



RELATÓRIO DE VISITA

ABBAY CONSTRUTORA LTDA
LOCKIN CONSTRUTORA LTDA
VERONA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA

Setembro/2026



As etapas do trabalho

01 Considerações Iniciais

02 Histórico das Recuperandas e Situação Atual

03 Motivos da Crise

04 Melhorias Adotadas

05 Passivo Declarado

06 Colaboradores

07 Registro Fotográfico

08 Considerações Finais

Considerações Iniciais

1. Considerações Iniciais

Ao Juízo da Comarca da Capital – Vara de Recuperação Judicial e Falência – VITÓRIA/ES

Autos n.º 5041218-41.2026.8.08.0024

A Credibilità Administração Judicial e Serviços Ltda., nomeada Administradora Judicial nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento às atribuições previstas no art. 22, inciso II, alíneas “a” e “c”, da Lei nº 11.101/2005, apresentar o presente Relatório de Visita, elaborado a partir das diligências realizadas nos estabelecimentos das sociedades empresárias ABBEY CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 07.682.190/0001-13, LOCKIN CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.600.848/0001-29 e VERONA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.183.354/0001-29, pessoas jurídicas de direito privado, doravante denominadas Recuperandas.

O presente relatório tem por finalidade registrar as constatações realizadas pela Administradora Judicial durante as visitas presenciais, bem como apresentar informações acerca da estrutura, funcionamento e situação operacional das Recuperandas, a partir das verificações efetuadas in loco e das informações prestadas por seus representantes.

Nos dias 15/09/2026 e 16/09/2026, esta Administradora Judicial realizou diligências nos endereços das matrizes e filiais das Recuperandas.

Inicialmente, foram realizadas visitas às **matrizes** da LOCKIN CONSTRUTORA LTDA. e da ABBEY CONSTRUTORA LTDA., ambas situadas na Rua Inácio Higino, nº 185, Edifício Blue Office, Sala 716, Praia da Costa, Vila Velha/ES, bem como à **matriz** da VERONA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA., localizada na Estrada Kennedy a Santo Eduardo, s/n, Presidente Kennedy/ES.

1. Considerações Iniciais

Na mesma oportunidade, esta Administradora Judicial também realizou diligências nas **filiais** das Recuperandas, conforme segue:

- LOCKIN CONSTRUTORA LTDA.: Estrada Kennedy a Santo Eduardo, s/n, Presidente Kennedy/ES; e Avenida José Felix Cheim, nº 617, Santo Antônio, Cachoeiro de Itapemirim/ES;
- ABBEY CONSTRUTORA LTDA.: Estrada Kennedy a Santo Eduardo, s/n, Lote 2, Presidente Kennedy/ES; e Rodovia do Sol, s/n, Lote Condados de Guarapari, Nova Guarapari/Condados, Guarapari/ES.

As diligências tiveram como objetivo verificar presencialmente as condições de funcionamento das Recuperandas, sua estrutura física e organizacional, o desenvolvimento de suas atividades e demais aspectos relevantes para o acompanhamento da atividade empresarial no curso do processo recuperacional. Durante a visita à sede, constatou-se que as Recuperandas concentram no local suas principais atividades administrativas e de gestão, estando instalados, dentre outros, os setores administrativo, operacional, de engenharia, projetos, jurídico e departamento pessoal.

Registra-se que as constatações apresentadas neste relatório refletem as condições verificadas nas datas das respectivas visitas, considerando as observações realizadas presencialmente por esta Administradora Judicial e as informações fornecidas pelos representantes das Recuperandas, não constituindo, isoladamente, conclusão definitiva acerca da situação econômico-financeira ou da viabilidade das sociedades empresárias.

1. Considerações Iniciais

Para melhor compreensão do cenário verificado, o presente relatório encontra-se estruturado de forma a contemplar os principais aspectos relacionados às Recuperandas, abrangendo:

- i) histórico da empresa e situação atual;
- ii) aspectos e causas da crise econômico-financeira;
- iii) medidas e melhorias implementadas após o pedido de Recuperação Judicial;
- iv) passivo declarado;
- v) colaboradores;
- vi) registro fotográfico das diligências realizadas.

