RELATÓRIO DE ATIVIDADES DA DEVEDORA E DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL
PERÍODO DE ABRANGÊNCIA: JULHO/2026

CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E OUTRAS
("GRUPO CALÇADA")

4ª Vara Empresarial da Capital do Estado do Rio de Janeiro

Processo nº 0016281-57.2022.8.19.0001

rucker-longo.com/calcada

1. O presente relatório de atividades da devedora e de acompanhamento processual é apresentado por esta ADMINISTRADORA JUDICIAL na forma do que dispõe o artigo 22, II, 'c' da Lei nº 11.101/2005, e tem por objetivo trazer aos autos informações detalhadas acerca da situação financeira, patrimonial e administrativa das empresas em recuperação judicial, bem como sobre o processamento do procedimento recuperacional (acompanhamento processual).

2. Neste contexto, a ADMINISTRADORA JUDICIAL reitera sua disponibilidade para esclarecer eventuais dúvidas relacionadas tanto a este relatório, quanto ao procedimento de recuperação judicial.

I. Procedimento de recuperação judicial: acompanhamento processual

3. O grupo econômico denominado "Grupo Calçada" ("Recuperandas", "devedoras" ou "Calçada") apresentou seu pedido de recuperação judicial em 25.01.2022 com base na Lei nº 11.101/2005 ("LFRE"), o qual restou deferido por este MM. Juízo em 02.02.2022, nos termos do *decisum* de fls. 4.617/4.623, ressaltando-se que (i) a decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial foi publicada na imprensa oficial na forma de edital em 22.03.2022, consoante artigo 52 da LFRE; e (ii) foi comprovado o envio de correspondência aos credores submetidos à presente recuperação judicial, conforme relação de credores inicial e na forma do que dispõe o artigo 22, I, 'a', da LFRE.

4. Deve-se frisar, por oportuno, que restou apresentada às fls. 8.650/8.686 dos autos originários a relação de credores elaborada por esta ADMINISTRADORA JUDICIAL na forma do artigo 7º, §2º da LFRE, resultado de estudo e análise de diversos documentos, esclarecimentos e requerimentos, notadamente (i) 307 divergências e/ou habilitações de crédito administrativas formuladas pelos credores e pelas devedoras; (ii) memoriais de resposta apresentados pelas Recuperandas; e (iii) composição dos créditos, de acordo com a escrituração contábil das Recuperandas e/ou documentos probatórios – disponibilizados pelas Recuperandas, pelos credores e/ou obtidos pela equipe de administração judicial por seus próprios meios.

5. Por outro lado, em atenção ao que dispõe o *caput* do artigo 53 da LFRE, o Plano de Recuperação Judicial ("PRJ") restou apresentado pelas Recuperandas às fls. 7.265/7.408 dos autos originários de forma tempestiva, ou seja, respeitando-se o prazo de 60 dias – a contar da decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial – previsto na legislação.

6. Nesse sentido, o edital previsto no parágrafo único do artigo 53 da LFRE contendo aviso aos credores sobre o recebimento do PRJ e fixando prazo para a apresentação de eventuais objeções foi publicado na imprensa oficial em 03.06.2022 (fls. 9.232/9.233), enquanto o edital contendo a relação de credores do §2º do artigo 7º do mesmo diploma legal foi publicado em 10.08.2022.

7. Em razão da apresentação de objeções ao plano de recuperação judicial, restou designada a realização de **Assembleia Geral de Credores** em modalidade eletrônica, **regularmente instalada em 20.03.2023 (2ª convocação)** e suspensa até 16.06.2023, quando **os credores aprovaram o PRJ de fls. 13.586/13.748 (2º aditamento)**, consoante ata acostada aos autos.

8. Ato contínuo, em 14.08.2023, este d. juízo proferiu decisão de fls. 14.111/14.115 **concedendo a recuperação judicial ao Grupo Calçada**, a qual foi **encerrada em 29.08.2026 por decisão acostada às fls. 19.547/19.555**, ressaltando-se a pendência de julgamento do recurso especial nº 2168470/RJ, oriundo do agravo de instrumento nº 0071294-10.2023.8.19.0000, com atribuição de efeito suspensivo (tutela cautelar nº 0049606-55.2024.8.19.0000).

