SCZ Scalzilli administração judicial

Relatório Inicial

Processo n. 5010100-52.2025.8.24.0019

Juízo da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Concórdia - SC

RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA.

HIGH LINE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Novembro/2025

Sumário

1. Considerações preliminares — 3
2. Estágio processual — 4
3. Aspectos Jurídicos — 5
4. Informações das Recuperandas — 8
5. Passivo Concursal — 10
6. Análise das demonstrações econômico-financeiras — 12
7. Reunião com as Recuperandas — 20

1. Considerações preliminares

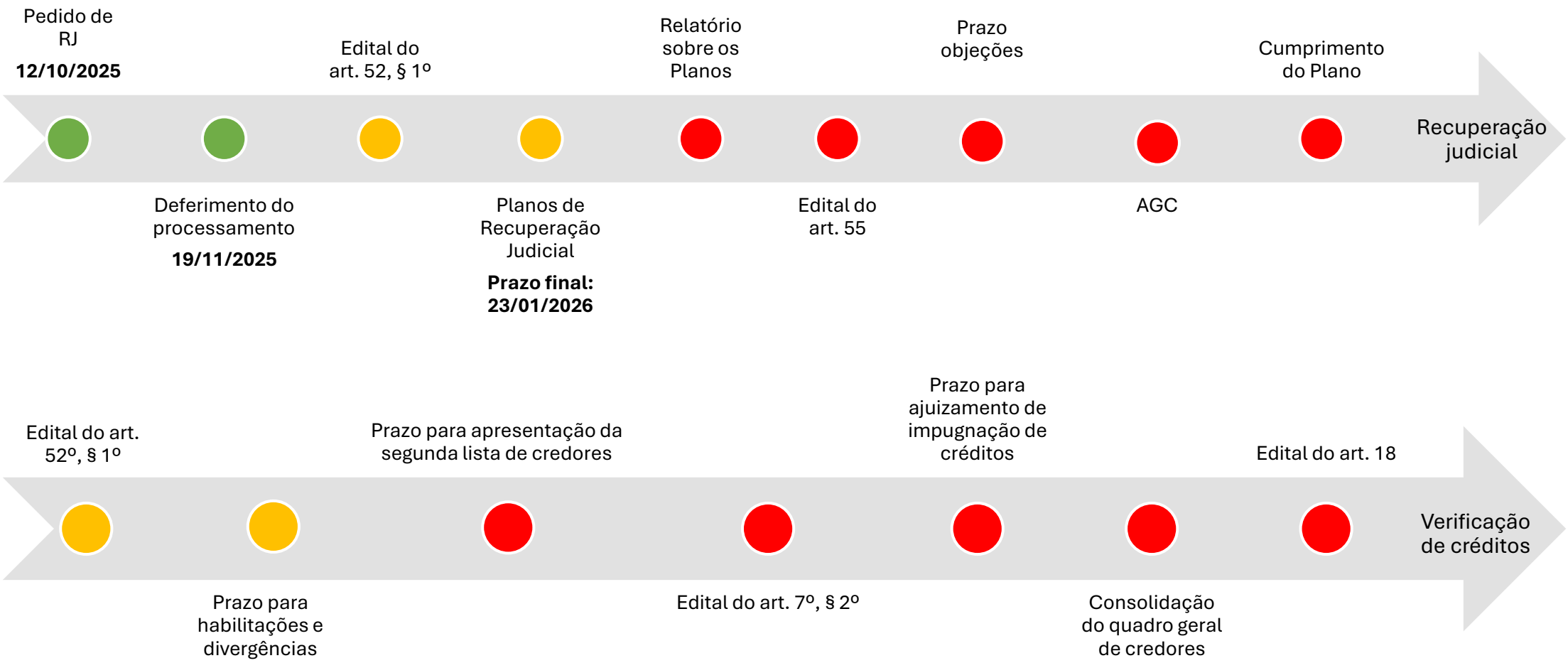
O presente relatório reúne de forma sintética as informações operacionais, financeiras, econômicas e processuais da Recuperação Judicial da Raum Empreendimentos Ltda. e High Line Empreendimentos SPE Ltda.

A apresentação deste relatório é uma das atribuições previstas no art. 22 da Lei 11.101/2005 do Administrador Judicial, e tem como objetivo garantir ao Juízo, ao Ministério Público, aos credores e a quaisquer interessados informações relevantes a respeito das atividades das Recuperandas, assim como da execução dos Planos de Recuperação Judicial.

Os resultados constantes no presente relatório se baseiam no processo de Recuperação Judicial e em informações operacionais fornecidas pelas Recuperandas à Administração Judicial, as quais são disponibilizadas juntamente com este relatório e podem ser acessadas nos autos do incidente autuado para tanto e no site **https://scalzilliaj.com.br.**

As informações às quais a Administração Judicial teve acesso e que foram utilizadas para elaboração deste relatório não foram alvo de auditoria e não serão aproveitadas para qualquer outro fim. A responsabilidade técnica pelas demonstrações contábeis é dos profissionais que as subscrevem, presumindo-se sua integridade formal e material.

2. Estágio processual



3. Aspectos jurídicos

Eventos do mês

- Em 12/10/2025, as sociedades Raum Empreendimentos Ltda., Florença Joaçaba Empreendimentos Ltda., High Line Empreendimentos SPE Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimentos Ltda. ajuizaram ação de recuperação judicial perante o Juízo da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Concórdia/SC.

