

**AO JUÍZO DA VARA DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA DA
COMARCA DE VITÓRIA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Autos n.º 5041218-41.2026.8.08.0024

CREDIBILITÄ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA, nomeada Administradora Judicial na Recuperação Judicial dos autos supracitados, em que são requerentes as empresas **LOCKIN CONSTRUTORA LTDA, ABBEY CONSTRUTORA LTDA e VERONA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao item 2, alíneas “a.2” e “a.4”, da decisão de ID 105772110, expor o que segue.

I – SÍNTESE DOS AUTOS

Trata-se de pedido de Recuperação Judicial formulado por **LOCKIN CONSTRUTORA LTDA., ABBEY CONSTRUTORA LTDA. e VERONA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA.**

As Requerentes alegam integrar grupo econômico, que atua de forma coordenada no setor de construção pesada e infraestrutura, sustentando a existência de atividades complementares entre as empresas. A **LOCKIN** atua na execução de obras de infraestrutura e engenharia pesada; a **ABBEY** na fabricação de artefatos de concreto e prestação de serviços de apoio industrial; e a **VERONA** na concentração de ativos imobiliários vinculados às operações e empreendimentos do grupo.

Afirmam que, embora preservada a autonomia patrimonial das sociedades, há integração operacional e unidade de direção, com centro decisório concentrado em Vila Velha/ES. Com fundamento nos arts. 3º e 69-G, § 2º, da Lei n.º 11.101/2005, defendem a competência deste Juízo e o processamento do feito sob consolidação processual.

Quanto à crise econômico-financeira, atribuem sua origem, em síntese, à expansão operacional da LOCKIN em 2024, ao aumento da necessidade de capital de giro e do endividamento bancário, à redução de mais de 51% do faturamento em 2025, ao aumento das despesas financeiras e dos custos de construção, bem como a atrasos da Administração Pública na liberação de frentes de serviço, licenças, empenhos e desapropriações. Apontam, ainda, a concentração patrimonial em ativos de menor liquidez como fator de agravamento da crise.

Relatam que a LOCKIN integra o CONSÓRCIO LOCKIN – PS AMORIM – AUTOBAHN – LPA SUL, contratado pelo DER-ES para execução de obras de pavimentação da Rodovia ES-493, mediante o Contrato n.º 024/2025, no valor de R\$ 69.849.000,00.

Narram, ainda, que a LOCKIN contratou operação de crédito junto à Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 20.000.000,00, garantida por cessão fiduciária de direitos creditórios, tendo a instituição financeira solicitado o redirecionamento dos pagamentos devidos pelo DER-ES em razão do referido contrato.

As Requerentes sustentam, por fim, a essencialidade do parque de máquinas, equipamentos e veículos utilizados nas obras, bem como das bases operacionais e unidades industriais do grupo, especialmente os imóveis

denominados “Pedreira” e “Taquara” e a unidade industrial da ABBEY, para a continuidade das atividades empresariais.

Diante disso, requereram, em tutela de urgência, o reconhecimento da essencialidade dos bens indicados e a suspensão de atos de constrição ou retirada; a manutenção dos pagamentos decorrentes do Contrato n.º 024/2025 sem redirecionamento unilateral; a expedição de ofícios a órgãos públicos para afastar eventual inabilitação decorrente do pedido de recuperação judicial; a suspensão dos efeitos de protestos e negativações; o parcelamento das custas iniciais; e, ao final, o deferimento do processamento da Recuperação Judicial sob consolidação processual.

Na sequência, foi proferida decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial, autorizou o parcelamento das custas iniciais em 15 parcelas e nomeou esta Administradora Judicial para o encargo, determinando: **(i)** o comparecimento em cartório para firmar termo de compromisso, no prazo de 48 horas, com a imediata assunção de suas funções e deveres, observado o disposto no art. 22, I e II, da Lei n.º 11.101/2005; **(ii)** a prestação de informações acerca da situação das empresas, no prazo de 10 (dez) dias, na forma do art. 22, II, “a” (primeira parte) e “c”, do mesmo diploma, bem como a apresentação dos relatórios mensais de atividades das Recuperandas; **(iii)** a fiscalização da regularidade do processo e do cumprimento dos prazos pelas Recuperandas; e **(iv)** a apresentação de sua proposta de honorários no mesmo prazo assinalado.

