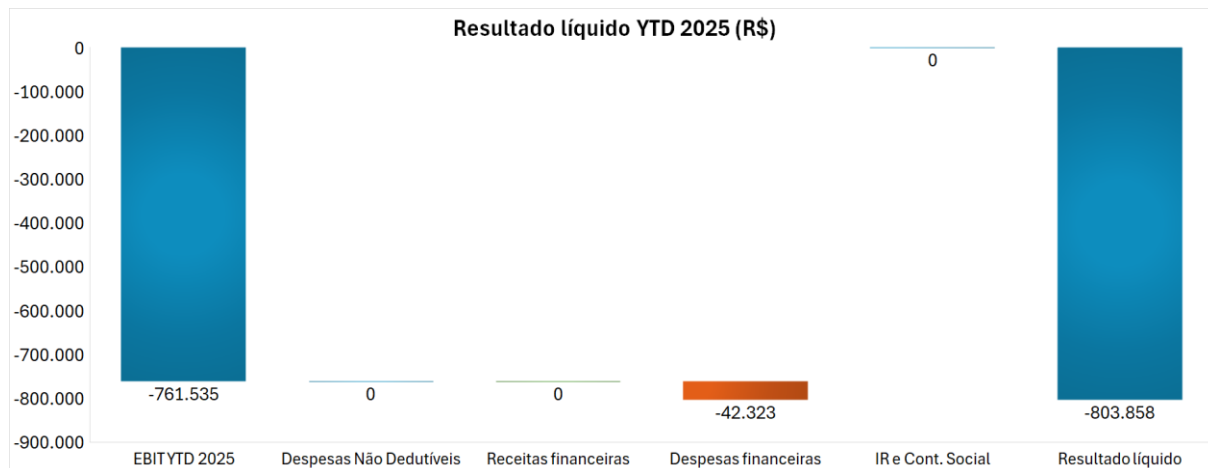
DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	
Em R\$	
	YTD 2025
Receita bruta de vendas	0
Deduções da receita	(2.370)
Receita líquida	(2.370)
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(111.259)
Lucro/ Prejuízo bruto	(113.629)
Margem bruta%	4794%
Despesas gerais e administrativas	(647.906)
Total de Despesas Operacionais	(647.906)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(761.535)
Margem EBIT%	32132%
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	(42.323)
Resultado financeiro líquido	(42.323)
Imposto de renda e cont social	0
Resultado líquido	(803.858)
Margem líquida%	-

70. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado que levaram ao prejuízo operacional de R\$ 761.534,90, assim como ao prejuízo líquido no período de R\$ 803.857,90.

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



72. 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\$

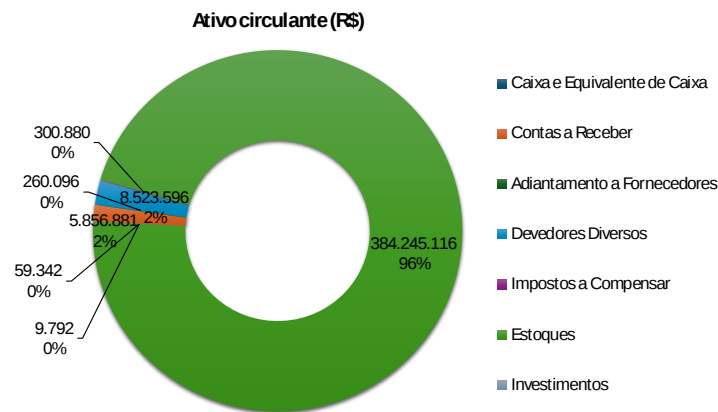
ATIVO	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Caixa e Equivalente de Caixa	45.764	22.129	19.375	17.258	16.698	63.822	12.432	8.961	11.777	5.344	9.657	9.792
Contas a Receber	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881	5.856.881
Adiantamento a Fornecedores	247.297	247.297	247.297	259.297	247.297	260.096	260.096	260.096	260.096	260.097	260.096	260.096
Devedores Diversos	9.399.463	9.349.488	9.291.931	9.211.900	9.131.900	8.981.900	8.983.473	8.942.802	8.722.816	8.657.130	8.607.141	8.523.596
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
Total do Ativo Circulante	400.157.509	400.081.133	400.020.822	399.950.674	399.858.114	399.768.037	399.718.220	399.674.078	399.456.908	399.384.790	399.339.113	399.255.703
Realizável a Longo Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	3.257.791	3.257.791	3.257.791	3.257.791
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	4.692.608	4.692.489	4.692.371	4.692.252	4.692.133	4.692.015	4.691.896	4.691.777	4.691.669	4.691.594	4.691.528	4.691.461
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	9.088.622	9.088.503	9.088.385	9.088.266	9.088.147	9.088.029	9.087.910	9.087.791	12.345.474	12.345.399	12.345.333	12.345.266
Total do Ativo	409.246.131	409.169.636	409.109.207	409.038.940	408.946.261	408.856.066	408.806.130	408.761.869	411.802.382	411.730.189	411.684.446	411.600.969

Em R\$

PASSIVO	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Duplicata a Pagar	375.874	394.205	403.029	425.056	436.645	484.713	508.981	509.068	402.008	396.368	488.739	500.977
Salários e Proventos	4.114	1.870	4.771	4.841	5.158	5.386	5.269	7.038	4.240	4.240	4.159	4.240
Obrigações Trabalhistas	3.946.903	3.948.497	3.945.879	3.944.055	3.942.327	3.940.545	3.944.352	3.949.033	1.915.527	3.601.214	3.604.180	3.607.178
Obrigações Tributárias	1.079.159	1.072.376	1.065.263	1.058.215	1.051.069	1.016.854	1.017.669	1.017.735	8.767.372	2.992.985	2.981.453	2.964.543
Obrigações Diversas	7.472.567	7.470.450	7.470.450	7.470.450	7.470.450	7.470.450	7.470.450	7.470.450	7.470.450	7.470.450	7.470.450	7.470.449
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	61.211	47.096	45.829	49.244	51.329	53.414	58.170	59.667	57.729	60.379	61.846	64.404
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	23.363.989	23.358.655	23.359.382	23.376.022	23.381.139	23.395.523	23.429.052	23.437.152	29.041.487	24.949.797	25.034.988	25.035.952
Empréstimos e Financiamentos	7.301.728	7.301.729	7.301.728	7.301.728	7.301.728	7.301.728	7.301.728	7.301.728	7.301.728	7.301.729	7.301.729	7.301.729
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	229.967	5.998.178	5.998.178	5.998.178
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	30.390.785	30.390.785	30.390.785	30.390.785	30.390.785	26.343.645	32.111.857	32.111.857	32.111.857
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	361.886.076	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.077	361.886.076	361.886.077	361.886.077	361.886.077
Lucros ou Prejuízos Acumulados	(41.394.720)	(41.465.882)	(41.527.036)	(41.613.944)	(41.711.740)	(41.816.319)	(41.899.784)	(41.952.145)	(40.468.826)	(42.217.542)	(42.348.476)	(42.432.917)
Total do Patrimônio Líquido	355.491.357	355.420.195	355.359.040	355.272.133	355.174.337	355.069.758	354.986.293	354.933.932	356.417.250	354.668.535	354.537.601	354.453.160
Total do Passivo	409.246.131	409.169.636	409.109.207	409.038.940	408.946.261	408.856.066	408.806.130	408.761.869	411.802.382	411.730.189	411.684.446	411.600.969

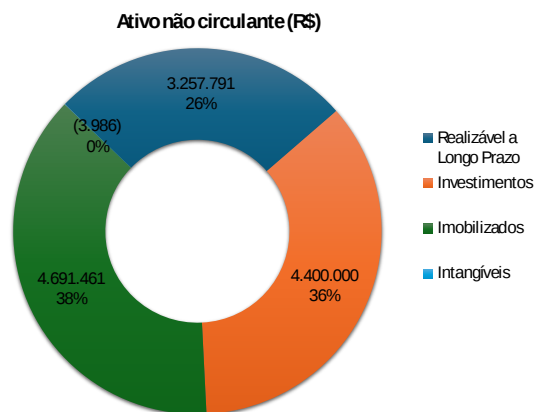
4.1.5 Ativo circulante

73. Destaca-se nas contas do Ativo Circulante em outubro 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

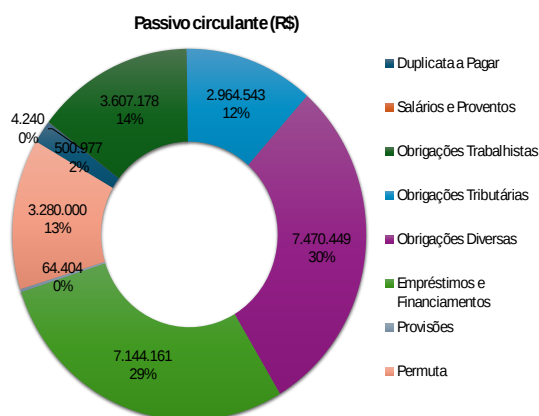
74. Destaca-se nas contas do Ativo não Circulante em outubro de 2025, o “Imobilizados” com 38% e o “Investimentos” com 36% em relação ao total do ativo não circulante.



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

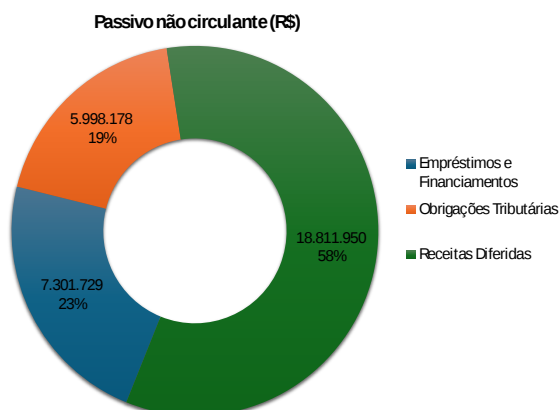
4.1.7 Passivo circulante

76. Considerando somente o passivo circulante, destacam-se as contas de “Obrigações Diversas” com 30%, de “Empréstimos e financiamentos” com 29% e de “Obrigações Trabalhistas” com 14% em relação ao total do passivo circulante em outubro de 2025.