Dessa forma, nos tópicos a seguir serão apresentadas, de maneira individualizada e sistematizada, as informações e constatações obtidas por esta Administradora Judicial durante as diligências realizadas, contemplando os aspectos operacionais, estruturais e econômico-financeiros das Recuperandas, bem como os registros fotográficos efetuados nos respectivos estabelecimentos, com o objetivo de proporcionar ao Juízo e aos demais interessados uma visão atualizada acerca do desenvolvimento das atividades empresariais e das condições verificadas in loco.

Histórico das Recuperandas e Situação Atual

2. Histórico das Recuperandas e Situação Atual

Segundo relato do Sr. Isaac Inacio Lorencini Zuqui, gerente administrativo das Recuperandas, a trajetória empresarial teve início em 2005, com a constituição da ABBEY Construtora Ltda., voltada às atividades de infraestrutura, fabricação de artefatos de concreto, terraplenagem, construção rodoviária e serviços de apoio à construção pesada. Ao longo dos anos, afirma que a empresa ampliou sua estrutura produtiva e sua capacidade operacional, investindo em equipamentos e instalações para atender às demandas do setor.

De acordo com seu relato, em 2012, LOCKIN Construtora Ltda. foi constituída, inicialmente direcionada à locação de máquinas e equipamentos pesados. Com o crescimento das atividades, a empresa passou a atuar diretamente na execução de obras de infraestrutura, pavimentação, saneamento, redes de abastecimento de água e esgoto, obras portuárias, fundações e outros serviços de engenharia civil. Posteriormente, em 2020, foi constituída a VERONA Imobiliária e Corretora Ltda., responsável por atividades relacionadas à incorporação, compra e venda de imóveis, loteamentos e gestão imobiliária.

Ao longo dessa trajetória, as empresas passaram a atuar de forma integrada e complementar, com a LOCKIN concentrando a execução das obras, a ABBEY fornecendo apoio industrial, equipamentos e artefatos necessários às atividades, e a VERONA reunindo parte da estrutura imobiliária do grupo. Esse modelo permitiu a ampliação das operações e a participação em projetos de maior porte.

A partir de 2024, entretanto, o crescimento das operações exigiu maior mobilização de equipamentos, pessoal e recursos financeiros, aumentando a necessidade de capital de giro e os custos da estrutura.

2. Histórico das Recuperandas e Situação Atual

Em 2025, a redução do faturamento, os atrasos relacionados à execução e ao recebimento das obras, somados às despesas financeiras e à manutenção de uma estrutura dimensionada para um volume maior de contratos, passaram a pressionar de forma significativa o caixa das empresas.

Atualmente, o grupo permanece em atividade e mantém estrutura operacional, equipamentos, contratos, empregados, fornecedores e capacidade técnica para continuidade de suas operações. Entretanto, enfrenta um cenário de restrição de liquidez e desequilíbrio financeiro, decorrente principalmente da redução do faturamento, do elevado custo da estrutura, da necessidade de capital de giro, das despesas financeiras e dos atrasos relacionados à execução e recebimento de obras. Nesse contexto, a Recuperação Judicial foi buscada como instrumento para reestruturar as obrigações, preservar as atividades e permitir a retomada do equilíbrio econômico-financeiro das empresas.

Motivos da Crise

3. Motivos da Crise

O endividamento do grupo está concentrado principalmente em empréstimos e financiamentos contratados para sustentar a expansão das atividades. Não foram relatadas dívidas trabalhistas.

Com o aumento do número e do porte das obras, o grupo ampliou sua estrutura, adquiriu equipamentos e elevou sua capacidade de produção. Parte desse investimento foi realizada com recursos obtidos em instituições financeiras.