- Ao Evento 18, sobreveio decisão que determinou a realização da constatação prévia, destinada à verificação sumária das reais condições de funcionamento das empresas Requerentes e à análise minuciosa dos documentos juntados aos autos, nomeando a peticionária para a elaboração do respectivo laudo.

- Ao Evento 42, esta Equipe Auxiliar apresentou o laudo de constatação prévia, no qual se opinou pelo deferimento do processamento da Recuperação Judicial em relação às sociedades Raum Empreendimentos Ltda. e High Line Empreendimento SPE Ltda., bem como pela exclusão das sociedades Florença Joaçaba Empreendimento Imobiliário Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimento Imobiliário Ltda. do polo ativo, em razão de possuírem propósito específico com patrimônio de afetação ativo. Além disso, identificou-se a necessidade de complementação da documentação exigida pelos requisitos do art. 51 da Lei 11.101/2005.

- Ao Evento 47, as Requerentes apresentaram esclarecimentos complementarem em atenção ao laudo de constatação prévia. Ainda, requereram o (i) reconhecimento e valoração da prova emprestada oriunda da Ação Revisional nº 5008653-90.2025.4.04.7206, como elemento de comprovação da causa financeira externa da crise, (ii) reconhecimento da essencialidade dos bens, recebíveis e estoques vinculados aos empreendimentos, por constituírem a fonte de receita indispensável ao soerguimento do grupo, (iii) a inclusão, no processamento da Recuperação Judicial, de todas as empresas Requerentes, com respeito à segregação do patrimônio de afetação que não se sujeita ao Regime Recuperacional, e (iv) o deferimento integral do processamento da Recuperação Judicial, abrangendo o grupo econômico.

- Ao Evento 48, sobreveio decisão que determinou intimação das Requerentes para que apresentassem emenda à petição inicial, instruindo-a com os documentos requeridos por esta Equipe.

3. Aspectos jurídicos

Eventos do mês

- Ao Evento 56, as Requerentes apresentaram emenda à petição inicial, bem como documentação complementar.

- Ao Evento 58, esta Administração Judicial apresentou novo parecer, pelo qual reconheceu estarem presentes os requisitos do art. 51 da Lei 11.101/2005 em relação às empresas High Line Empreendimento SPE Ltda. e Raum Empreendimentos Ltda., de modo que, em tese, seria possível o deferimento do processamento em relação a tais sociedades. Ademais, esta Equipe retificou o pleito de indeferimento do processamento da Recuperação Judicial quanto às empresas Florença Joaçaba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimentos Imobiliários Ltda.

- Ao Evento 61, sobreveio decisão deferindo o processamento da Recuperação Judicial, em regime de consolidação processual, das sociedades empresárias High Line Empreendimento SPE Ltda. e Raum Empreendimentos Ltda., e indeferido em relação às sociedades Florença Joaçaba Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Florença Curitibanos Empreendimentos Imobiliários Ltda.

- Ao Evento 96, a Câmara de Mediação e Arbitragem MEDARBRRB Empresarial Ltda. apresentou manifestação informando que aceita e recebe a mediação. Além disso, indicou o mediador Rodrigo D'Orio Dantas de Oliveira, esclarecendo que este aceitou o encargo. Por fim, agendou a reunião de pré-mediação para o dia 28/11/2025 e apresentou o respectivo plano de trabalho.

- Ao Evento 106, as Requerentes renovaram o pedido de tutela antecipada em face da Caixa Econômica Federal, alegando que a instituição vem realizando retenções, compensações e amortizações unilaterais sobre valores de contas vinculadas aos empreendimentos Florença IX, XII e XIII, bem como omitindo o lançamento de contratos assinados e, em ao menos um caso, liberando integralmente o valor para terceiro (loteadora) sem crédito à Recuperanda. Diante disso, requerem, em síntese, a imediata liberação e depósito dos valores na conta vinculada, o lançamento dos contratos no sistema da CEF, a abstenção de novas retenções, a exibição de extratos e documentos comprobatórios, o bloqueio do valor desviado e a aplicação de medidas coercitivas e responsabilização da instituição financeira.

4. Informações da Recuperanda

Denominação social
RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ
17.960.852/0001-23

Início das Atividades
16/04/2013

Endereço
Rua Coronel Farrapo, Nº 546, Centro,
Campos Novos/SC, CEP 89.620-000

Objeto Social

Compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, aluguel de imóveis próprios, loteamento de imóveis próprios

RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA.