4.1.8 Passivo não circulante

77. A distribuição do total do Passivo não circulante em outubro de 2025 destaca a conta “Receitas Diferidas” com 58%, “Empréstimos e Financiamentos” com 23% e “Obrigações Tributárias” com 19% em relação ao total do passivo não circulante.



4.1.9 Indicadores

78. 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

79. 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.

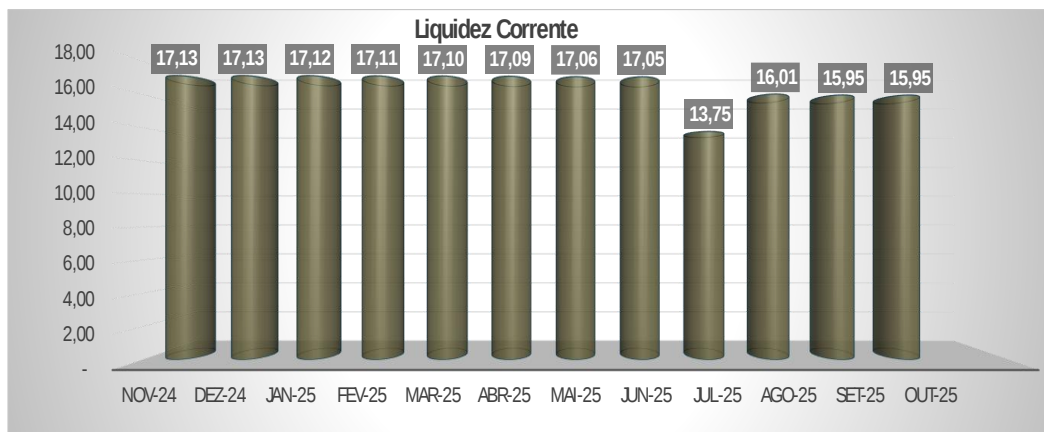
80. O indicador igual a 1 (um) representa equivalência entre o montante de ativos de curto prazo e passivos de curto prazo. O indicador abaixo de 1 indica que a operação da recuperanda está sendo financiada com passivos circulantes, ou seja, com capitais de curto prazo, pois dívidas de curto prazo vencem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

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

81. 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 6,27% do valor do Ativo Circulante em outubro de 2025.

(R\$ mil)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Ativo Circulante	400.157.509	400.081.133	400.020.822	399.950.674	399.858.114	399.768.037	399.718.220	399.674.078	399.456.908	399.384.790	399.339.113	399.255.703
Passivo Circulante	23.363.989	23.358.655	23.359.382	23.376.022	23.381.139	23.395.523	23.429.052	23.437.152	29.041.487	24.949.797	25.034.988	25.035.952
Liquidez Corrente	17,13	17,13	17,12	17,11	17,10	17,09	17,06	17,05	13,75	16,01	15,95	15,95

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



4.1.11 Liquidez Seca

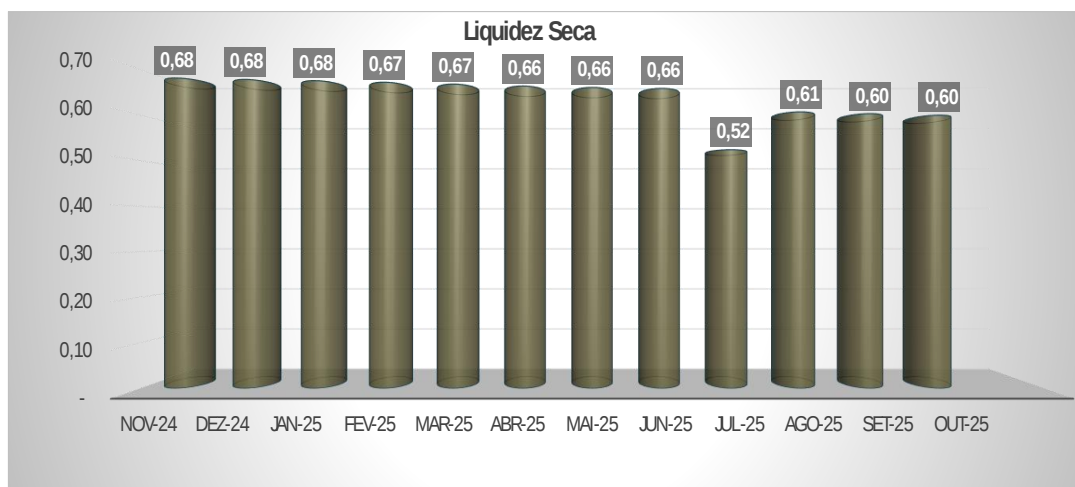
82. A liquidez seca (LS)⁴ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante, sendo que neste caso exclui-se do ativo o valor do estoque por representar um ativo de liquidação não imediata.

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

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

(R\$ mil)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Ativo Circulante (+)	400.157.509	400.081.133	400.020.822	399.950.674	399.868.114	399.768.037	399.718.220	399.674.078	399.456.908	399.384.790	399.339.113	399.255.703
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 (/)	23.363.989	23.368.655	23.359.382	23.376.022	23.381.139	23.395.523	23.429.052	23.437.152	29.041.487	24.949.797	25.034.988	25.035.952
Liquidez Seca	0,68	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,66	0,52	0,61	0,60	0,60

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



4.1.12 Endividamento Geral

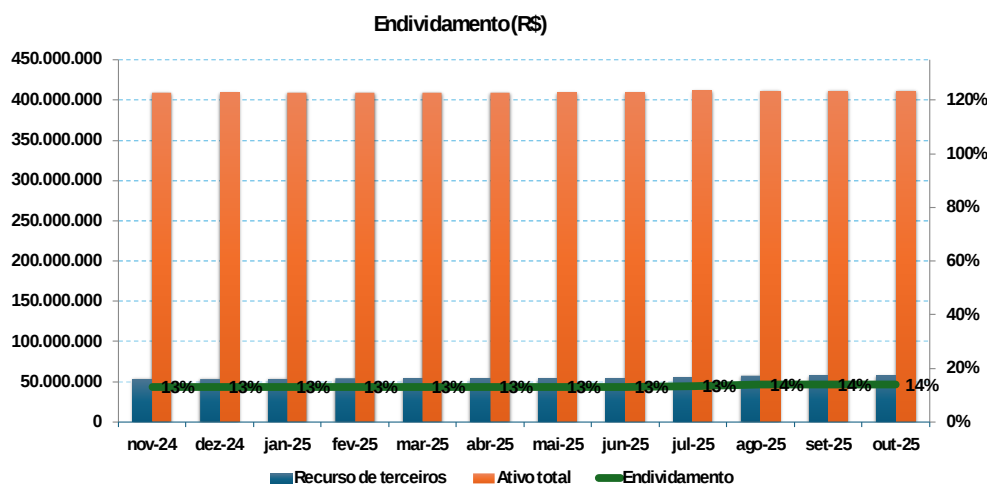
84. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros⁵.

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

(R\$ mil)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Passivo Circulante	23.363.989	23.358.655	23.359.382	23.376.022	23.381.139	23.395.523	23.429.052	23.437.152	29.041.487	24.949.797	25.034.988	25.035.952
Passivo Não Circulante	30.390.785	30.390.786	30.390.785	30.390.785	30.390.785	30.390.785	30.390.785	30.390.785	26.343.645	32.111.857	32.111.857	32.111.857
Total do Ativo	409.246.131	409.169.636	409.109.207	409.038.940	408.946.261	408.856.066	408.806.130	408.761.869	411.802.382	411.730.189	411.684.446	411.600.969
Grau de endividamento	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	14%	14%	14%

85. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 14% em outubro de 2025, indicando que o valor total dos ativos está 720,24% acima do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.

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



4.2 Demonstrativos Financeiros da Engecon Construções e Comercio Eireli

4.2.1 Demonstração do Resultado do Exercício

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI

Em R\$

	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Receita bruta de vendas	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	0	26.700	26.700
Deduções da receita	(1.828)	(4.621)	(3.261)	(3.181)	(3.252)	(2.243)	(4.231)	(3.251)	(3.271)	0	(4.232)	(3.270)
Receita líquida	24.872	22.079	23.439	23.519	23.447	24.457	22.468	23.449	23.429	0	22.468	23.430
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(28.801)	(10.903)	(21.807)	(24.911)	(20.641)	(23.338)	(26.297)	(29.338)	(25.754)	(23.932)	(25.253)	(25.197)
Lucro/ Prejuízo bruto	(3.929)	11.176	1.632	(1.392)	2.806	1.119	(3.829)	(5.889)	(2.325)	(23.932)	(2.785)	(1.767)
Margem bruta%	-16%	51%	7%	-6%	12%	5%	-17%	-25%	-10%	-	-12%	-8%
Despesas gerais e administrativas	(14.395)	(5.279)	(6.230)	(6.018)	(9.550)	(5.039)	(7.944)	(17.389)	(5.657)	(4.599)	(5.270)	(8.520)
Total de Despesas Operacionais	(14.395)	(5.279)	(6.230)	(6.018)	(9.550)	(5.039)	(7.944)	(17.389)	(5.657)	(4.599)	(5.270)	(8.520)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(18.324)	5.897	(4.598)	(7.410)	(6.744)	(3.920)	(11.773)	(23.278)	(7.982)	(28.531)	(8.055)	(10.287)
Margem EBIT%	-74%	27%	-20%	-32%	-29%	-16%	-52%	-99%	-34%	-	-36%	-44%
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	(18)	(7)	(24)	0	0	0	0	0	0	0
Despesas financeiras	(413)	0	0	0	0	(5)	3	(9)	(405)	(956)	(100)	0
Resultado financeiro líquido	(413)	0	(18)	(7)	(24)	(5)	3	(9)	(405)	(956)	(100)	0
Imposto de renda e cont social	0	0	0	0	(1.826)	0	0	(1.826)	0	0	0	0
Resultado líquido	(18.737)	5.897	(4.616)	(7.417)	(8.594)	(3.925)	(11.770)	(25.113)	(8.387)	(29.487)	(8.155)	(10.287)
Margem líquida%	-75%	27%	-20%	-32%	-37%	-16%	-52%	-107%	-36%	-	-36%	-44%

86. O demonstrativo do resultado do exercício evidencia que não se tem o cálculo do percentual da margem bruta em agosto de 2025, tendo em vista que não auferiu Receita Líquida nesse mês. Observa-se redução no prejuízo líquido de novembro de 2024 para outubro de 2025.