Após essa ampliação, houve redução significativa na abertura de novas frentes de obras públicas. Foi informado que o Estado do Espírito Santo passou a priorizar a conclusão dos projetos em andamento antes de realizar novas contratações. Como a estrutura do grupo havia sido dimensionada para uma demanda maior, os custos fixos permaneceram elevados, mesmo com a diminuição do volume de novos serviços.

Na data da visita, o Sr. Isaac informou que o grupo possui aproximadamente R\$ 500 milhões em contratos de obras em execução, distribuídos em 12 frentes de trabalho. O recebimento ocorre conforme a medição e a evolução de cada obra. Esse intervalo entre os gastos necessários para manter as operações e a entrada dos pagamentos tem pressionado o caixa do grupo.

De acordo com as informações prestadas, o fluxo de caixa apresentou redução de mais de 51% em comparação com o período anterior. A operação havia sido planejada para uma movimentação mensal entre R\$ 7 milhões e R\$ 8 milhões, mas atualmente registra valores entre R\$ 3 milhões e R\$ 4 milhões por mês.

3. Motivos da Crise

As obras possuem duração de médio prazo, enquanto os compromissos financeiros relacionados a equipamentos e veículos exigem pagamentos em prazos menores. Essa diferença entre os ciclos de recebimento e de pagamento dificulta a organização financeira e a negociação com os bancos.

Em 2024, o grupo executava aproximadamente R\$ 200 milhões em obras por ano. Atualmente, o volume informado é de cerca de R\$ 400 milhões anuais. Apesar do crescimento da receita, a expansão da estrutura também aumentou os custos de operação.

As unidades de produção de pré-moldados fabricam atualmente cerca de 600 m² de PAVS (pré-moldados) por dia, embora tenham capacidade para produzir até 1.200 m². Dessa forma, parte da estrutura produtiva permanece ociosa, mas continua gerando despesas de pessoal, equipamentos e manutenção.

Melhorias Adotadas

4. Melhorias Adotadas

Os Srs. Isaac Inacio Lorencini Zuqui e Rafael Bolelli Abreu demonstraram expectativa de melhora do fluxo de caixa à medida que as obras em andamento avancem e novas medições sejam pagas.

Informaram que estão revisando sua estrutura administrativa e operacional. Na área de recursos humanos, estão sendo avaliados o número de funcionários, a folha de pagamento e os benefícios concedidos. Durante essa revisão, foram identificados pagamentos de adicionais que não correspondiam às atividades efetivamente exercidas por alguns empregados.

Outra medida adotada foi a substituição da compra de determinados equipamentos e veículos pela contratação de terceiros. No caso do transporte, o grupo passou a adquirir apenas as caçambas ou implementos necessários e a contratar caminhoneiros que utilizam veículos próprios. Essa estratégia reduz a necessidade de investimento em caminhões e os custos de manutenção da frota.

Também está sendo realizada a reorganização das bases operacionais. A base utilizada para as obras de Amarelos gerava um custo médio de R\$ 20.000,00 por mês com aluguel. Sua estrutura foi transferida para a filial de Condados, onde o grupo já possuía operação instalada, permitindo o compartilhamento de recursos e a redução de despesas.

Passivo Declarado

- 5.1. Passivo Concursal
- 5.2. Passivo Extraconcursal
- 5.3. Passivo Tributário

5. Passivo Declarado – por Natureza

5.1. PASSIVO CONCURSAL

R\$ 64.755.731,50

5.2. PASSIVO EXTRACONCURSAL

R\$ 40.478.352,84

5.3. PASSIVO TRIBUTÁRIO

R\$ 7.761.280,64

CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL

O pedido de Recuperação Judicial foi formulado sob a modalidade de consolidação processual, razão pela qual as Recuperandas apresentaram suas respectivas relações de credores de forma individualizada, com a segregação dos créditos por empresa.

Dessa forma, cada Recuperanda apresentou a relação correspondente aos seus próprios credores, contendo a respectiva classificação e os valores dos créditos.