↓

RODRIGO CORREA BECKER
SÓCIO/ ADMINISTRADOR
R$ 160.000,00– 100%

4. Informações da Recuperanda

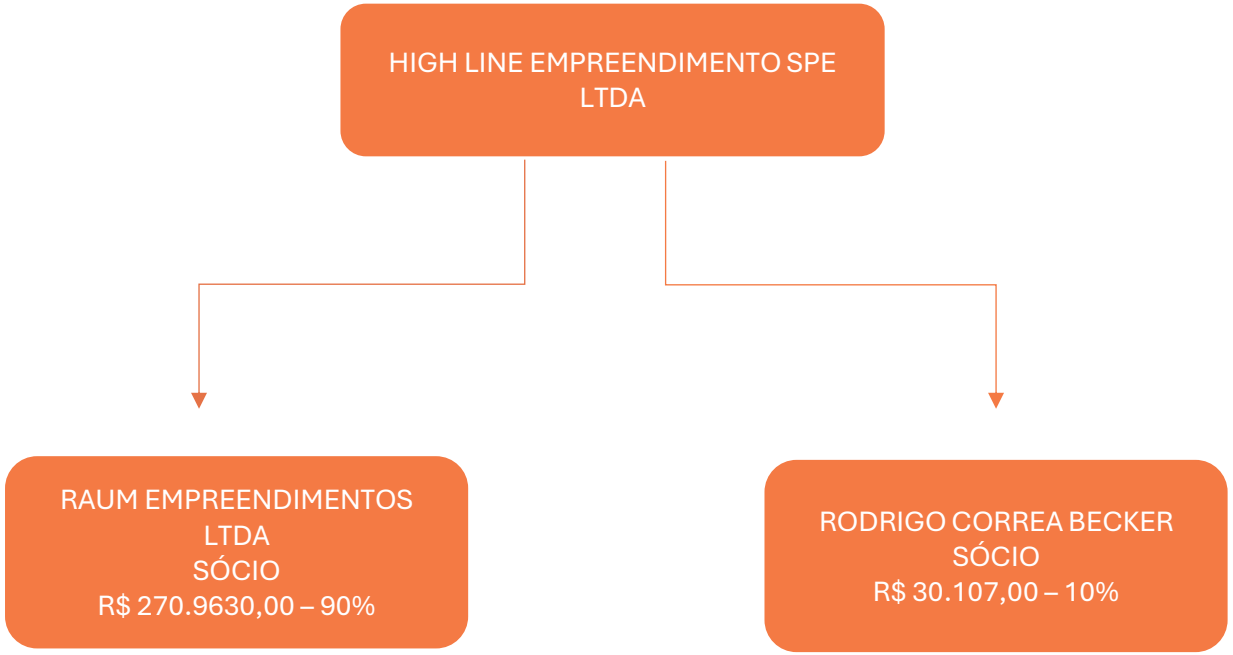
Denominação social
HIGH LINE EMPREENDIMENTO SPE LTDA

CNPJ
43.964.418/0001-21

Início das Atividades
21/10/2021

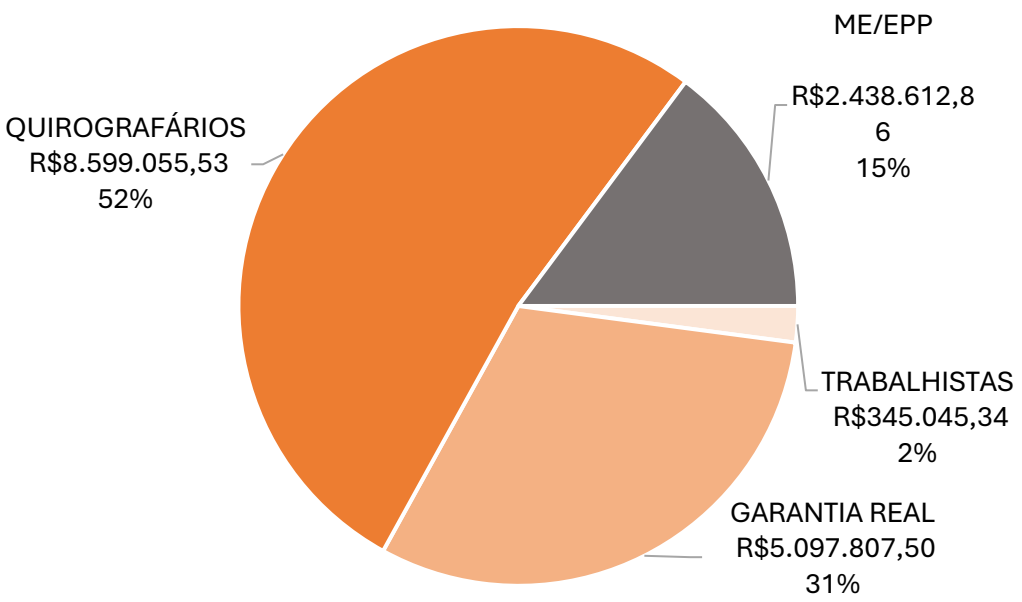
Endereço
Rua Coronel Farrapo, Nº 546, Centro, Campos Novos/SC, CEP 89.620-000

Objeto Social
Construção de edifícios, incorporação de empreendimentos imobiliários, outras obras de acabamento da construção, loteamento de imóveis próprios, serviços de arquitetura, serviços de engenharia.



5. Passivo concursal | Raum Empreendimentos Ltda.

- O passivo concursal da Raum soma R$ 16.480.521,23 distribuídos entre 20 credores da Classe I, 3 credores da Classe II, 87 da Classe III e 26 da Classe IV. Importante destacar que, na contagem aqui demonstrada, foram unificados credores de mesma identificação e classe que foram arrolados de forma segregada na lista fornecida pela empresa. Abaixo se visualiza a composição dos valores por classe:



- Os 10 maiores credores representam 71,4% do crédito, e podem ser visualizados abaixo:

CLASSE	CREDOR	VALOR (R$)
GARANTIA REAL	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	4.216.009,17
QUIROGRAFÁRIOS	JOCELMA MARIA RODRIGUES LOPES	1.644.000,09
ME/EPP	ARALDI TERRAPLANAGEM ME	1.200.000,00
QUIROGRAFÁRIOS	RAPHAELY JOEL SCHNEIDER DUM	924.000,00
QUIROGRAFÁRIOS	VANGARDI INVESTIMENTOS PARTICIPATIVOS E CONSULTORIA LTDA	846.000,00
QUIROGRAFÁRIOS	FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS EMPIRICA IMOBILIARIO MULTI	777.365,03
QUIROGRAFÁRIOS	URBE.ME SERVICOS DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	663.698,00
QUIROGRAFÁRIOS	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	507.629,88
QUIROGRAFÁRIOS	BANCO BRADESCO S.A.	500.000,00
ME/EPP	JPC COMÉRCIO DE CAMINHÕES LTDA	485.393,30