87. Nota-se uma melhora do resultado operacional (EBIT⁶) entre novembro

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

de 2024 e outubro de 2025, passando de um prejuízo de R\$ 18.324,00 em novembro de 2024 para um prejuízo de R\$ 10.287,00 em outubro de 2025, principalmente devido a queda das “despesas gerais e administrativas”.

88. As despesas operacionais, representadas pela rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, apresentaram redução entre novembro de 2024 e outubro de 2025. Porém em junho de 2025 a despesa operacional aumentou em relação ao mês anterior e foi a maior dos últimos 12 meses, chegando a R\$ 17.389,00.

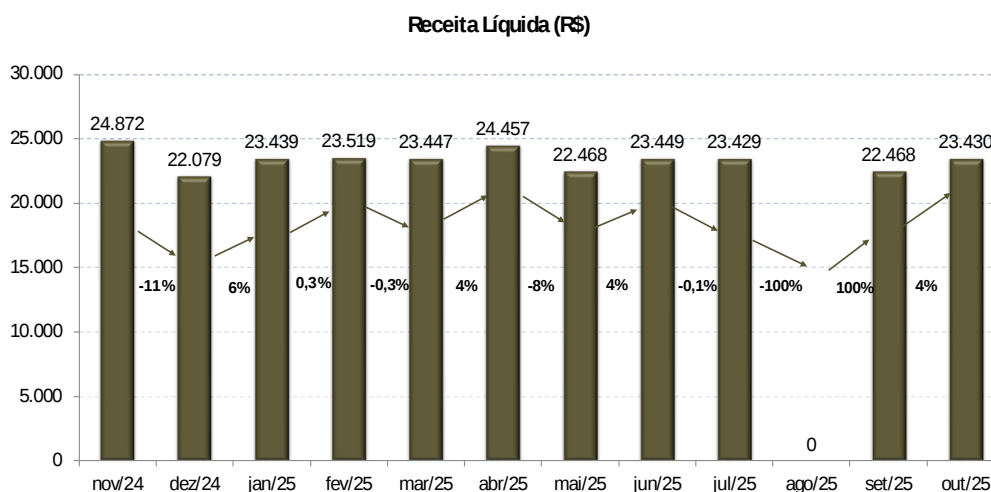
Em R\$

EBIT	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(18.324)	5.897	(4.598)	(7.410)	(6.744)	(3.920)	(11.773)	(23.278)	(7.982)	(28.531)	(8.055)	(10.287)
Varição %	66%	132%	-178%	-61%	9%	42%	-200%	-98%	66%	-257%	72%	-28%

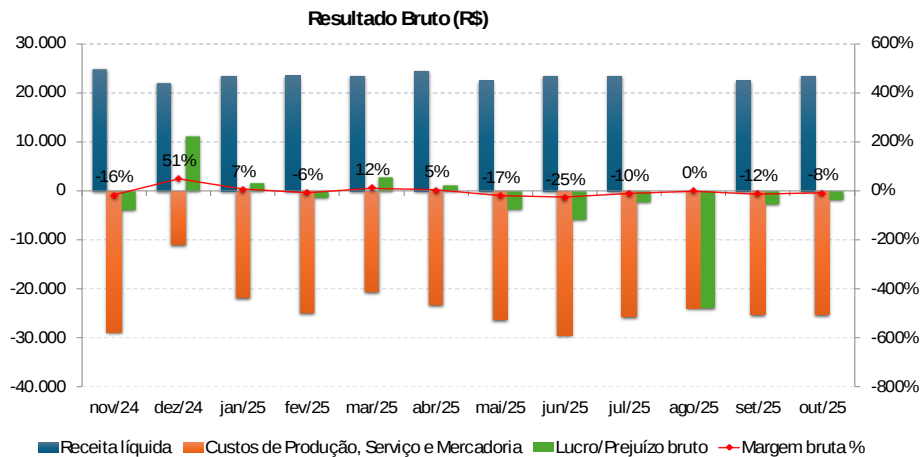
89. A margem líquida foi de -75% em novembro de 2024 para -44% em outubro de 2025. Em agosto de 2025, a recuperanda não apresentou Margem Líquida, tendo em vista que não exibiu receita de líquida.

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

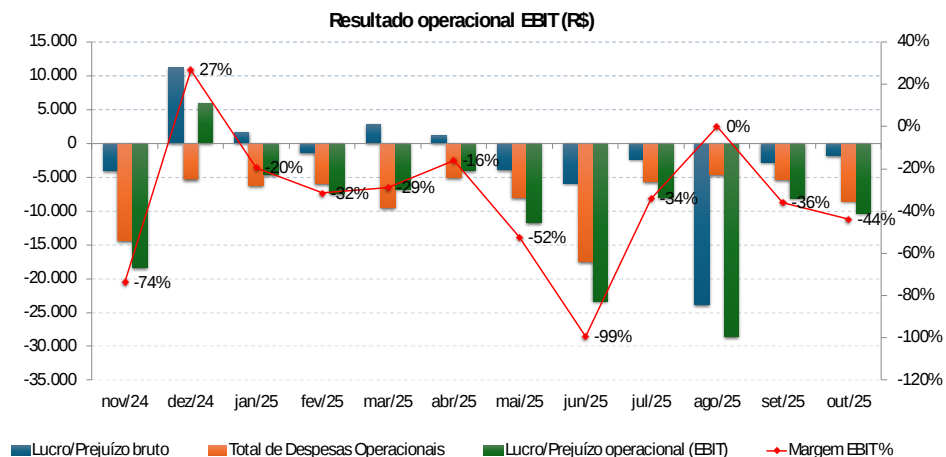
91. **Receita Líquida:** Apresentou uma variação -11% em novembro de 2024 para 4% em outubro de 2025, tendo em vista que a recuperanda não auferiu receita em agosto de 2025.



92. **Margem Bruta:** Nota-se no gráfico a evolução da margem Bruta, dos “Custos dos Produtos Vendidos” e da “Receita Líquida”. Em outubro de 2025 apresentou Margem Bruta de -8%.

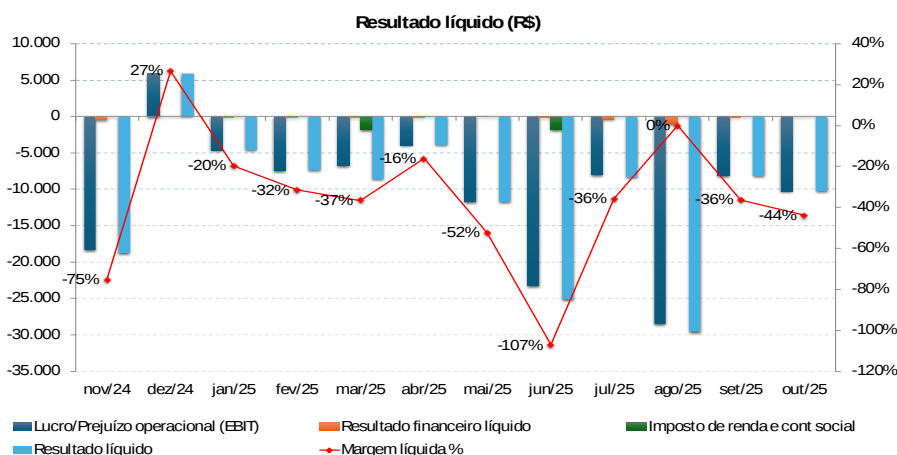


93. **Resultado Operacional (EBIT):** A margem EBIT apresentou grande variabilidade no período, passando de -74% em novembro de 2024 para -44% em outubro de 2025.



94. A melhora da margem EBIT deve-se, principalmente, por conta da redução dos “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” e das “Despesas Gerais e Administrativas”.

95. **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 junho de 2025. Em outubro de 2025 a margem líquida foi de -44%.



4.2.2 EBIT

96. A evolução do EBIT, entre novembro de 2024 e outubro de 2025, foi evidenciada na tabela a seguir. Apresentou uma grande oscilação no período, variando de 66% em novembro de 2024 para -28% em outubro de 2025.

EBIT	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(18.324)	5.897	(4.598)	(7.410)	(6.744)	(3.920)	(11.773)	(23.278)	(7.982)	(28.531)	(8.055)	(10.287)
Varição %	66%	132%	-178%	-61%	9%	42%	-200%	-98%	66%	-257%	72%	-28%

4.2.3 Análise do resultado de 2025 (YTD)

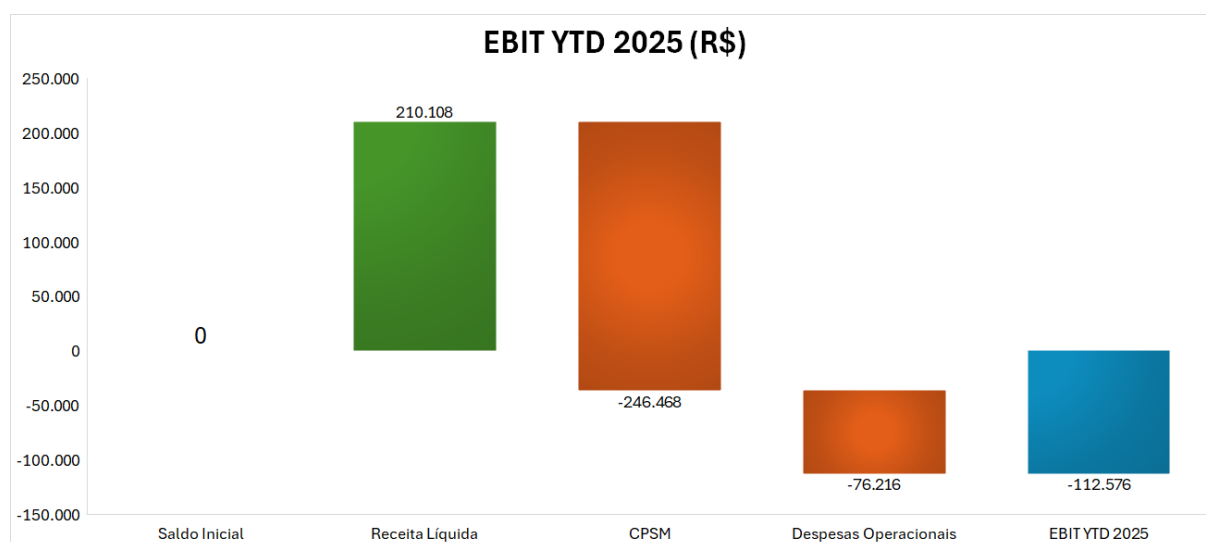
97. Para o período de janeiro a outubro de 2025, nota-se o registro de “Prejuízo Bruto” de R\$ 36.360,00 e a correspondente margem bruta negativa em 17,3%, pelo motivo do valor de “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” ter sido superior ao total da “Receita Líquida”.

98. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a uma margem EBIT negativa de 54% e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro

líquido e compensar impostos, encontra-se margem líquida negativa de 56%.

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
ENGECON CONSTRUÇÕES E COMERCIO EIRELI	
Em R\$	
	YTD 2025
Receita bruta de vendas	240.300
Deduções da receita	(30.192)
Receita líquida	210.108
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(246.468)
Lucro/ Prejuízo bruto	(36.360)
Margem bruta %	-17,3%
Despesas gerais e administrativas	(76.216)
Total de Despesas Operacionais	(76.216)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(112.576)
Margem EBIT %	-54%
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	(49)
Despesas financeiras	(1.472)
Resultado financeiro líquido	(1.521)
Imposto de renda e cont social	(3.652)
Resultado líquido	(117.749)
Margem líquida %	-56%

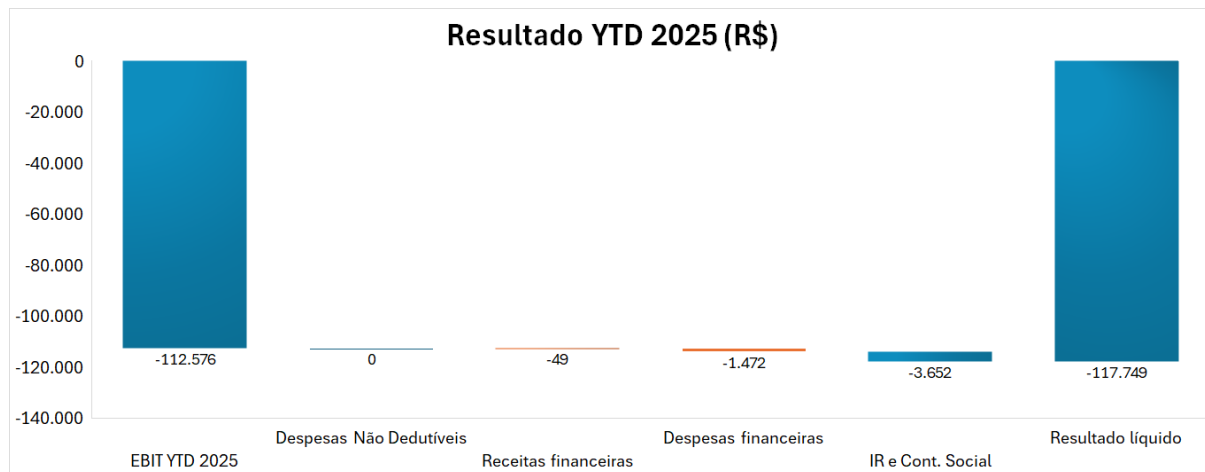
99. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 112.576,00, assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$ 117.749,00.



100. Averigua-se que o “Custos de Produção, Serviço e Mercadoria” supera a “Receita Líquida”, aponta para margem bruta negativa e, após deduzir as

“Despesas Operacionais”, conduz ao EBIT negativo.

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

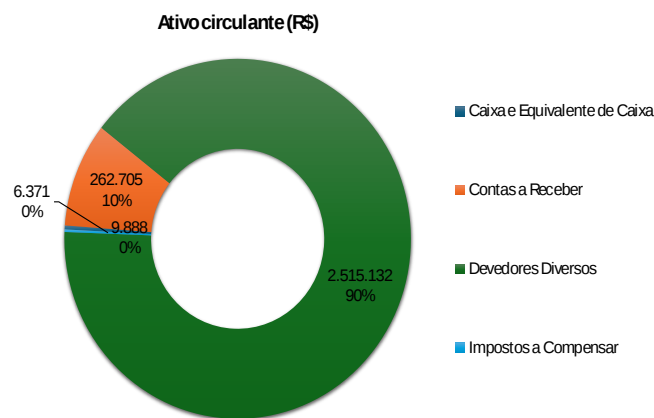


4.2.4 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL												
ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO EIRELI												
Em R\$												
ATIVO	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Caixa e Equivalente de Caixa	9.995	11.402	10.853	22.167	15.305	2.211	12.254	34.825	41.093	14.849	11.205	9.888
Contas a Receber	310.387	289.974	284.421	287.484	290.226	314.769	272.465	296.929	283.309	283.309	288.234	262.705
Adiantamento a Fornecedores	0	12.000	12.000	0	0	1.100	0	0	0	0	0	0
Adiantamento a Empregados	9.604	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devedores Diversos	2.555.132	2.555.132	2.555.132	2.555.132	2.555.132	2.545.132	2.575.132	2.515.132	2.515.132	2.515.132	2.515.132	2.515.132
Impostos a Compensar	4.148	4.148	4.148	4.148	4.148	5.036	5.036	5.036	5.036	5.036	6.371	6.371
Estoques	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total do Ativo Circulante	2.889.266	2.872.656	2.866.554	2.868.931	2.864.811	2.868.248	2.864.887	2.851.922	2.844.570	2.818.326	2.820.942	2.794.096
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	2.889.266	2.872.656	2.866.554	2.868.931	2.864.811	2.868.248	2.864.887	2.851.922	2.844.570	2.818.326	2.820.942	2.794.096
Em R\$												
PASSIVO	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Duplicata a Pagar	25.098	26.110	26.399	26.319	27.785	27.785	25.972	25.054	25.642	24.074	24.477	12.581
Salários e Proventos	12.165	3.029	9.017	11.646	8.305	11.628	12.041	14.634	11.138	11.162	11.784	11.762
Obrigações Trabalhistas	1.218.052	1.243.092	1.235.138	1.239.467	1.242.212	1.246.147	1.252.935	1.257.729	763.566	752.893	758.085	752.867
Obrigações Tributárias	171.889	172.034	170.302	170.463	172.345	170.726	170.912	172.923	60.895	49.281	49.941	48.169
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	39.872	304	2.227	4.982	6.705	8.428	11.264	14.933	18.211	21.682	25.576	29.469
Total do Passivo Circulante	2.207.076	2.184.569	2.183.083	2.192.877	2.197.352	2.204.714	2.213.124	2.225.273	1.619.452	1.599.092	1.609.863	1.594.848
Obrigações Diversas a Pagar (A.V.M)	0	0	0	0	0	0	0	0	2.649.810	2.649.810	2.649.810	2.649.810
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	0	41.011	41.011	41.011
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	2.649.810	2.690.821	2.690.821	2.690.821
Total do Passivo	4.250.030	4.227.523	4.226.037	4.235.831	4.240.306	4.247.668	4.256.078	4.268.227	4.311.262	4.289.913	4.300.764	4.285.669
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	(1.448.764)	(1.442.867)	(1.447.483)	(1.454.900)	(1.463.495)	(1.467.420)	(1.479.191)	(1.504.305)	(1.512.692)	(1.559.587)	(1.567.742)	(1.579.573)
Total do Patrimônio Líquido	(1.360.764)	(1.354.867)	(1.359.483)	(1.366.900)	(1.375.495)	(1.379.420)	(1.391.191)	(1.416.305)	(1.424.692)	(1.471.587)	(1.479.742)	(1.491.573)
Total do Passivo	2.889.266	2.872.656	2.866.554	2.868.931	2.864.811	2.868.248	2.864.887	2.851.922	2.844.570	2.818.326	2.820.942	2.794.096

4.2.5 Ativo circulante

102. Para o mês de outubro de 2025, evidenciam-se a rubrica “Devedores Diversos” com 90% e a rubrica “Contas a Receber” com 10% em relação ao total do ativo circulante.

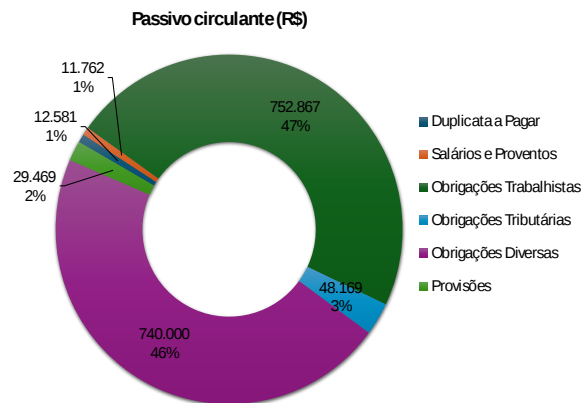


4.2.6 Ativo não circulante

103. A recuperanda não apresentou registro no ativo não circulante em outubro de 2025.

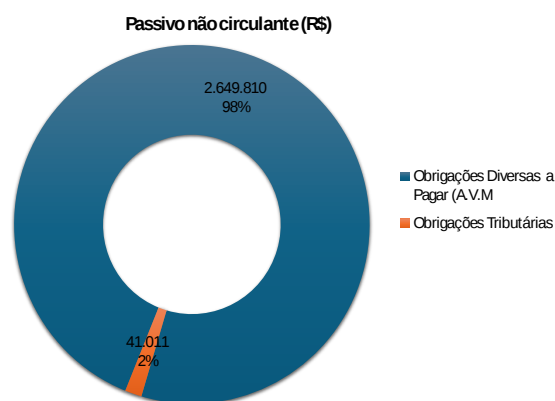
4.2.7 Passivo circulante

104. Destaca-se no passivo circulante a conta de “Obrigações Trabalhistas” com 47% e a conta de “Obrigações Diversas” com 46% em relação ao total do passivo circulante em outubro de 2025.



4.2.8 Passivo não circulante

105. O Passivo não circulante da recuperanda é composto pelas contas “Obrigações Diversas a Pagar (A.V.M)” com 98% e “Obrigações Tributárias” com 2% em outubro de 2025.