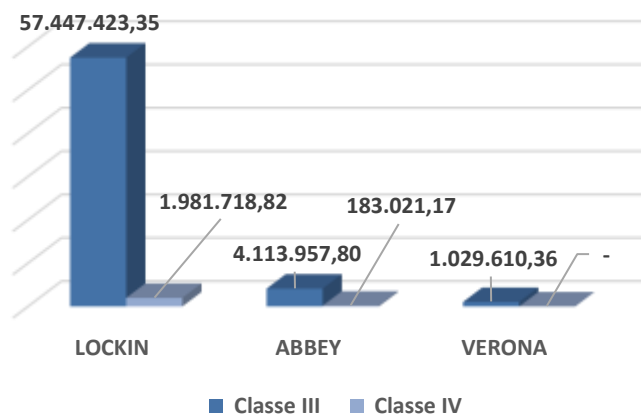
Para fins de melhor visualização e análise, abaixo os créditos serão apresentados de forma consolidada, agrupados conforme a sua natureza/classe, sem prejuízo da individualização originalmente apresentada por cada Recuperanda.

5.1. Passivo Concursal

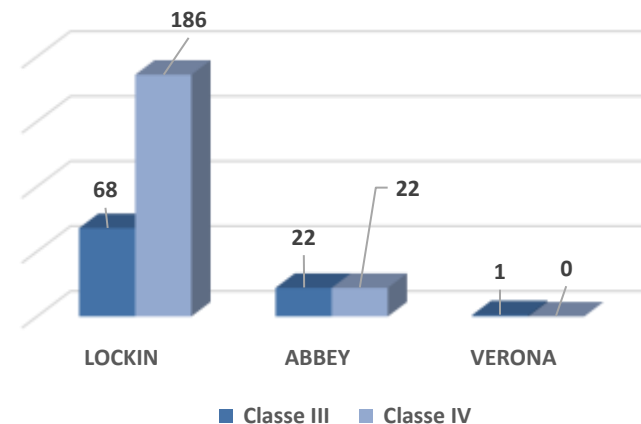
5.1. PASSIVO CONCURSAL

R\$ 64.755.731,50

Credores por Valor



Credores por Quantidade



COMPOSIÇÃO DA DÍVIDA

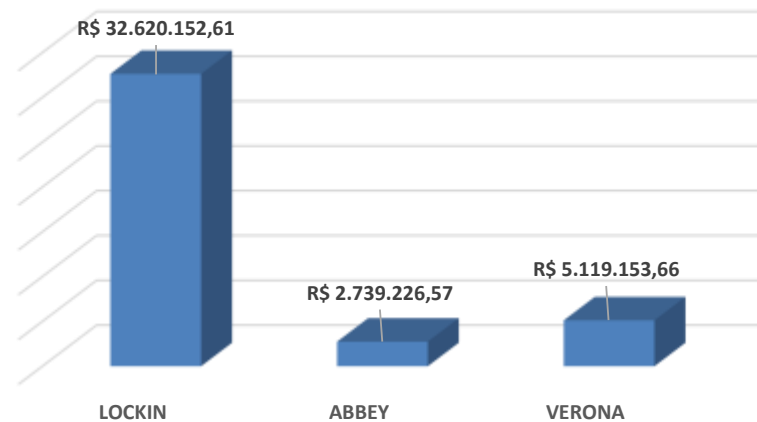
Conforme informações apresentadas pelas Recuperandas, os créditos sujeitos à recuperação judicial estão concentrados, em sua maioria, na Classe III – Quirografários. A LOCKIN apresenta R\$ 57.447.423,35 na Classe III e R\$ 1.981.718,82 na Classe IV, correspondentes a 68 e 186 credores, respectivamente. A ABBEY registra R\$ 4.113.957,80 na Classe III e R\$ 183.021,17 na Classe IV, com 22 credores em cada classe. Já a VERONA possui R\$ 1.029.610,36 em créditos da Classe III, correspondente a um credor, sem créditos registrados na Classe IV.