Determinou-se, ainda, a suspensão das ações e execuções contra as Recuperandas, a apresentação de contas mensais e do Plano de Recuperação Judicial no prazo de 60 dias, bem como a publicação do edital previsto no art. 7º, §1º, da Lei nº 11.101/2005.

Foram reconhecidos como essenciais os 72 bens móveis indicados na inicial e suspensos os efeitos dos protestos e das anotações nos cadastros de inadimplentes referentes às obrigações anteriores ao ajuizamento. Por fim, foi determinada a alteração da conta destinada ao recebimento dos valores decorrentes das medições dos serviços prestados pelo Consórcio capitaneado pela LOCKIN.

Ato contínuo, a Administradora Judicial manifestou sua aceitação do encargo (ID 106128228), apresentando o respectivo Termo de Compromisso devidamente assinado (ID 106128229). Ainda, apresentou a minuta do Edital previsto no artigo 52 da Lei nº 11.101/2005 (ID 106835867), ainda não publicado.

Diante desse contexto, passa-se à análise das questões submetidas à apreciação da Administradora Judicial, considerando-se o atual estágio processual e os documentos constantes dos autos.

II – RELATÓRIO DE VISITA

Conforme o item “2”, alínea “a.2”, da r. decisão de ID 105772110, restou determinado que a Administradora Judicial informasse a situação das Recuperandas, no prazo de 10 (dez) dias, para os fins do art. 22, II, “a” (primeira parte) e “c”, da Lei n.º 11.101/2005.

Em cumprimento à referida determinação, esta Administradora Judicial realizou, nos dias 15 e 16 de setembro de 2026, visita à matriz e às filiais das Recuperandas, oportunidade em que os Srs. Isaac Inacio Lorencini Zuqui, gerente administrativo, e Rafael Bolelli Abreu, sócio administrador da LOCKIN, relataram a situação da empresa, na forma do relatório anexo.

Ao analisar a estrutura empresarial, esta Administradora Judicial constatou que as Recuperandas atuam de forma integrada e complementar, concentrando-se a LOCKIN na execução de obras de drenagem e pavimentação, a ABBEY na fabricação de pré-moldados e a VERONA na administração dos imóveis integrantes da estrutura patrimonial do Grupo.

Quanto ao cenário econômico-financeiro, foi relatado a esta Administradora Judicial que o atual endividamento decorreu, principalmente, da contratação de empréstimos e financiamentos destinados à expansão da estrutura operacional, em período de crescimento das atividades e de ampliação da participação em licitações públicas. Na sequência, a retração na contratação de novas obras teria acarretado significativa diminuição do fluxo de caixa.

Segundo informado, o fluxo de caixa mensal, anteriormente estimado entre R\$ 7 milhões e R\$ 8 milhões, encontra-se, atualmente, entre R\$ 3 milhões e R\$ 4 milhões. Não obstante, o Grupo mantém aproximadamente R\$ 500 milhões em obras em execução, distribuídas em 12 (doze) frentes de trabalho, cujos recebimentos permanecem vinculados à execução, à medição e ao pagamento dos respectivos contratos.

Na mesma oportunidade, foi relatada ociosidade da capacidade produtiva no segmento de pré-moldados, cuja produção atual estaria em aproximadamente 600 m²/dia, diante de capacidade instalada de cerca de 1.200 m²/dia.

No que se refere às medidas de reestruturação, os representantes informaram a adoção de providências voltadas à redução de despesas e à adequação da estrutura operacional, entre as quais a revisão do quadro de funcionários e de benefícios, a terceirização de equipamentos e serviços, a

alteração do modelo de utilização da frota e a redução de custos com estruturas físicas.

Registrou-se, ainda, que a LOCKIN conta atualmente com 168 (cento e sessenta e oito) funcionários e a ABBEY com 44 (quarenta e quatro), ao passo que a VERONA não possui empregados registrados.