4.2.9 Indicadores

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

4.2.10 Liquidez Corrente

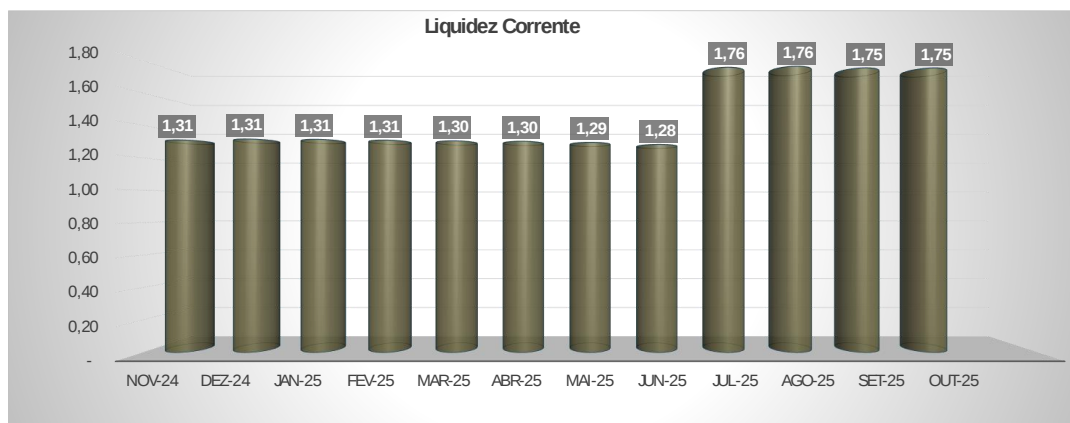
107. A liquidez corrente (LC)⁷ reflete o quanto a empresa dispõe de recursos de curto prazo em seu ativo circulante para liquidar as dívidas de curto prazo alocadas no passivo circulante.

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

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

109. 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 57,08% do valor do Ativo Circulante em outubro de 2025.

(R\$ mil)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Ativo Circulante	2.889.266	2.872.656	2.866.554	2.868.931	2.864.811	2.868.248	2.864.887	2.851.922	2.844.570	2.818.326	2.820.942	2.794.096
Passivo Circulante	2.207.076	2.184.569	2.183.083	2.192.877	2.197.352	2.204.714	2.213.124	2.225.273	1.619.452	1.599.092	1.609.863	1.594.848
Liquidez Corrente	1,31	1,31	1,31	1,31	1,30	1,30	1,29	1,28	1,76	1,76	1,75	1,75



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.

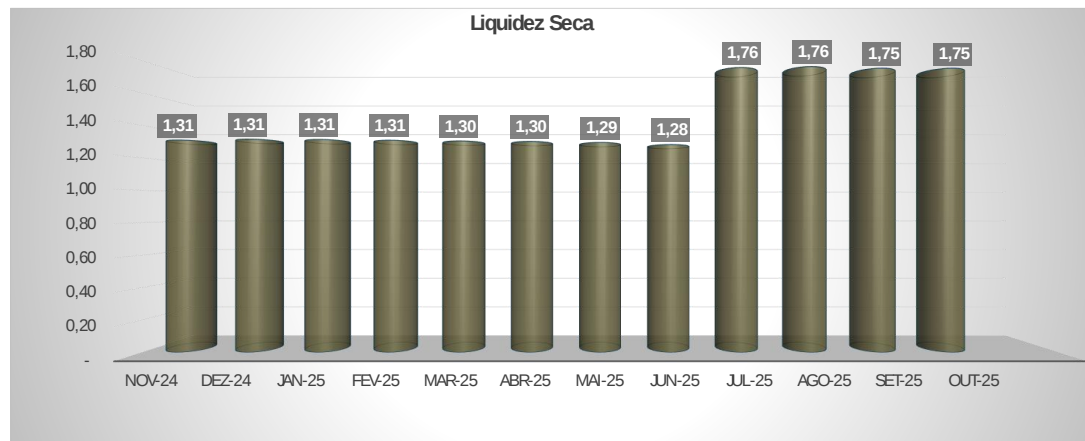
4.2.11 Liquidez Seca

110. 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.

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

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

(R\$ mil)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Ativo Circulante(+)	2.889.266	2.872.656	2.866.554	2.868.931	2.864.811	2.868.248	2.864.887	2.851.922	2.844.570	2.818.326	2.820.942	2.794.096
Estoque(-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo Circulante(/)	2.207.076	2.184.569	2.183.083	2.192.877	2.197.352	2.204.714	2.213.124	2.225.273	1.619.452	1.599.092	1.609.863	1.594.848
Liquidez Seca	1,31	1,31	1,31	1,31	1,30	1,30	1,29	1,28	1,76	1,76	1,75	1,75



4.2.12 Endividamento Geral

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

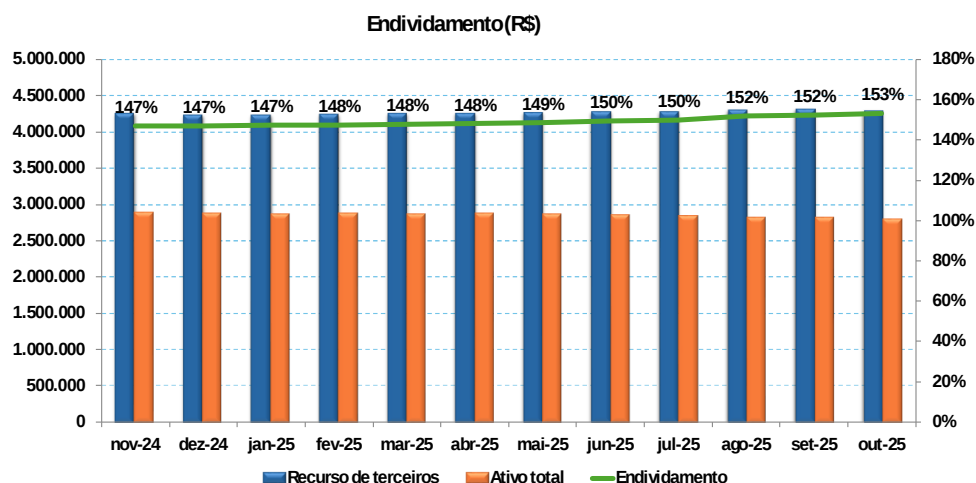
⁸ ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Rondolph W.; JAFFE, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.

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)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Passivo Circulante	2.207.076	2.184.569	2.183.083	2.192.877	2.197.352	2.204.714	2.213.124	2.225.273	1.619.452	1.599.092	1.609.863	1.594.848
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	2.649.810	2.690.821	2.690.821	2.690.821
Total do Ativo	2.889.266	2.872.656	2.866.554	2.868.931	2.864.811	2.868.248	2.864.887	2.851.922	2.844.570	2.818.326	2.820.942	2.794.096
Grau de endividamento	147%	147%	147%	148%	148%	148%	149%	150%	150%	152%	152%	153%

113. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 153% em outubro de 2025, indicando que o valor total dos ativos está 35% abaixo do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.



4.3 Demonstrativos Financeiros da Atrium Empreendimentos, Incorporação e Construção

4.3.1 Demonstração do Resultado do Exercício

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Em R\$

	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/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	0
Receita líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(282)	(282)	0	0	0	(304)	0	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)
Lucro/ Prejuízo bruto	(282)	(282)	0	0	0	(304)	0	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)
Margem bruta%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas	(15.492)	(20.853)	(19.019)	(20.114)	(4.403)	(15.598)	(18.270)	(1.518)	(1.518)	(4.519)	(17.548)	(2.125)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Despesas Operacionais	(15.492)	(20.853)	(19.019)	(20.114)	(4.403)	(15.598)	(18.270)	(1.518)	(1.518)	(4.519)	(17.548)	(2.125)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(15.774)	(21.135)	(19.019)	(20.114)	(4.403)	(15.902)	(18.270)	(1.821)	(1.821)	(4.822)	(17.851)	(2.428)
Margem EBIT%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	0	0	0	0	0
Despesas financeiras	0	0	(2)	0	(1)	(62)	0	0	0	0	0	0
Resultado financeiro líquido	0	0	(2)	0	(1)	(62)	0	0	0	0	0	0
Imposto de renda e cont social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado líquido	(15.774)	(21.135)	(19.021)	(20.114)	(4.404)	(15.964)	(18.270)	(1.821)	(1.821)	(4.822)	(17.851)	(2.428)
Margem líquida%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

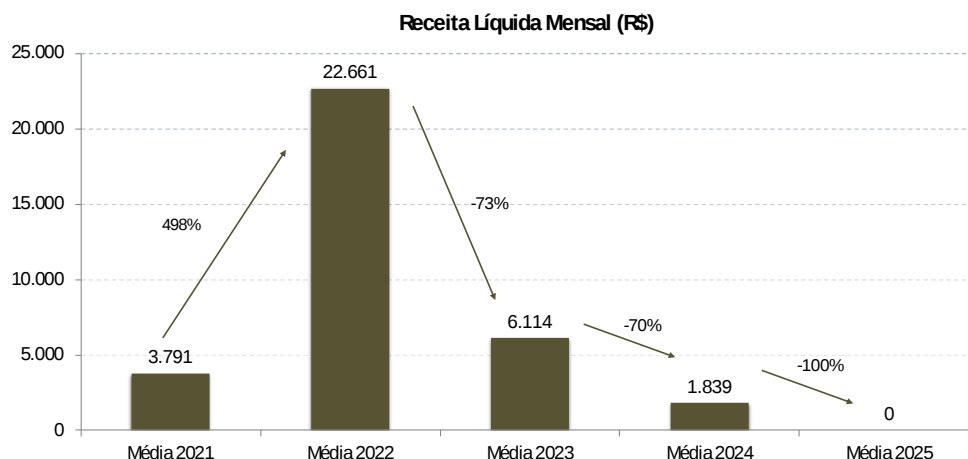
114. O demonstrativo do resultado do exercício demonstra que a recuperanda não auferiu receita líquida durante todo o período apresentado.

115. Observa-se uma redução do prejuízo operacional (EBIT¹⁰) acumulado entre novembro de 2024 e outubro de 2025. Pelo fato de não auferir receita durante todo os 12 meses, não se têm o cálculo do percentual de margem EBIT nesse período.