5.2. Passivo Extraconcursal

5.2. PASSIVO EXTRACONCURSAL

R\$ 40.478.352,84

em Valores



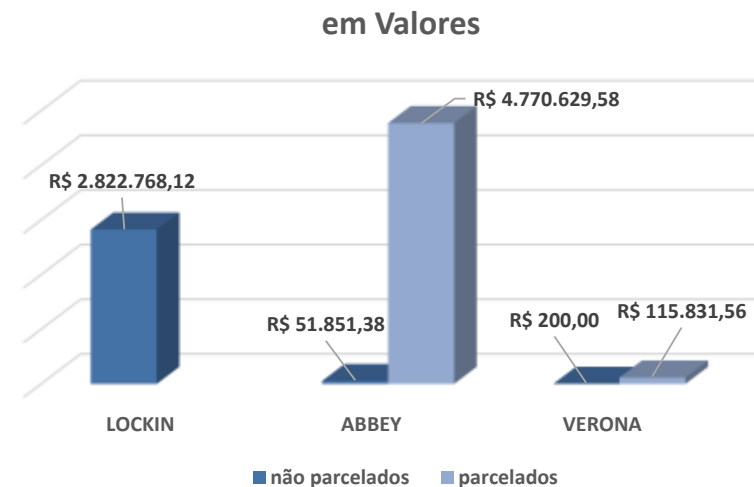
COMPOSIÇÃO DA DÍVIDA

Com base nas informações e documentos apresentados pelas Recuperandas nos autos do processo de Recuperação Judicial, foi identificado o endividamento extraconcursal individualizado por empresa. Os dados abaixo refletem os valores informados no processo, sendo R\$ 32.620.152,61 atribuídos à LOCKIN, R\$ 2.739.226,57 à ABBEY e R\$ 5.119.153,66 à VERONA, conforme demonstrado no gráfico.

5.3. Passivo Tributário

5.3. PASSIVO TRIBUTÁRIO

R\$ 7.761.280,64



COMPOSIÇÃO DA DÍVIDA

Com base nos relatórios de passivo fiscal da LOCKIN, ABBEY e VERONA, extraídos dos documentos apresentados pelas Recuperandas nos autos da Recuperação Judicial, foram consolidados os débitos fiscais identificados, com distinção entre débitos não parcelados e parcelados, conforme demonstrado no gráfico.

Colaboradores

6.1. Colaboradores

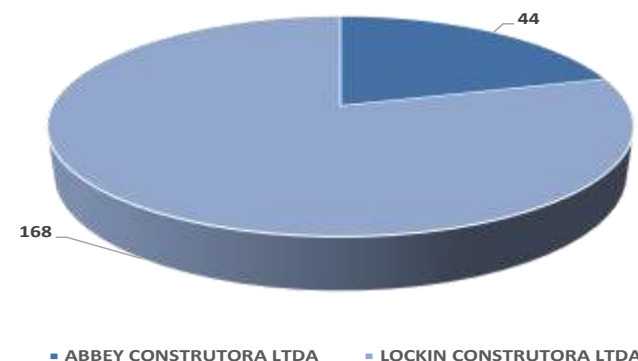
6. Colaboradores

6.1. COLABORADORES

212

TOTAL DE COLABORADORES

O quantitativo apresentado considera exclusivamente os colaboradores das Recuperandas ABBEY CONSTRUTORA LTDA. e LOCKIN CONSTRUTORA LTDA., tendo em vista que a VERONA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA. declarou não possuir colaboradores.



RELAÇÃO DE COLABORADORES

Durante as diligências realizadas nas instalações das Recuperandas, foi disponibilizada a esta Administradora Judicial a relação atualizada de colaboradores das sociedades empresárias ABBEY CONSTRUTORA LTDA. e LOCKIN CONSTRUTORA LTDA., documento entregue pelos representantes das empresas na própria data da visita. Com base nas informações apresentadas, foi possível identificar o quantitativo de colaboradores vinculados a cada Recuperanda, conforme demonstrado no gráfico acima. Ressalta-se que a VERONA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA. declarou não possuir colaboradores, razão pela qual não integra o quantitativo apresentado.