5. Passivo concursal | High Line Empreendimentos SPE Ltda.

- O passivo concursal da High Line soma R$ 911.389,00 distribuídos em 4 credores da Classe III e 1 da Classe IV. Abaixo se visualiza a relação completa:

CLASSE	CREDOR	VALOR (R$)
QUIROGRAFÁRIOS	URBE. ME SER. DESENVOLV. URB. LTDA	363.689,00
ME/EPP	OTIMIZE ENG., SOLUÇÕES E SERVIÇOS LTDA	185.000,00
QUIROGRAFÁRIOS	MARIZA WILPERT ZIMERMAN	171.000,00
QUIROGRAFÁRIOS	GILBERTO CORDEIRO DOS SANTOS	145.700,00
QUIROGRAFÁRIOS	CLAUDIR JOSE DE MORAIS	46.000,00

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

a) Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
ATIVO CIRCULANTE	**27.275.946**	**29.309.025**	**5.584.525**	**5.652.402**	**5.795.618**	**5.950.214**	**6.354.838**	**6.544.314**
DISPONIBILIDADES	449.660	180.546	1.059	1.590	24.043	(3.330)	45.352	121.278
CLIENTES	8.178.245	8.819.736	-	-	578.406	853.406	1.368.195	1.574.301
ESTOQUES	18.648.040	20.308.744	5.583.466	5.650.812	5.193.169	5.100.139	4.941.290	4.848.736
ATIVO NAO-CIRCULANTE	**27.746.649**	**27.765.929**	**23.781.320**	**24.349.560**	**23.296.422**	**23.292.355**	**23.288.288**	**23.284.222**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	8.474.479	8.510.816	4.694.909	5.308.946	5.346.946	5.346.946	5.346.946	5.346.946
INVESTIMENTOS	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765	17.559.765
IMOBILIZADO	1.712.405	1.695.348	1.526.646	1.480.850	389.711	385.644	381.578	377.511
TOTAL DO ATIVO	**55.022.595**	**57.074.954**	**29.365.845**	**30.001.962**	**29.092.040**	**29.242.569**	**29.643.126**	**29.828.536**

O Ativo representa o conjunto de bens e direitos detidos pela empresa em determinada data, sendo estruturado de forma a evidenciar os recursos que poderão gerar benefícios econômicos futuros. Divide-se em Ativo Circulante e Não Circulante, conforme a liquidez dos elementos que o compõem. A adequada identificação, classificação e avaliação dos saldos patrimoniais permite analisar a capacidade operacional, o grau de liquidez e o potencial de continuidade das atividades empresariais.

Verificou-se uma redução de 45,8% no Ativo da Recuperanda entre o fechamento de 2022 e setembro do ano corrente, equivalente a um decréscimo de R$ 25,2 milhões. Essa variação foi percebida principalmente nos “Estoques”, com uma redução de R$ 13,8 milhões, sendo compostos por “Imóveis em construção destinados a venda”, e em “Clientes”, no curto prazo, com variação negativa de R$ 6,6 milhões, se apresentando zerados em 2024 e tornando a demonstrar saldo em junho do ano corrente, finalizando o período com o valor de R$ 1,6 milhão. Notou-se, ainda, correspondência de valores entre as rubricas “Clientes” e “Adiantamento de Clientes” nos exercícios de 2022 e 2023.

Destaca-se também o decréscimo nas “Disponibilidades”, que passaram de R$ 449,7 mil para R$ 121,3 mil, inclusive somente valor negativo em julho/25. O “Realizável a Longo Prazo” comportava valores a receber de “Clientes” (R$ 5,3 milhões) e “Títulos de Capitalização” (R$ 38 mil), enquanto os “Investimentos” abarcavam as participações societárias nas empresas Florença Joaçaba Empreendimentos (R$ 4 milhões), Florença Curitibanos Empreendimentos (R$ 3 milhões), Liverpool VI Empreendimentos (R$ 6,8 milhões), Liverpool VII Empreendimentos (R$ 3,5 milhões) e High Line Empreendimentos (R$ 271 mil).

O “Imobilizado” era composto pelos “Imóveis”, “Móveis e Utensílios”, “Máquinas e Equipamentos” e “Veículos”, além da conta de depreciação acumulada.

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

b) Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
PASSIVO CIRCULANTE	**10.506.630**	**12.259.714**	**2.128.681**	**1.979.860**	**2.017.223**	**2.022.310**	**2.027.470**	**2.035.074**
FORNECEDORES	173.515	1.260.701	1.541.712	1.352.703	1.352.703	1.352.703	1.352.703	1.352.703
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS	233.915	380.036	421.156	452.266	486.654	491.085	494.026	498.151
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	91.028	136.912	165.813	174.892	177.866	178.522	180.741	184.220
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	1.807.526	1.662.329	-	-	0	0	0	0
OUTRAS OBRIGAÇÕES	8.200.645	8.819.736	-	-	-	-	-	-
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	**30.081.689**	**30.161.809**	**23.032.625**	**23.678.852**	**23.970.138**	**24.027.114**	**24.069.933**	**24.099.247**
PARCELAMENTOS	1.476.366	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	-	-	-	-	23.216	34.216	55.136	63.285
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	7.659.745	7.696.898	8.768.359	8.768.359	9.036.429	9.082.405	9.104.304	9.125.470
OUTRAS OBRIGAÇÕES	20.945.578	20.945.578	12.744.933	13.391.160	13.391.160	13.391.160	13.391.160	13.391.160
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**14.434.275**	**14.653.431**	**4.204.539**	**4.343.250**	**3.104.679**	**3.193.145**	**3.545.723**	**3.694.215**
CAPITAL SOCIAL	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	14.274.275	14.493.431	4.044.539	4.044.539	3.509.607	3.509.607	3.509.607	3.509.607
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-	-	-	138.712	(564.927)	(476.461)	(123.883)	24.608
TOTAL DO PASSIVO	**55.022.595**	**57.074.954**	**29.365.845**	**30.001.962**	**29.092.040**	**29.242.569**	**29.643.126**	**29.828.536**