Quanto à estrutura patrimonial, foi informado que a VERONA concentra a administração dos imóveis do Grupo, utilizados pelas demais Recuperandas conforme suas necessidades operacionais. Ao final, os representantes manifestaram expectativa de recuperação gradual do fluxo de caixa, especialmente em razão do volume de obras atualmente em execução.

Outrossim, informa que o Relatório Mensal de Atividades será apresentado mensalmente, sempre ao final do mês subsequente ao período reportado, —considerando que o fechamento contábil das Recuperandas ocorre após o encerramento de cada mês.

III – PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO

O item “2”, alínea “a.4”, do referido comando judicial ordenou a intimação da Administradora Judicial para *“No mesmo prazo assinalado no item 1.2, deverá apresentar sua proposta de honorários.”*

O art. 24 da Lei 11.101/2005 estabelece os critérios para a fixação dos honorários do Administrador Judicial, determinando que se observe o grau de complexidade do trabalho, a capacidade de pagamento do devedor e os valores praticados no mercado. O parágrafo 1.º desta disposição, ainda, determina que *“em qualquer hipótese, o total pago ao administrador judicial não excederá 5% (cinco*

por cento) do valor devido aos credores submetidos à recuperação judicial ou do valor de venda dos bens na falência.”

É importante anotar que as alterações promovidas pela Lei 14.112, publicada em dezembro de 2020, ampliaram em 38% as atribuições do Administrador Judicial, previstas no art. 22 da Lei n.º 11.101, de 2005. A quantidade de horas trabalhadas e a responsabilidade envolvida nos trabalhos de Administração Judicial foram, portanto, substancialmente majoradas, o que deve ser considerado na fixação da remuneração dos profissionais nomeados. Para realizar a proposta de honorários, feita na forma do art. 24 da Lei 11.101/2005, a Administradora Judicial passa a relatar alguns aspectos.

Nesse sentido, considerando o passivo sujeito à Recuperação Judicial declarado pelas Recuperandas, a Administradora Judicial propõe sua remuneração em **4,5% (quatro e meio por cento)** sobre o total “*concurisal*” declarado pelas devedoras (R\$ 64.755.731,50, IDs 105728809, 105735672 e 105743114), valor a ser pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e consecutivas, as quais devem ser atualizadas anualmente pelo índice utilizado pelo TJES (IPCA + taxa legal) para a recomposição da inflação. Ademais, a proposta da Administradora Judicial é para que, caso haja o encerramento do processo antes do vencimento de todas as parcelas, as Recuperandas fiquem obrigadas a quitar a **totalidade** dos honorários.

Passa a demonstrar, a seguir, os critérios preenchidos para a fixação da verba pretendida.

1.1 O grau de complexidade do trabalho

Inicialmente, informa que seu trabalho compreenderá, dentre outras atribuições, o/a:

- envio de correspondência a todos os credores constantes nas relações apresentadas no processo, informando-lhes a data do pedido da recuperação judicial, a natureza, o valor e a classificação de cada crédito;
- análise de incidentes administrativos de impugnações, habilitações e divergências de crédito, e a elaboração da relação de credores a que alude o art. 7º, §2º, da LREF;
- análise da contabilidade das empresas, dos processos e certidões;
- organização e presidência da assembleia de credores, com a contratação de serviços e outras diligências necessárias a assegurar a ampla participação de todos os interessados;
- alimentação de informações no *site* das empresas;
- manifestações no processo principal e incidentes que dele vierem a decorrer;
- fiscalização mensal das atividades das Requerentes, com a apresentação de relatórios mensais de atividade durante todo o trâmite do processo;
- manifestação nos processos e incidentes processuais afetos ao feito recuperacional, com elaboração de pareceres jurídicos e técnicos em auxílio ao Juízo;
- fiscalização do cumprimento do Plano de Recuperação Judicial e elaboração de relatórios sobre os pagamentos;
- verificação de todos os créditos concursais da recuperação judicial, bem como acompanhamento do passivo extraconcursal;
- consolidação do quadro geral de credores com fundamento nas decisões judiciais proferidas.