Registro Fotográfico

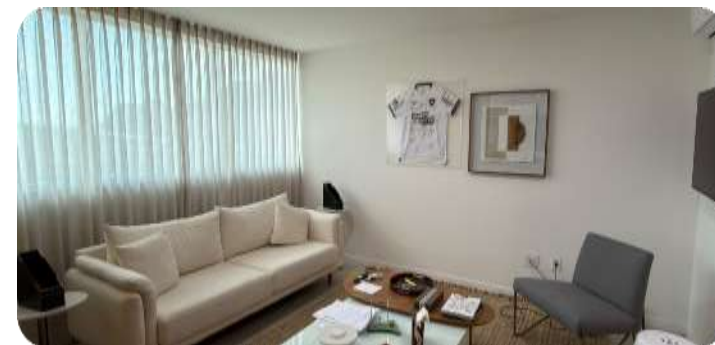
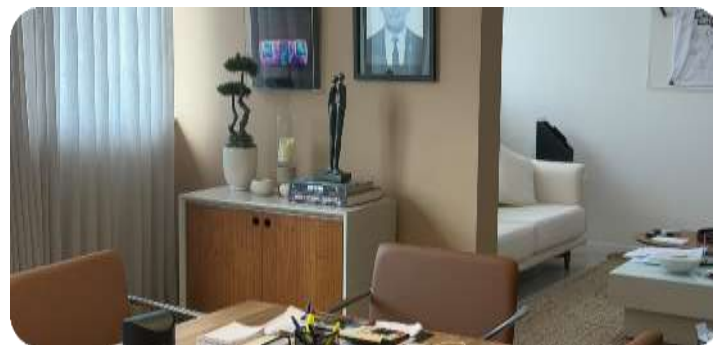
MATRIZ E FILIAIS

- 7.1. Abbey Construtora Ltda. – Vila Velha/ES (matriz)
 - 7.1.1. Filial 1 – Presidente Kennedy/ES
 - 7.1.2. Filial 2 – Guarapari/ES
- 7.2. Lockin Construtora Ltda. – Vila Velha/ES (matriz)
 - 7.2.1. Filial 1 – Presidente Kennedy/ES
 - 7.2.2. Filial 2 – Cachoeiro de Itapemirim/ES
- 7.3. Verona Imobiliária e Corretora Ltda. – Presidente Kennedy/ES

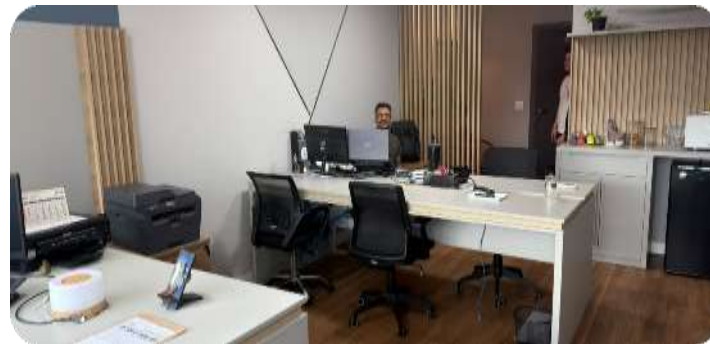
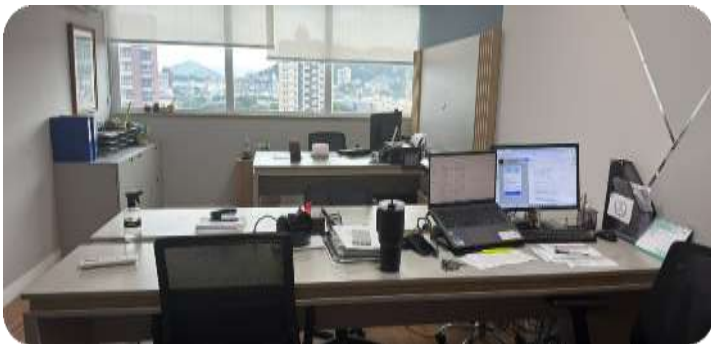
CANTEIROS DE OBRAS