O Passivo representa as obrigações da empresa resultantes de eventos passados, cuja quitação demandará recursos. É classificado conforme o prazo de exigibilidade, em Circulante e Não-Circulante. Sua análise permite avaliar o nível de endividamento, a capacidade de pagamento e a estrutura de financiamento da empresa.

Tal como visto no Ativo, os valores do Passivo da Recuperanda demonstraram redução de R$ 25,2 milhões entre o final 2022 e setembro de 2025. No período mencionado, a rubrica “Outras Obrigações”, no curto prazo, que comportava exclusivamente “Adiantamento de Clientes”, foi zerada, enquanto o seu valor em nível Não-Circulante reduziu em R$ 7,6 milhões, sendo composto por “Capital a Integralizar” (R$ 12,7 milhões) e “Adiantamento de Clientes” (R$ 646,2 mil). Ocorreu também o zeramento dos “Empréstimos e Financiamentos” no Passivo Circulante, passando a somar somente R$ 0,04 a partir de junho/25, enquanto o valor no longo prazo aumentou em R$ 1,5 milhão.

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

b) Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
PASSIVO CIRCULANTE	**10.506.630**	**12.259.714**	**2.128.681**	**1.979.860**	**2.017.223**	**2.022.310**	**2.027.470**	**2.035.074**
FORNECEDORES	173.515	1.260.701	1.541.712	1.352.703	1.352.703	1.352.703	1.352.703	1.352.703
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS	233.915	380.036	421.156	452.266	486.654	491.085	494.026	498.151
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	91.028	136.912	165.813	174.892	177.866	178.522	180.741	184.220
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	1.807.526	1.662.329	-	-	0	0	0	0
OUTRAS OBRIGAÇÕES	8.200.645	8.819.736	-	-	-	-	-	-
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	**30.081.689**	**30.161.809**	**23.032.625**	**23.678.852**	**23.970.138**	**24.027.114**	**24.069.933**	**24.099.247**
PARCELAMENTOS	1.476.366	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333	1.519.333
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	-	-	-	-	23.216	34.216	55.136	63.285
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	7.659.745	7.696.898	8.768.359	8.768.359	9.036.429	9.082.405	9.104.304	9.125.470
OUTRAS OBRIGAÇÕES	20.945.578	20.945.578	12.744.933	13.391.160	13.391.160	13.391.160	13.391.160	13.391.160
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**14.434.275**	**14.653.431**	**4.204.539**	**4.343.250**	**3.104.679**	**3.193.145**	**3.545.723**	**3.694.215**
CAPITAL SOCIAL	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	14.274.275	14.493.431	4.044.539	4.044.539	3.509.607	3.509.607	3.509.607	3.509.607
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-	-	-	138.712	(564.927)	(476.461)	(123.883)	24.608
TOTAL DO PASSIVO	**55.022.595**	**57.074.954**	**29.365.845**	**30.001.962**	**29.092.040**	**29.242.569**	**29.643.126**	**29.828.536**

Destaca-se os aumentos de 679,6% (R$ 1,2 milhão) em “Fornecedores”, passando a somar R$ 1,4 milhão, e de 113% (R$ 264,2 mil) em “Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias”, totalizando R$ 498,2 mil ao final do período. No longo prazo, passaram a ser registrados valores de RET diferido nas “Obrigações Tributárias”, finalizando setembro/25 com o saldo de R$ 63,3 mil.

No que concerne ao Patrimônio Líquido da empresa, verificou-se uma redução de R$ 10,7 milhões no ciclo demonstrado, reflexo sobretudo das variações registradas no exercício de 2024. Pela documentação apresentada, foi possível identificar a composição do grupo no referido exercício, formada por “Capital Social”, no valor de R$ 160 mil, “Lucros Acumulados”, de R$ 31,4 milhões, e “Prejuízos Acumulados”, que passou de R$ 17,1 milhões negativos em 2023 para R$ 27,4 milhões negativos em 2024. Em decorrência dessa variação, o Patrimônio Líquido total reduziu-se de R$ 14,7 milhões em 2023 para R$ 4,2 milhões em 2024. Tal movimento causa estranheza, considerando que a Recuperanda apresentou lucros em todos os períodos analisados, sugerindo possível classificação contábil inadequada.