Essas são, de forma resumida, algumas das atividades que serão desenvolvidas pela Credibillità. A atividade do Administrador Judicial nomeado para atuar em processos de recuperação e falência é equiparável à dos Auxiliares do Juízo, no cumprimento de verdadeiro múnus público, de maneira que sua atividade visa a colaborar com a administração da Justiça (REsp n. 1.759.004/RS). Estas atribuições são algumas das lineares (aquelas previstas na Lei n.º 11.101/2005),

porém, ressalta-se ainda a existência de deveres transversais de colaboração desta Administradora Judicial com o Juízo.

Para o atendimento do presente caso, a Administradora Judicial colocará à disposição do Juízo sua equipe multidisciplinar, composta por advogados, contadores, economistas, administradores e gestores de empresa, auxiliares administrativos, dentre outros. Destaca-se que a equipe da Administração Judicial é completa e multidisciplinar, de modo que não haverá necessidade de subcontratações para nenhuma das etapas do trabalho.

Ademais, leva-se em consideração a complexidade do trabalho a ser desenvolvido, incluindo todas as fases do processo, fiscalização da atividade das Recuperandas, auxílio ao Judiciário e o atendimento dos credores envolvidos.

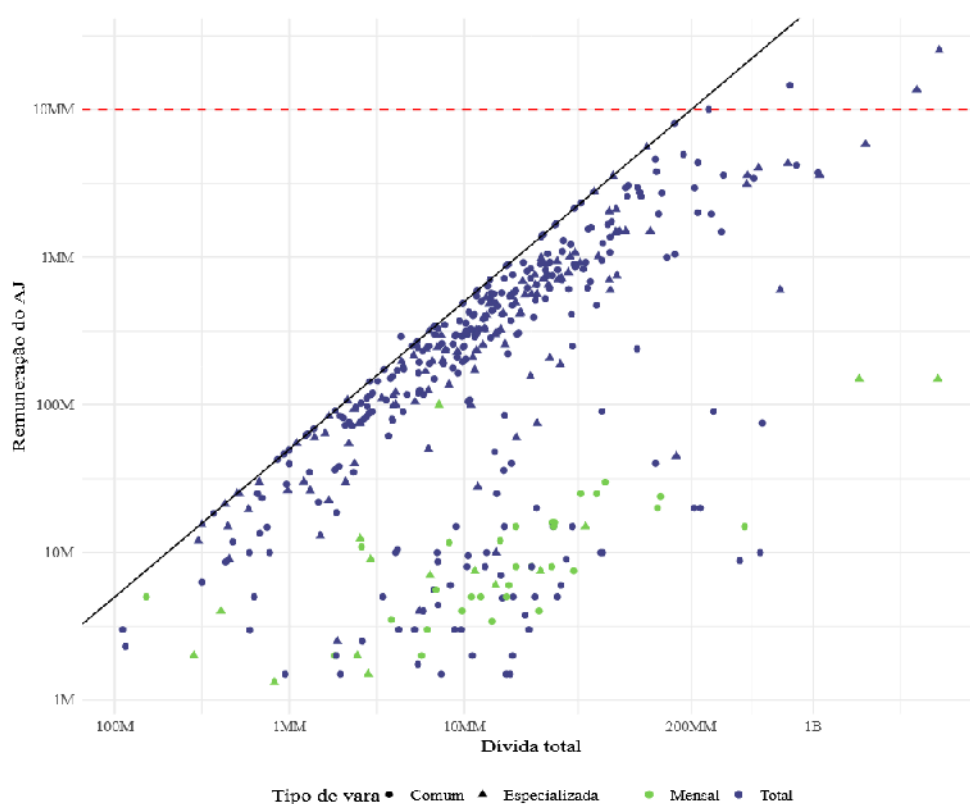
A expectativa de tempo para o desenvolvimento do trabalho neste feito é de 36 (trinta e seis) meses, como preconiza a legislação, que compreenderá a atuação em todas as fases deste processo, incluindo a verificação de créditos e fiscalização do cumprimento do PRJ.

1.2 Os valores praticados pelo mercado e a capacidade de pagamento

A remuneração do Administrador Judicial encontra limite no artigo 24, §5º, da Lei 11.101/2005 e na Recomendação n.º 141, de 10/7/2023 do Conselho Nacional de Justiça¹, que prevê, como visto, o valor máximo correspondente a 4,5% (quatro e meio por cento) do valor devido aos credores submetidos à Recuperação Judicial, no caso de empresa limitada.