- 7.4. Morro do Frade – Cachoeiro de Itapemirim/ES
- 7.5. São Joaquim – Cachoeiro de Itapemirim/ES

7.1. Abbey Construtora Ltda. – Vila Velha/ES (matriz)



7.1. Abbey Construtora Ltda. – Vila Velha/ES (matriz)



7.1.1. Abbey Construtora Ltda. – Presidente Kennedy/ES (filial)



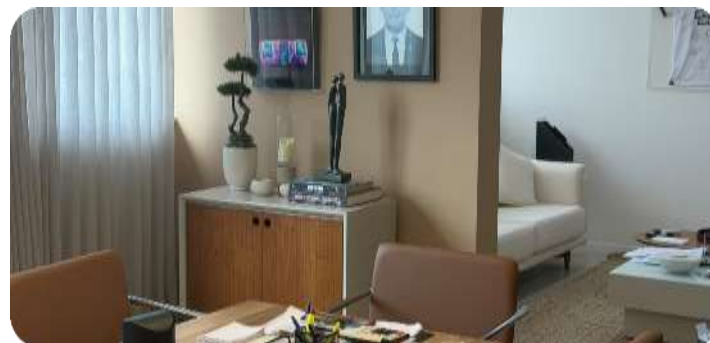
7.1.1. Abbey Construtora Ltda. – Presidente Kennedy/ES (filial)



7.1.2. Abbey Construtora Ltda. – Guarapari/ES (filial)



7.2. Lockin Construtora Ltda. – Vila Velha/ES (matriz)



7.2. Lockin Construtora Ltda. – Vila Velha/ES (matriz)



7.2.1. Lockin Construtora Ltda. – Presidente Kennedy/ES (filial)



7.2.1. Lockin Construtora Ltda. – Presidente Kennedy/ES (filial)



7.2.1. Lockin Construtora Ltda. – Presidente Kennedy/ES (filial)



7.2.2. Lockin Construtora Ltda. – Cachoeiro de Itapemirim/ES



IMÓVEL LOCADO

Conforme informado pelo responsável da empresa, o imóvel objeto da diligência encontra-se atualmente locado. Durante a visita realizada por esta Administradora Judicial, constatou-se que não havia qualquer pessoa presente no local para possibilitar o acesso ao imóvel, razão pela qual não foi possível realizar a vistoria de suas dependências internas.

7.3. Verona Imobiliária e Corretora Ltda. – Presidente Kennedy/ES



7.3. Verona Imobiliária e Corretora Ltda. – Presidente Kennedy/ES



7.4. Canteiro de obras – Morro do Frade, Cachoeiro de Itapemirim/ES



7.5. Canteiro de obras – São Joaquim, Cachoeiro de Itapemirim/ES



Considerações Finais

8. Considerações Finais

ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial apresenta o presente Relatório de Visita, em cumprimento ao disposto no art. 22, inciso II, alíneas “a” e “c”, da Lei nº 11.101/2005, consignando que, durante as diligências realizadas, foi possível identificar os endereços informados pelas Recuperandas, constatando-se a utilização dos imóveis no desenvolvimento de suas atividades empresariais.

Nas visitas realizadas, verificou-se que os imóveis vistoriados encontram-se em utilização pelas empresas, tanto para o exercício de atividades administrativas quanto para o desenvolvimento de atividades produtivas e operacionais, conforme a destinação específica de cada unidade.

Além dos endereços vinculados às Recuperandas, foram igualmente visitados dois dos doze canteiros de obras atualmente mantidos pelo grupo, ambos localizados nas proximidades dos endereços das empresas, nos quais também foi possível constatar o desenvolvimento das respectivas atividades operacionais.

Anota-se que a filial da Lockin Construtora Ltda. – Cachoeiro de Itapemirim/ES, segundo informação prestada pelos representantes da Recuperanda, está locada a terceiros.

Diante das constatações e informações apresentadas no presente relatório, esta Administradora Judicial submete o resultado das diligências à apreciação deste d. Juízo, permanecendo à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.