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

c) DRE

DRE	2022	2023	2024	JAN-SET/25
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**12.751.020**	**1.147.561**	**722.527**	**2.004.365**
(-) DEDUÇÕES	(1.100.626)	(45.902)	(28.901)	(81.502)
RECEITA LIQUIDA OPERACIONAL	***11.650.394***	***1.101.658***	***693.626***	***1.922.863***
CUSTOS OPERACIONAIS	(5.242.662)	(103.765)	(154.643)	(723.207)
RESULTADO BRUTO OPERACIONAL	***6.407.732***	***997.894***	***538.983***	***1.199.656***
MARGEM BRUTA	*55,0%*	*90,6%*	*77,7%*	*62,4%*
DESPESAS OPERACIONAIS	**(1.394.260)**	**(467.670)**	**(203.702)**	**(811.727)**
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(1.394.260)	(467.670)	(203.702)	(57.003)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	-	-	-	(754.724)
RESULTADO OPERACIONAL	***5.013.472***	***530.224***	***335.280***	***387.929***
MARGEM OPERACIONAL	*43,0%*	*48,1%*	*48,3%*	*20,2%*
RESULTADO FINANCEIRO	**(870.348)**	**(195.068)**	**(173)**	**(363.321)**
RECEITAS FINANCEIRAS	29.503	1.531	0	2.396
DESPESAS FINANCEIRAS	(899.851)	(196.598)	(173)	(365.717)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	***4.143.125***	***335.156***	***335.107***	***24.608***
RESULTADO LIQUIDO	**4.143.125**	**335.156**	**335.107**	**24.608**
MARGEM LÍQUIDA	*35,6%*	*30,4%*	*48,3%*	*1,3%*

A DRE apresenta o resultado líquido da empresa em determinado período, demonstrando a relação entre receitas, custos e despesas. Sua análise permite avaliar o desempenho econômico, a lucratividade e a eficiência das operações.

De 2022 para 2024 a receita bruta da Recuperanda apresentou decréscimo em todos os anos, passando de R$ 12,8 milhões para R$ 722,5 mil. Essa redução impactou diretamente o resultado líquido da empresa, que passou de R$ 4,1 milhões, para R$ 355,2 mil e R$ 355,1 mil nos anos subsequentes. Destaca-se que as deduções, custos e despesas também acompanharam o movimento negativo, com maior observância nas despesas financeiras, que totalizaram somente R$ 173,11 no ano de 2024.

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Raum Empreendimentos Ltda.

c) DRE

DRE	2022	2023	2024	JAN-SET/25
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**12.751.020**	**1.147.561**	**722.527**	**2.004.365**
(-) DEDUÇÕES	(1.100.626)	(45.902)	(28.901)	(81.502)
RECEITA LIQUIDA OPERACIONAL	***11.650.394***	***1.101.658***	***693.626***	***1.922.863***
CUSTOS OPERACIONAIS	(5.242.662)	(103.765)	(154.643)	(723.207)
RESULTADO BRUTO OPERACIONAL	***6.407.732***	***997.894***	***538.983***	***1.199.656***
MARGEM BRUTA	*55,0%*	*90,6%*	*77,7%*	*62,4%*
DESPESAS OPERACIONAIS	**(1.394.260)**	**(467.670)**	**(203.702)**	**(811.727)**
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(1.394.260)	(467.670)	(203.702)	(57.003)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	-	-	-	(754.724)
RESULTADO OPERACIONAL	***5.013.472***	***530.224***	***335.280***	***387.929***
MARGEM OPERACIONAL	*43,0%*	*48,1%*	*48,3%*	*20,2%*
RESULTADO FINANCEIRO	**(870.348)**	**(195.068)**	**(173)**	**(363.321)**
RECEITAS FINANCEIRAS	29.503	1.531	0	2.396
DESPESAS FINANCEIRAS	(899.851)	(196.598)	(173)	(365.717)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	***4.143.125***	***335.156***	***335.107***	***24.608***
RESULTADO LIQUIDO	**4.143.125**	**335.156**	**335.107**	**24.608**
MARGEM LÍQUIDA	*35,6%*	*30,4%*	*48,3%*	*1,3%*

Nos primeiros sete meses do exercício corrente, a Recuperanda obteve um faturamento de R$ 2 milhões, destacando-se as outras despesas, relativas a baixas de imobilizado, no valor de R$ 754,7 mil, e a retomada das despesas financeiras, que somaram R$ 365,7 mil, culminando em um lucro líquido de R$ 24,6 mil. Entre 2022 e setembro de 2025, a empresa acumulou uma geração positiva de resultado, na monta de R$ 4,8 milhões.

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras | High Line

a) Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
ATIVO CIRCULANTE	**5.139.406**	**2.582.692**	**2.843.502**	**2.831.364**	**2.867.404**	**2.865.789**	**2.865.419**	**2.865.378**
DISPONIBILIDADES	68.722	374.249	50.771	101.103	137.142	135.527	135.158	135.116
CLIENTES	3.819.791	788.712	1.524.269	1.461.800	1.461.800	1.461.800	1.461.800	1.461.800
ESTOQUES	1.250.892	1.419.731	1.268.462	1.268.462	1.268.462	1.268.462	1.268.462	1.268.462
ATIVO NAO-CIRCULANTE	**1.942.985**	**1.941.055**	**1.252.865**	**1.246.431**	**1.082.703**	**1.082.703**	**1.082.703**	**1.082.703**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.751.593	1.751.593	1.082.703	1.082.703	1.082.703	1.082.703	1.082.703	1.082.703
IMOBILIZADO	191.392	189.462	170.162	163.728	-	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	**7.082.391**	**4.523.747**	**4.096.367**	**4.077.796**	**3.950.107**	**3.948.492**	**3.948.122**	**3.948.081**

Os bens e direitos da empresa expressaram redução de 44,3% no ciclo demonstrado, com maior expressão em “Clientes”, com decréscimo de R$ 2,4 milhões no curto prazo, e de R$ 668,9 mil no longo prazo, estando abarcada no “Realizável a Longo Prazo”. As “Disponibilidades” e os “Estoques” aumentaram em R$ 66,4 mil e R$ 17,6 mil, respectivamente.