¹ <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5187>

Com relação aos valores praticados pelo mercado, destaca-se pesquisa do Observatório da Insolvência, em sua Fase 2, que estudou os processos de recuperação judicial do Estado de São Paulo, protocolados de janeiro de 2010 até julho de 2017. Analiticamente, os honorários em recuperações judiciais, em sua maioria, têm sido arbitrados em patamares próximos à limitação legal – linha preta do gráfico, o que pode ser visualizado por meio do seguinte gráfico, divulgado pela Associação Brasileira de Jurimetria².



Remuneração do Administrador Judicial (vertical) contra a dívida total apresentada na lista do Administrador Judicial (horizontal). A linha contínua transversal preta marca o limite de 5% do passivo. A linha tracejada vermelha marca 10 milhões de reais no eixo da remuneração dos Administradores Judiciais. (Em escala logarítmica).

² ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE JURIMETRIA. Estudo do Observatório da Insolvência – Fase 02. Pesquisa disponível em: <<https://abj.org.br/pesquisas/2a-fase-observatorio-da-insolvencia/>>. Acesso em: 20 de agosto de 2023.

Anota-se que o citado estudo foi elaborado antes da entrada em vigor da Lei 14.112/2020, norma que majorou consideravelmente as obrigações do administrador judicial, o que deve também ser observado para a fixação dos honorários arbitrados.

Para referência, observem-se os parâmetros seguidos pela jurisprudência pátria para fixação dos honorários do Administrador Judicial:

Agravo de instrumento – Recuperação judicial – Pedido de reintegração de uma das recuperandas (Tholhor do Brasil) ao programa de benefício fiscal (SUFRAMA)– Questão que, pela sua natureza e pelos efeitos que gera, especialmente a quem não é parte no processo de recuperação judicial, extrapola a competência do juízo concursal que não tem como e tampouco porque obrigar o Fisco a incluir as recuperandas ao programa de incentivo fiscal por elas pretendido, ainda que sob o fundamento da preservação da empresa – Precedentes jurisprudenciais – Remuneração do administrador judicial **fixada em 5% dos créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial – Valores que se mostram razoáveis e adequados à luz das particularidades do caso concreto e dos critérios legais do artigo 24 da Lei nº 11.101/2005** – Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2168017-96.2022 .8.26.0000 São Paulo, Relator.: Maurício Pessoa, Data de Julgamento: 02/02/2023, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 02/02/2023)

1.3 A capacidade de pagamento

Por fim, para fixação dos honorários, necessário que se observe a capacidade de pagamento das Recuperandas.

Anota-se que o pagamento parcelado possibilita que as Recuperandas suportem os custos dos honorários, respeitando a sua capacidade de pagamento.

Veja-se, a propósito, que as Demonstrações de Fluxo de Caixa Projetadas apresentadas aos autos (IDs 105728140, 105735662 e 105741697) indicam geração operacional de caixa positiva e crescente em todas as empresas,

com evolução dos saldos finais ao longo dos períodos projetados. A LOCKIN projeta caixa operacional de R\$ 1,42 milhão em 2027, alcançando R\$ 5,38 milhões em 2029; a ABBEY, de R\$ 920 mil em 2026 a R\$ 4,27 milhões em 2028; e a VERONA, de R\$ 2,23 milhões em 2026 a R\$ 4,20 milhões em 2027.