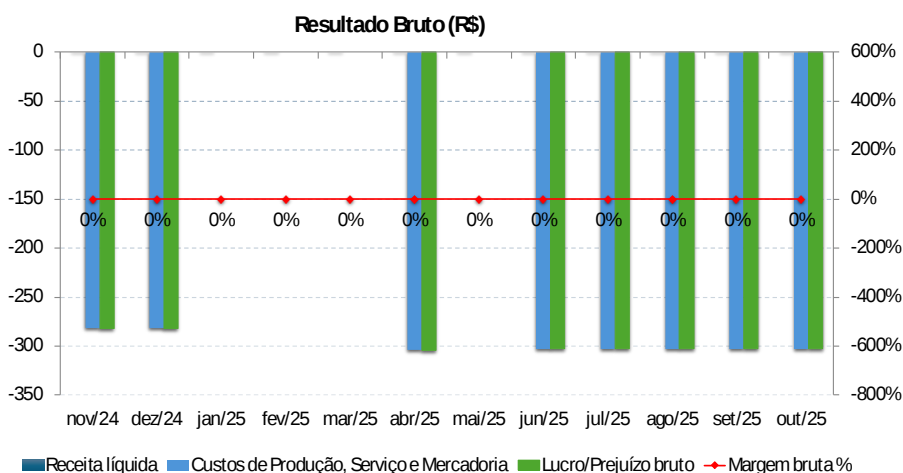
116. Os seguintes pontos podem ser observados na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) do período analisado:

117. **Receita Líquida:** Em 2025, a receita líquida apresentou queda de 100% em relação a 2024, permanecendo sem registro de variação entre novembro de 2024 e outubro de 2025.

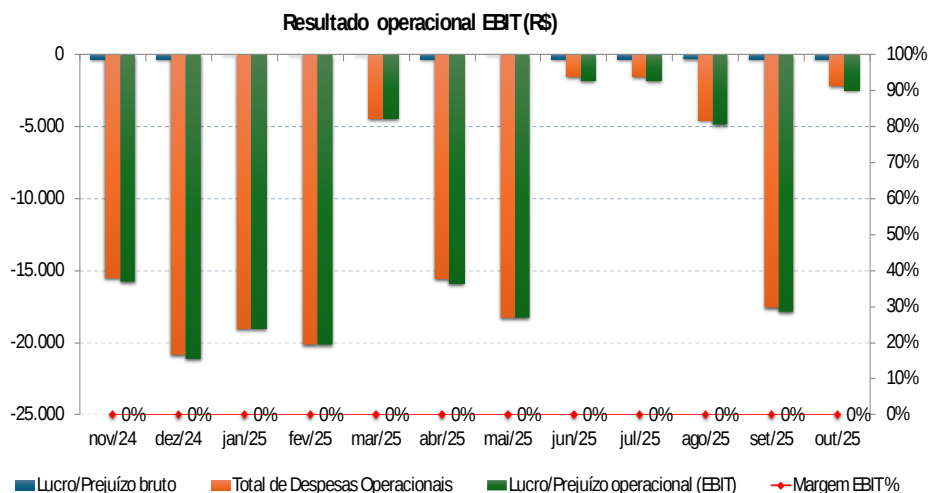
¹⁰ EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) equivale ao LAJIR (Lucros Antes de Juros e Tributos sobre Lucro).



118. **Margem Bruta:** Durante todo o período apresentado, a margem bruta não foi calculada pelo fato de a recuperanda não auferir receita líquida.



119. **Resultado Operacional (EBIT):** O resultado operacional, representado pela margem EBIT, não pode ser calculada de novembro de 2024 a outubro de 2025 por não ter auferido receita no período em análise.

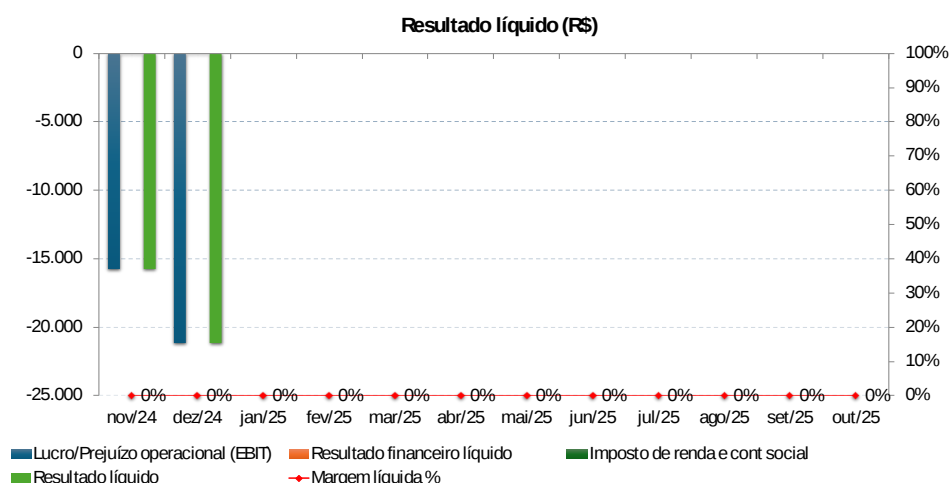


120. As despesas operacionais apresentaram uma redução de 86% de novembro de 2024 para outubro de 2025, passando de R\$ 15.492,00 para R\$ 2.125,00. Ao longo do período observado, apresentou uma grande oscilação, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Em R\$

Despesas Operacionais	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Despesas Gerais e Administrativas	(15.492)	(20.853)	(19.019)	(20.114)	(4.403)	(15.598)	(18.270)	(1.518)	(1.518)	(4.519)	(17.548)	(2.125)
Variação %	22%	-35%	9%	-6%	78%	-254%	-17%	92%	0%	-198%	-288%	88%

121. **Margem Líquida:** Consta-se que não houve cálculo da margem líquida entre novembro de 2024 a outubro de 2025, por conta da ausência de receita líquida.



4.3.2 EBIT

122. Na tabela a seguir, reproduz-se a evolução do EBIT, entre novembro de 2024 e outubro de 2025. O EBIT apresentou uma grande oscilação no período, variando de 22% em novembro de 2024 para 86% em outubro de 2025.

Em R\$	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
EBIT												
Lucro/Prejuízo operacional (EBIT)	(15.774)	(21.135)	(19.019)	(20.114)	(4.403)	(15.902)	(18.270)	(1.821)	(1.821)	(4.822)	(17.851)	(2.428)
Variação %	22%	-34%	10%	-6%	78%	-261%	-15%	90%	0%	-165%	-270%	86%

4.3.3 Análise do resultado de 2025 (YTD)

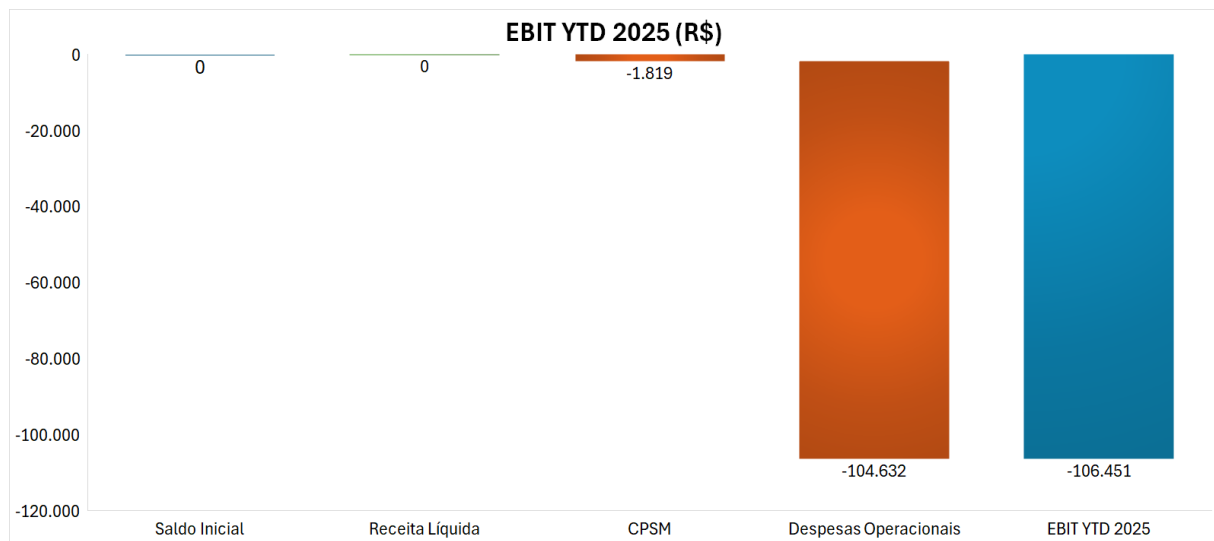
123. No período de janeiro a outubro de 2025, observa-se a ausência de “Receita Líquida” e consequentemente um “Prejuízo Bruto” de R\$ 1.819,00.

124. Descontando-se as “Despesas Operacionais” chega-se a um “Prejuízo Operacional” de R\$ 106.451,00 e, da mesma forma, ao subtrair o resultado financeiro líquido e compensar impostos, encontra-se um “Prejuízo Líquido” de R\$ 106.515,75.