Ocorreu o zeramento da conta “Imobilizado” na competência de junho de 2025. Desde então, não foram registrados novos saldos ou movimentações.

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras | High Line

b) Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL	DEZ/22	DEZ/23	DEZ/24	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25
PASSIVO CIRCULANTE	**5.460.495**	**1.171.570**	**948.326**	**952.459**	**878.598**	**877.224**	**877.034**	**877.034**
FORNECEDORES	1.250.892	325.424	75.424	75.424	1.564	190	-	-
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS	49.812	56.290	56.290	56.290	55.306	55.306	55.306	55.306
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	-	1.144	27.900	32.032	33.016	33.016	33.016	33.016
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	340.000	-	-	-	-	-	-	-
OUTRAS OBRIGAÇÕES	3.819.791	788.712	788.712	788.712	788.712	788.712	788.712	788.712
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	**1.751.593**	**1.751.593**	**1.082.703**	**979.389**	**1.017.389**	**1.017.389**	**1.017.389**	**1.017.389**
EMPRÉSTIMOS	-	-	-	-	38.000	38.000	38.000	38.000
OUTRAS OBRIGAÇÕES	1.751.593	1.751.593	1.082.703	979.389	979.389	979.389	979.389	979.389
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**(129.698)**	**1.600.583**	**2.065.338**	**2.145.949**	**2.054.120**	**2.053.879**	**2.053.699**	**2.053.657**
CAPITAL SOCIAL	30.107	30.107	30.107	30.107	102.777	102.777	102.777	102.777
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	(159.805)	1.570.476	2.035.231	2.115.842	2.035.231	2.035.231	2.035.231	2.035.231
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-	-	-	-	(83.887)	(84.128)	(84.308)	(84.350)
TOTAL DO PASSIVO	**7.082.391**	**4.523.747**	**4.096.367**	**4.077.796**	**3.950.107**	**3.948.492**	**3.948.122**	**3.948.081**

O Passivo, por sua vez, registrou decréscimo de R$ 4,6 milhões em nível Circulante no período, e de R$ 734,2 mil no longo prazo. As variações de mais relevância no curto prazo foram as reduções de R$ 3 milhões em “Outras Obrigações”, compostas por “Adiantamento de Clientes”, e de R$ 1,3 milhão em “Fornecedores”. Os “Empréstimos e Financiamentos”, que somavam R$ 340 mil em dezembro de 2022, foram zerados em 2023, se mantendo sem valor até a última competência em análise. Em nível Não-Circulante, as “Outras Obrigações” abarcavam somente os “Adiantamentos de Clientes, enquanto os “Empréstimos” se referiam a valores repassados à Raum Empreendimentos.

O capital própria da Recuperanda era negativo ao final de 2022, revertendo para positivo nos anos subsequentes. Dessa forma, em setembro do ano corrente, o Patrimônio Líquido somou R$ 2,1 milhões, apresentando um incremento de R$ 2,2 milhões no ciclo demonstrado.

6. Análise das demonstrações econômico-financeiras | High Line

c) DRE

DRE	2022	2023	2024	JAN-SET/25
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**-**	**3.512.191**	**668.890**	**103.314**
(-) DEDUÇÕES	-	-	(26.756)	(4.133)
RECEITA LIQUIDA OPERACIONAL	***-***	***3.512.191***	***642.135***	***99.182***
CUSTOS OPERACIONAIS	-	(1.705.694)	(151.269)	-
RESULTADO BRUTO OPERACIONAL	***-***	***1.806.497***	***490.866***	***99.182***
MARGEM BRUTA	*0,0%*	*51,4%*	*76,4%*	*100,0%*
DESPESAS OPERACIONAIS	**(159.466)**	**(75.542)**	**(21.545)**	**(176.794)**
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(159.466)	(75.542)	(21.545)	(13.065)
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	-	-	-	(163.728)
RESULTADO OPERACIONAL	***(159.466)***	***1.730.955***	***469.321***	***(77.612)***
MARGEM OPERACIONAL	*0,0%*	*49,3%*	*73,1%*	*-78,3%*
RESULTADO FINANCEIRO	**298**	**(674)**	**(4.566)**	**(6.738)**
RECEITAS FINANCEIRAS	1.505	1.080	-	-
DESPESAS FINANCEIRAS	(1.208)	(1.754)	(4.566)	(6.738)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	***(159.168)***	***1.730.281***	***464.755***	***(84.350)***
RESULTADO LIQUIDO	**(159.168)**	**1.730.281**	**464.755**	**(84.350)**
MARGEM LÍQUIDA	*0,0%*	*49,3%*	*72,4%*	*-85,0%*