Além disso, a análise das Demonstrações de Resultado do Exercício juntadas aos autos revela que o prejuízo apurado pela LOCKIN CONSTRUTORA LTDA. de R\$ 3.980.951,79 (três milhões, novecentos e oitenta mil, novecentos e cinquenta e um reais e setenta e nove centavos) no exercício de 2025 e de R\$ 15.374.508,71 (quinze milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quinhentos e oito reais e setenta e um centavos) no período de 01/01/2026 a 28/08/2026, decorre, em grande medida, do elevado peso das despesas financeiras (R\$ 13.757.840,72, treze milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta reais e setenta e dois centavos, em 2025), justamente as obrigações cuja exigibilidade resta suspensa com o deferimento do *stay period*.³

As demais Recuperandas mantiveram resultado positivo, tendo a ABBEY CONSTRUTORA LTDA. apurado lucro líquido de R\$ 235.723,92 (duzentos e trinta e cinco mil, setecentos e vinte e três reais e noventa e dois centavos) em 2025 e de R\$ 5.711.322,47 (cinco milhões, setecentos e onze mil, trezentos e vinte e dois reais e quarenta e sete centavos) no período de 01/01/2026 a 28/08/2026⁴, e a VERONA IMOBILIÁRIA E CORRETORA LTDA. lucro líquido de R\$ 8.285.836,73 (oito milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e trinta e seis reais e setenta e três centavos) em 2025 e de R\$ 258.523,62 (duzentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e vinte e três reais e sessenta e dois centavos) no mesmo período de 2026.⁵

³ BALANÇO PATRIMONIAL ESPECIAL - ID 105728136.

⁴ BALANÇO PATRIMONIAL ESPECIAL - ID105735659

⁵ BALANÇO PATRIMONIAL ESPECIAL - ID105741696

Tais elementos, analisados em conjunto, quais sejam, projeção de fluxo de caixa consistentemente positiva, ausência de investimentos relevantes projetados em imobilizado e reversão do quadro de prejuízo tão logo suspensa a exigibilidade das obrigações financeiras sujeitas ao stay period, demonstram de forma objetiva e documental que o grupo recuperando possui condições de suportar o pagamento dos honorários da Administradora Judicial, sem prejuízo da execução das obras em curso, da preservação dos empregos e da regular reorganização do passivo de cada uma das Recuperandas.

Por fim, propõe o pagamento de eventuais despesas extraordinárias para a realização dos serviços, a serem reembolsadas pelas Recuperandas, mediante apresentação de relatório pormenorizado, acompanhado dos respectivos comprovantes.

Requer, portanto, a fixação da remuneração no percentual de 4,5% (quatro e meio por cento) do valor listado pelas Recuperandas devido aos credores submetidos à Recuperação Judicial para remuneração desta Administradora Judicial, com atualização anual pelo índice do TJES, a ser parcelado em 36 (trinta e seis) parcelas, com vencimento integral desses valores em caso de encerramento antecipado deste processo recuperacional.

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial, em cumprimento às determinações constantes do item “2”, alíneas “a.2” e “a.4”, da r. decisão de ID 105772110, apresenta o relatório de visita e a proposta de honorários acima detalhados, requerendo a Vossa Excelência:

i. o recebimento e a juntada da presente manifestação e do relatório de visita que a acompanha, dando-se por cumprida a determinação do item “2”, alínea “a.2”, da r. decisão, nos termos do art. 22, II, “a”, da Lei n.º 11.101/2005, informando que o Relatório Mensal de Atividades será apresentado mensalmente, na forma indicada no item II desta manifestação;

ii. a fixação dos honorários desta Administradora Judicial no percentual de 4,5% (quatro e meio por cento) sobre o valor dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial (R\$ 64.755.731,50), a ser pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas anualmente pelo índice adotado pelo TJES (IPCA acrescido de taxa legal), nos termos do art. 24, caput e § 1º, da Lei n.º 11.101/2005;

iii. subsidiariamente, na hipótese de não acolhimento do percentual proposto, a fixação dos honorários em patamar compatível com a complexidade do encargo e o múnus público exercido, observados os critérios do art. 24 da Lei n.º 11.101/2005;

iv. o reembolso das despesas extraordinárias necessárias à realização dos serviços, mediante a apresentação de relatório pormenorizado e dos respectivos comprovantes;

Nestes termos, pede deferimento.

Vitória, 17 de setembro de 2026.

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177



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 Credibilia 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.