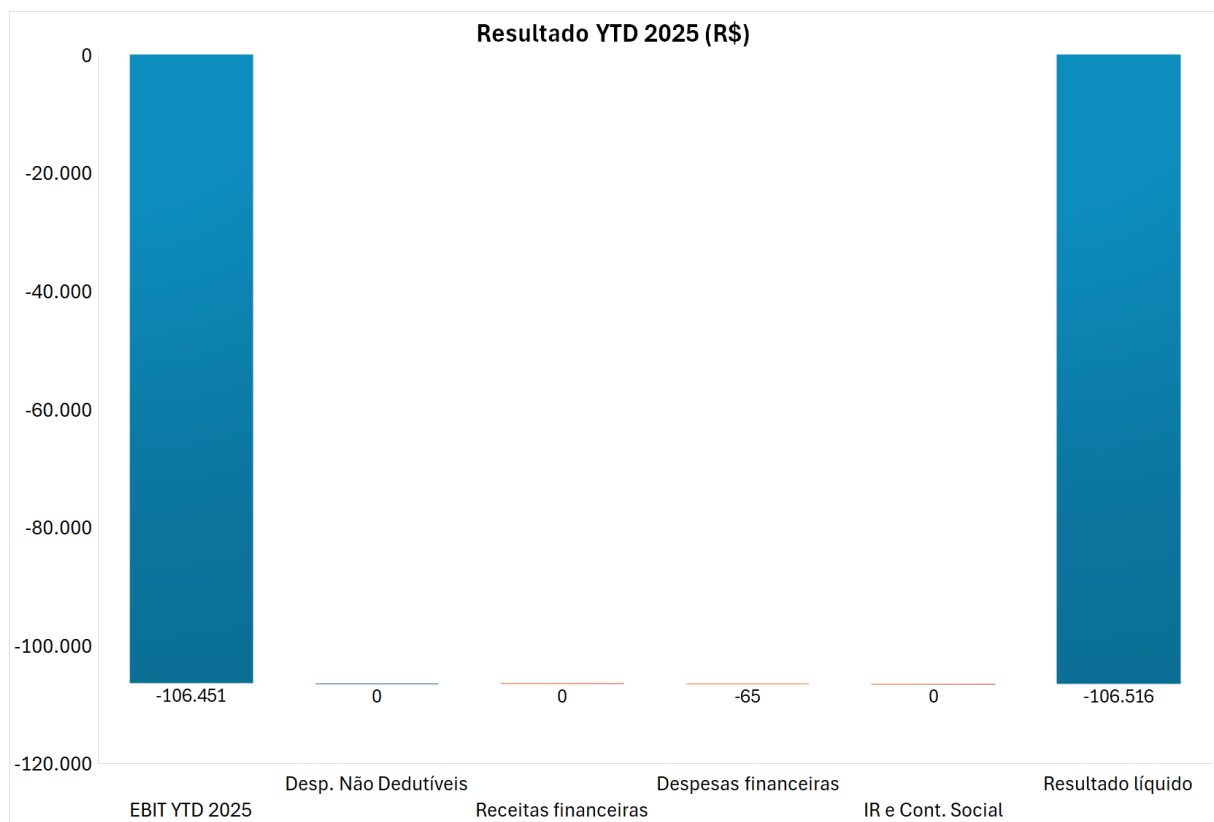
DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
ATRÍUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO	
Em R\$	
	YTD 2025
Receita bruta de vendas	0
Deduções da receita	0
Receita líquida	0
Custos de Produção, Serviço e Mercadoria	(1.819)
Lucro/ Prejuízo bruto	(1.819)
Margem bruta %	-
Despesas gerais e administrativas	(104.632)
Despesas c/ Depreciação e Amortização	0
Total de Despesas Operacionais	(104.632)
Lucro/ Prejuízo operacional (EBIT)	(106.451)
Margem EBIT %	-
Despesas Não Dedutíveis	0
Resultado Não Operacional	0
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	(65)
Resultado financeiro líquido	(65)
Imposto de renda e cont social	0
Resultado líquido	(106.516)
Margem líquida %	-

125. Os gráficos a seguir apresentam as variáveis do resultado do “Prejuízo Operacional” de R\$ 106.451,00 assim como do “Prejuízo Líquido” de R\$

106.515,75.



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



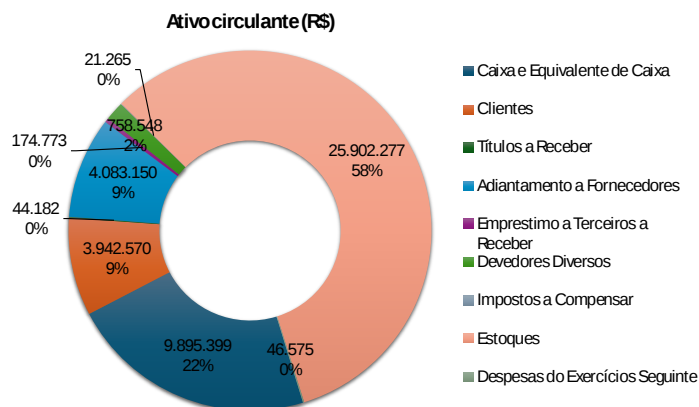
4.3.4 Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL												
ATIVUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO												
Em R\$												
ATIVO	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Caixa e Equivalente de Caixa	9.964.809	9.941.231	9.935.111	9.929.736	9.924.213	9.920.662	9.913.057	9.911.705	9.910.562	9.904.896	9.900.848	9.895.399
Clientes	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	3.942.570	3.942.570	3.942.570
Títulos a Receber	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182	44.182
Adiantamentos	0	0	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	757.286	757.291	757.292	757.292	757.292	757.292	757.292	757.292	757.292	757.292	757.292	757.292
Devedores Diversos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Despesas do Exercício Seguinte	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575	46.575
Total do Ativo Circulante	44.936.886	44.913.313	44.907.194	44.901.819	44.896.296	44.892.745	44.885.140	44.885.044	44.883.901	44.878.235	44.874.188	44.868.739
Realizável a Longo Prazo	239.316	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665
Imobilizados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total do Ativo não Circulante	239.316	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665	239.665
Total do Ativo	45.176.202	45.152.978	45.146.859	45.141.484	45.135.961	45.132.410	45.124.805	45.123.426	45.122.283	45.116.617	45.112.570	45.107.121

Em R\$												
PASSIVO	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Duplicata a Pagar	3.223.739	3.234.668	3.246.677	3.260.751	3.260.043	3.271.612	3.281.486	3.453.731	3.453.731	3.495.766	3.507.900	3.505.099
Salários e Proventos	1.753	1.753	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847	1.847
Obrigações Trabalhistas	994.714	995.554	996.181	996.753	996.919	997.811	998.445	1.000.308	853.031	854.877	855.767	856.238
Obrigações Tributárias	788.127	787.767	787.938	788.033	787.456	787.408	787.565	794.926	334.901	336.546	337.326	336.636
Obrigações a Pagar	2.481.126	2.481.126	2.481.127	2.481.127	2.481.127	2.481.127	2.481.127	2.489.333	2.489.333	2.489.333	2.489.333	2.489.333
Empresas Ligadas	22.053.994	22.053.994	22.053.994	22.053.994	22.053.994	22.053.994	22.053.994	22.056.109	22.056.109	22.056.109	22.056.109	22.056.109
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total do Passivo Circulante	31.217.896	31.215.458	31.228.360	31.243.101	31.241.982	31.254.395	31.265.060	31.456.850	30.849.548	30.895.074	30.908.878	30.905.858
Obrigações Diversas a Pagar (A.V.M)									607.980	607.980	607.981	607.981
Receitas Diferidas	3.959.938	3.960.287	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.719	3.959.719
Compensação	0	0	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568
Total do Passivo não Circulante	3.959.938	3.960.287	3.960.287	3.960.287	3.960.287	3.960.287	3.960.287	3.960.287	4.568.267	4.568.267	4.568.268	4.568.268
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	4.998.368	4.977.233	4.958.212	4.938.096	4.933.692	4.917.728	4.899.458	4.706.289	4.704.468	4.653.276	4.635.424	4.632.995
Total do Patrimônio Líquido	9.998.368	9.977.233	9.958.212	9.938.096	9.933.692	9.917.728	9.899.458	9.706.289	9.704.468	9.653.276	9.635.424	9.632.995
Total do Passivo	45.176.202	45.152.978	45.146.859	45.141.484	45.135.961	45.132.410	45.124.805	45.123.426	45.122.283	45.116.617	45.112.570	45.107.121

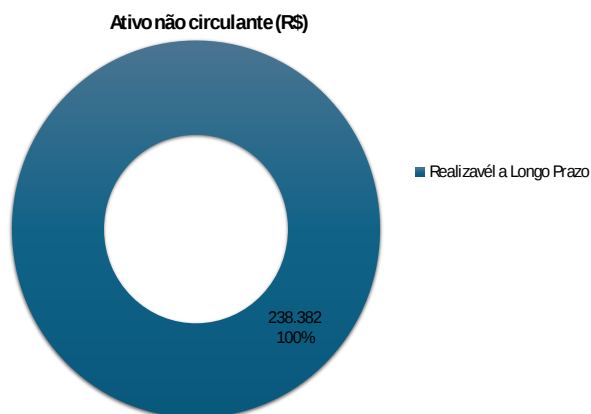
4.3.5 Ativo circulante

127. Nas contas do Ativo Circulante em outubro 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.



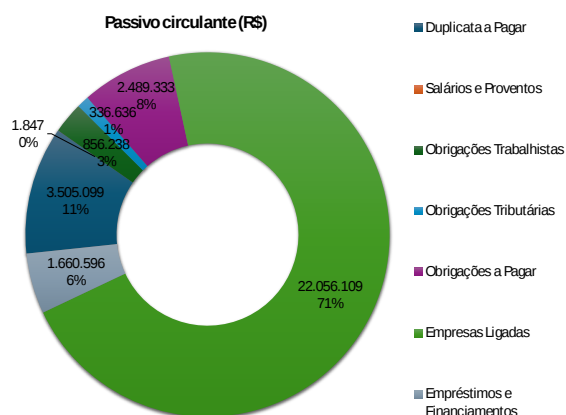
4.3.6 Ativo não circulante

128. O Ativo não Circulante da recuperanda, em outubro de 2025, é composto principalmente pela rubrica “Realizável a Longo Prazo”, no valor de aproximadamente R\$ 238.382,00, esta é formada por valores a receber de mútuos e depósitos trabalhistas e civil oriundos de ações judiciais.



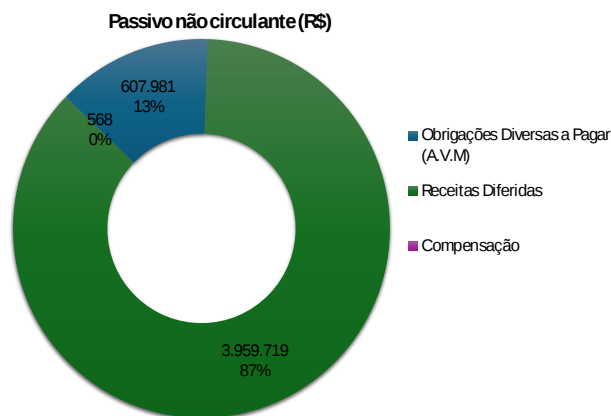
4.3.7 Passivo circulante

129. No passivo circulante, do mês de outubro de 2025, destaca-se se a conta de “Empresas Ligadas” com 71% e a conta de “Duplicata a Pagar” com 11% em relação ao total do passivo circulante.