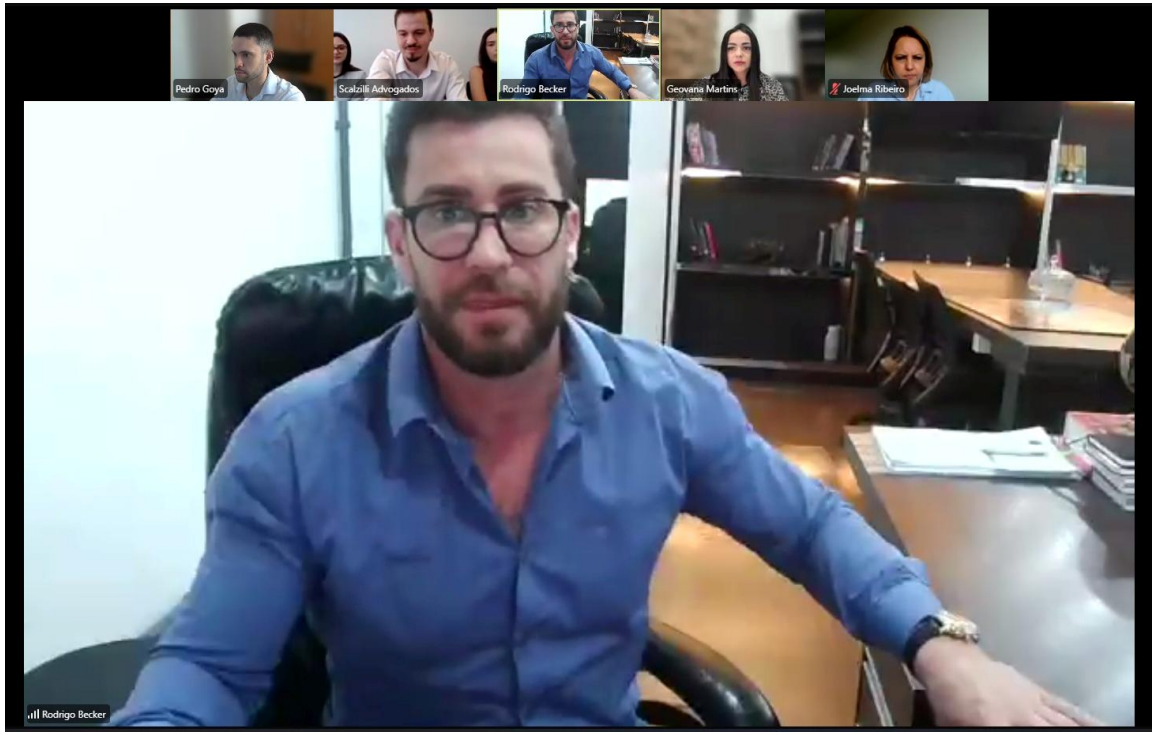
Após não registrar ingresso de receita em 2022, a Recuperanda demonstrou um faturamento de R$ 3,5 milhões em 2023, tornando a cair 81% no ano subsequente, somando R$ 668,9 mil. No primeiro exercício demonstrado, em virtude da ausência de receita bruta, o resultado líquido foi negativo, em R$ 159,2 mil. Nos anos seguintes, o faturamento foi de maior monta em comparação aos custos e despesas da empresa, gerando lucros líquidos de R$ 1,7 milhão em 2023 e de R$ 464,8 mil em 2024.

Entre janeiro e setembro de 2025, a empresa apurou receita bruta de R$ 103,3 mil. No período, não foram registrados custos, porém houve o reconhecimento de outras despesas, decorrentes de baixas de imobilizado, no montante de R$ 163,7 mil. Em razão disso, o resultado do ciclo foi negativo, totalizando R$ 84,4 mil.

No período de 2022 e o último mês em tela, a Recuperanda acumulou lucro líquido de R$ 2 milhões.

7. Reunião com as Recuperandas

No dia 27/11/2025, a Administração Judicial, representada pelos advogados Pedro Appel Binda e Maria Eduarda Balen e pelo administrador de empresas Pedro Côrrea Goya, realizou reunião com representantes das Requerentes com o intuito de alinhar a periodicidade de envio e relação de documentos necessários para as análises das movimentações econômicas-financeiras das Recuperandas. Ademais, também se abordou o modelo para fornecimento da documentação necessária para a realização da Verificação de Créditos por parte da Administração Judicial.



7. Reunião com as Recuperandas

Na oportunidade, a Administração Judicial solicitou esclarecimentos acerca da relação existente entre a Raum Empreendimentos e a Doppelt Construtora e Incorporadora Ltda., registrada sob CNPJ n. 42.056.858/0001-18, a qual consta perante a Receita Federal do Brasil com o nome fantasia “Raum Empreendimentos”.

Em resposta, foi informado que não subsiste relação atual entre as empresas, esclarecendo-se que a sociedade em questão pertencia anteriormente ao Sr. Rodrigo Becker, circunstância que não mais persiste. Destacaram que tratava-se de uma empresa dedicada à produção de concreto, a qual, em razão da crise, foi vendida, tendo a Raum Empreendimentos Ltda., assumido as atividades relacionadas à concreteira.

Indagados por esta Administração Judicial se a empresa permanece ativa, foi confirmado, com a ressalva de que, provavelmente, não mais atua como concreteira, mas como incorporadora. Questionado, ainda, acerca da data da venda, o Sr. Ricardo Becker informou não se recordar precisamente, limitando-se a afirmar que ocorreu há bastante tempo. Por fim, os representantes confirmaram que, atualmente, não há operações em conjunto entre as duas empresas.

Dessa forma, em 27/11/2025, esta Administração Judicial encaminhou e-mail às Recuperandas, solicitando a formalização dos esclarecimentos acerca da relação existente entre a Raum Empreendimentos Ltda. e a Doppelt Construtora e Incorporadora Ltda., bem como o envio de documentos que comprovem eventual alienação desta última a terceiros, conforme previamente adiantado em reunião.