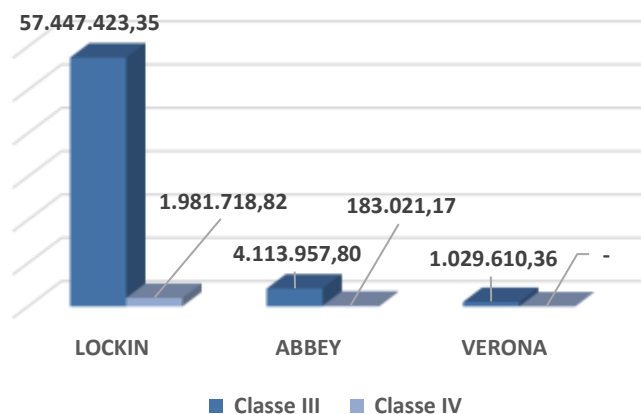
Para fins de melhor visualização e análise, abaixo os créditos serão apresentados de forma consolidada, agrupados conforme a sua natureza/classe, sem prejuízo da individualização originalmente apresentada por cada Recuperanda.

5.1. Passivo Concursal

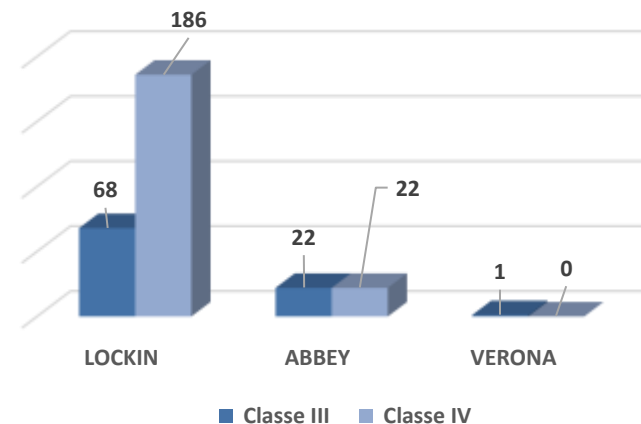
5.1. PASSIVO CONCURSAL

R\$ 64.755.731,50

Credores por Valor



Credores por Quantidade



COMPOSIÇÃO DA DÍVIDA

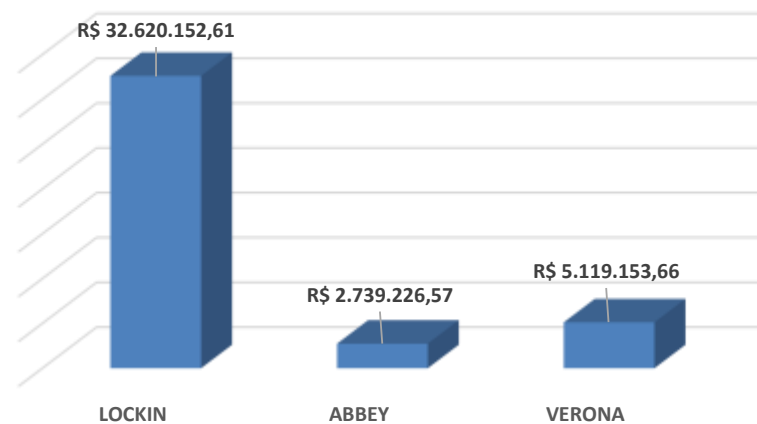
Conforme informações apresentadas pelas Recuperandas, os créditos sujeitos à recuperação judicial estão concentrados, em sua maioria, na Classe III – Quirografários. A LOCKIN apresenta R\$ 57.447.423,35 na Classe III e R\$ 1.981.718,82 na Classe IV, correspondentes a 68 e 186 credores, respectivamente. 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