4.3.8 Passivo não circulante

130. O Passivo não circulante da recuperanda, destaca-se se a conta de “Receitas Deferidas” com 87% e a conta de “Obrigações Diversas a Pagar (A.V.M)” com 13% em relação ao total do passivo não circulante em outubro de 2025.



4.3.9 Indicadores

131. 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

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

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

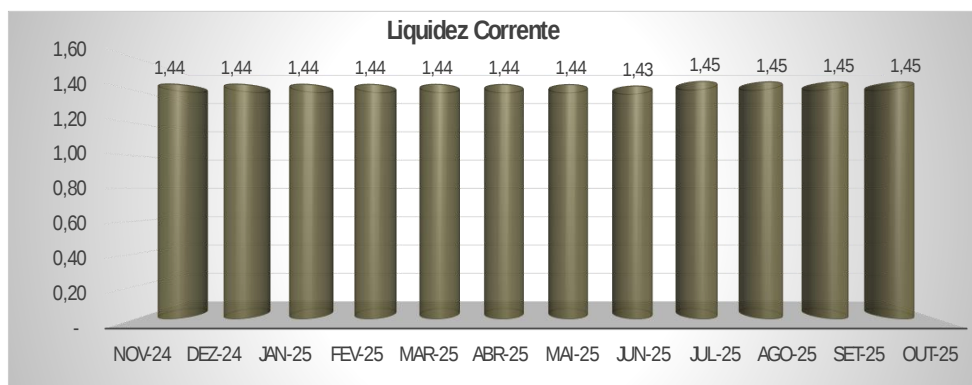
¹¹ **ROSS**, Stephen A.; **WESTERFIELD**, Rondolph W.; **JAFFE**, Jeffrey F. Administração Financeira Corporate Finance. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 2ª Edição – São Paulo. Editora Atlas, 2002, p.47.

ativos não circulantes comecem a gerar caixa.

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

134. Aplicação da fórmula para o balanço da recuperanda indica o resultado apresentado abaixo. O indicador mostra que o valor do Passivo Circulante correspondeu à 69% do valor do Ativo Circulante em outubro de 2025.

(R\$ mil)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Ativo Circulante	44.936.886	44.913.313	44.907.194	44.901.819	44.896.296	44.892.745	44.885.140	44.885.044	44.883.901	44.878.235	44.874.188	44.868.739
Passivo Circulante	31.217.896	31.215.458	31.228.360	31.243.101	31.241.982	31.254.395	31.265.060	31.456.850	30.849.548	30.895.074	30.908.878	30.905.868
Liquidez Corrente	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,43	1,45	1,45	1,45	1,45



4.3.11 Liquidez Seca

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

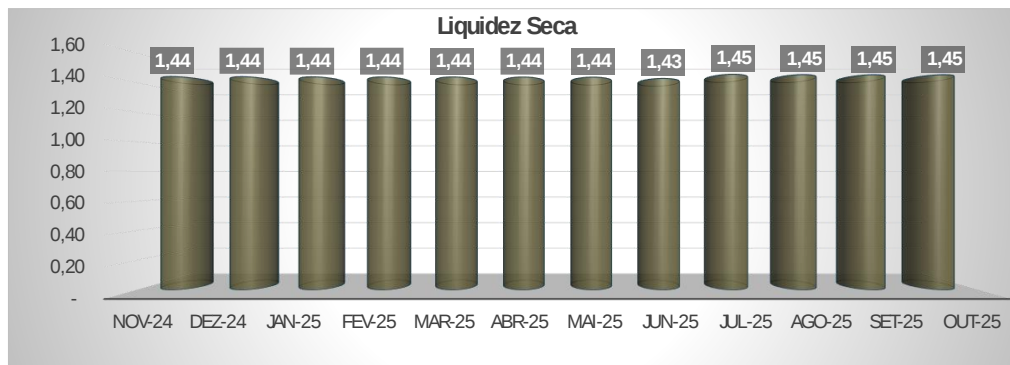
$$LS = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo Circulante}$$

136. A aplicação da fórmula forneceu o resultado indicado na tabela abaixo,

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

de acordo com os dados do balanço da recuperanda.

(R\$ mil)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Ativo Circulante(+)	44.936.886	44.913.313	44.907.194	44.901.819	44.896.296	44.892.745	44.885.140	44.885.044	44.883.901	44.878.235	44.874.188	44.868.739
Estoque (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo Circulante (l)	31.217.896	31.215.458	31.228.360	31.243.101	31.241.982	31.254.395	31.265.060	31.456.850	30.849.548	30.895.074	30.908.878	30.905.858
Liquidez Seca	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,43	1,45	1,45	1,45	1,45



4.3.12 Endividamento Geral

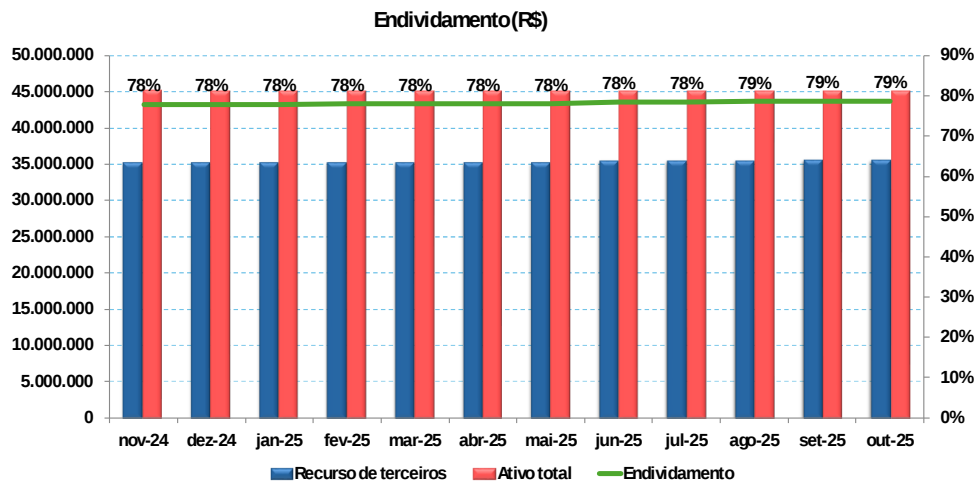
137. Este indicador reflete a estrutura de capital e mostra qual a fração dos ativos da empresa estão financiados através de dívidas com terceiros¹³.

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

(R\$ mil)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Passivo Circulante	31.217.896	31.215.458	31.228.360	31.243.101	31.241.982	31.254.395	31.265.060	31.456.850	30.849.548	30.895.074	30.908.878	30.905.858
Passivo Não Circulante	3.959.938	3.960.287	3.960.287	3.960.287	3.960.287	3.960.287	3.960.287	3.960.287	4.568.267	4.568.267	4.568.268	4.568.268
Total do Ativo	45.176.202	45.152.978	45.146.859	45.141.484	45.135.961	45.132.410	45.124.805	45.123.426	45.122.283	45.116.617	45.112.570	45.107.121
Grau de endividamento	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	79%	79%	79%

138. A participação do capital de terceiros diante do total de ativos totais ((Passivo circulante + Passivo não circulante) / Total do ativo) foi de 79% em outubro de 2025, indicando que o valor total dos ativos está 27% acima do valor total da dívida apresentada no Balanço Patrimonial da recuperanda.

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



5 RELATÓRIO DE ANDAMENTOS

139. 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

140. 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

141. 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
0017632-63.2025.8.19.0000	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	Negado provimento ao recurso. Interposto Recurso Especial, que fora inadmitido. Interposto Agravo em Recurso Especial, autuado no STJ sob o nº 3108223/RJ (2025/0452088-6), que aguarda 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 = 11 Colaboradores (02 Ativos e 09 Afastados), ATRIUM = 01 Colaboradores (Afastado) e ENGECON = 09 Colaboradores (07 Ativos e 02 Afastados)

2.2.4.1.1. Número de funcionários CLT: 21 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\$459.502.187,02 (consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

2.2.5.2. Passivo: R\$ 459.502.187,02 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

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

2.2.5.2.1.1. Fiscal: R\$ 21.633.105,77 (Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM)

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

2.2.5.2.1.1.2. Inscrito na dívida ativa: R\$ 21.633.105,77(Consolidado AVM + ENGECON + ATRIUM) = (R\$ 18.296.495,57 Já negociado e R\$ 3.336.610,20 em negociação).

2.2.5.2.1.2. Cessão fiduciária de títulos/direitos creditórios: Não

2.2.5.2.1.3. Alienação fiduciária: Não

2.2.5.2.1.4. Arrendamentos mercantis: Não

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

2.2.5.2.1.6. Obrigação de fazer: Não

2.2.5.2.1.7. Obrigação de entregar: Não

2.2.5.2.1.8. Obrigação de dar: Não

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

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

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

2.2.5.2.1.11. Pós ajuizamento da RJ

2.2.5.2.1.11.1. Tributário: Não

2.2.5.2.1.11.2. Trabalhista: Não

2.2.5.2.1.11.3. Outros: Não

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

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

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

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

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

1. A devedora 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 após 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: 376 dias (primeira AGC).

6.4. A distribuição da inicial e a aprovação do plano de recuperação pela assembleia de credores: 418 dias (segunda AGC).

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: primeiro *stay* encerrou em 28/09/2024 e segundo *stay* encerrou em 16/08/2025.

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

142. 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.

E. Deferimento.

Rio de Janeiro, 7 de janeiro de 2026.



PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Bruno Galvão S.P. de Rezende
OAB/RJ 124.405 - OAB/SP 420.341



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



Alexsandro Cruz de Oliveira
OAB/RJ 161.886

COORDENAÇÃO DA EQUIPE DE AUDITORIA EXECUTIVA
FINANCEIRA DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL



Luiz Henrique Pereira Fernandes - CRA/RJ 2058310-9