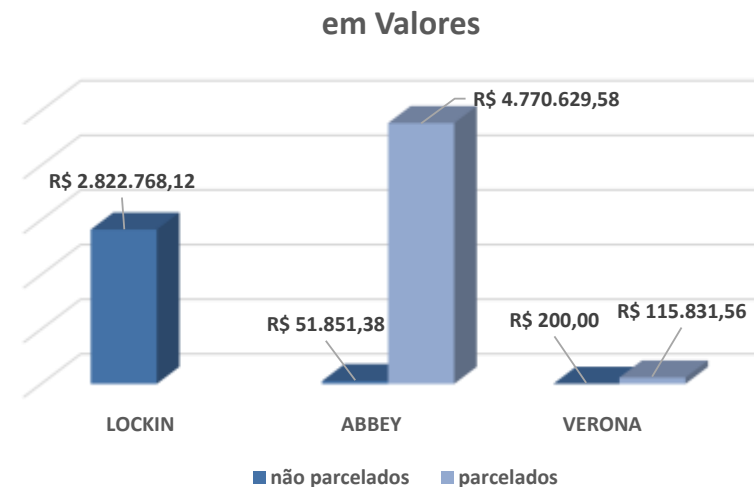
COMPOSIÇÃO DA DÍVIDA

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

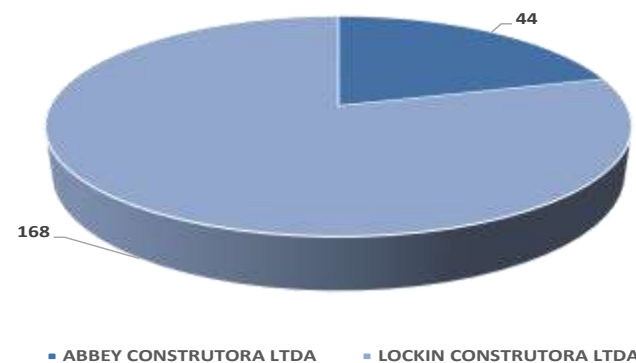
6. Colaboradores

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

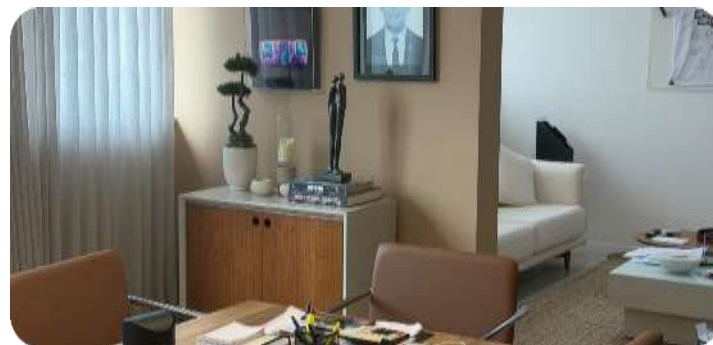
MATRIZ E FILIAIS

- 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

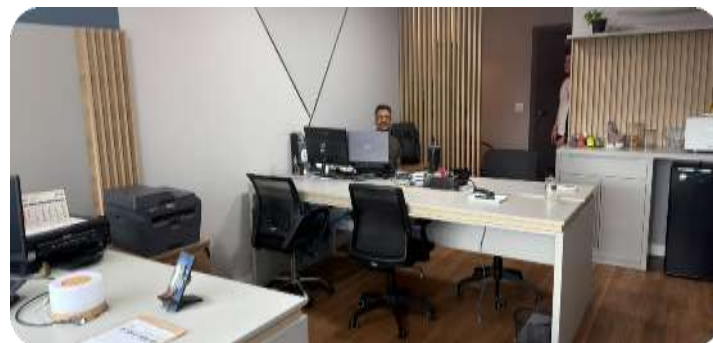
CANTEIROS DE OBRAS

- 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)



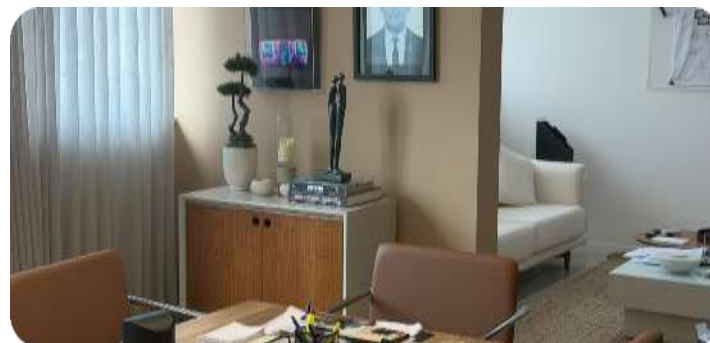
7.1.1. Abbey Construtora Ltda. – Presidente Kennedy/ES (filial)



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.