9. Desta forma, os principais atos processuais podem ser sintetizados no seguinte gráfico:

Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. e Outras ("Grupo Calçada")

Principais atos processuais

	data	*fls.*
Requerimento de recuperação judicial - art. 51	25.01.2022	3/46
Relação de credores inicial - art. 51	25.01.2022	1.721/1.883
Decisão de deferimento do processamento - art. 52	02.02.2022	4.617/4.623
Edital inicial - art. 52	22.03.2022	7.258/7.261
Relação de credores - art. 7º, §2º	23.05.2022	8.650/8.686
Plano de recuperação judicial - art. 53	02.04.2022	7.265/7.408
Edital contendo aviso de recebimento do plano - art. 53, §ú	03.06.2022	9.232/9.233
Edital contendo relação de credores - art. 7º, §2º	10.08.2022	10.251
Requerimento de convocação de AGC - art. 36	23.11.2022	12.701/12.702
Requerimento de convocação de AGC - art. 36	17.01.2023	12.892/12.894
Decisão de convocação de AGC - art. 36	09.02.2023	13.003/13.004
Edital de convocação de AGC - art. 36	14.02.2023	10.037/10.038
AGC - 1a convocação - Ata - art. 37, §7º	09.03.2023	13.111/13.120
AGC - 2a convocação - Ata - art. 37, §7º	23.03.2023	13.387/13.417
AGC - Continuidade - Ata - art. 37, §7º	17.05.2023	13.557/13.568
AGC - Continuidade - Ata - art. 37, §7º	19.06.2023	13.772/13.825
Decisão de concessão da recuperação judicial - art. 58	14.08.2023	14.111/14.115
Relatório de cumprimento do PRJ e requerimento de encerramento	30.10.2025	17.393/18.009
Decisão de encerramento - arts. 61 e 63	29.08.2026	19.547/19.555

10. Além disso, com independência às questões atinentes ao regular prosseguimento da recuperação judicial, restou conduzido nos autos principais diversos assuntos, dentre eles (i) a mediação com determinados credores extraconcursais, nos termos do artigo 20-B, II da LFRE; (ii) a celebração de acordo entre o Grupo Calçada e a Gafisa S.A., sua então parceira comercial; (iii) a composição do polo ativo, para fins de inclusão de filiais e de sociedades terceiras pertencentes ao mesmo grupo econômico, bem como de exclusão das Recuperandas com patrimônio de afetação constituído; e (iv) a exclusão da SPE George Savalla Empreendimento Imobiliário Ltda. da relação processual por decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

11. Por último, a ADMINISTRADORA JUDICIAL informa que elaborou a planilha em anexo contendo índice deste procedimento de recuperação judicial, de forma a facilitar a consulta dos autos por qualquer interessado (**Anexo I**), atualizada até a presente data.

II. Plano de recuperação judicial: condições de pagamento

12. Conforme noticiado acima, o Plano de Recuperação Judicial referente às sociedades que compõem o Grupo Calçada restou apresentado às fls. 7.265/7.408 – e aditado às fls. 13.586/13.748 (2ª aditamento) – dos autos principais da recuperação judicial, com a previsão das medidas para soerguimento e revitalização da empresa, notadamente quanto à reestruturação do passivo submetido aos efeitos deste procedimento, bem como outras disposições pertinentes para a implementação dos meios de reestruturação propostos.

13. Neste contexto, pode-se relacionar as seguintes medidas de enfrentamento de crise econômico-financeira vivenciada pelas sociedades que compõem o Grupo Calçada:

(i) o desenvolvimento de novas obras por administração, notadamente àquelas situadas nos bairros do Flamengo/RJ, Recreio dos Bandeirantes/RJ e Santa Cruz/RJ, para obtenção de novas receitas e incremento em seu fluxo de caixa;

(ii) o exercício do direito de preferência para as oportunidades junto à Gafisa S.A., em decorrência de acordos celebrados entre as partes, destacando-se que a relação contratual entre as partes foi rescindida, conforme noticiado nos autos principais;

(iii) a alienação de 4.979.411 ações ordinárias da Gafisa S.A. e que compõem o seu ativo imobilizado, recebidas em decorrência do pagamento pela alienação de determinas SPEs que integravam o Grupo Calçada; e

(iv) a redução dos custos fixos e operacionais do Grupo Calçada como um todo, com o objetivo de readequar as suas operações às condições atuais de mercado.

14. No que diz respeito à reestruturação de sua dívida concursal, o Grupo Calçada apresenta proposta de pagamento das quatro classes de credores a partir da (i) concessão de prazos e condições especiais para o pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; (ii) dação em pagamento ou novação de dívidas; (iii) a venda parcial de ativos que integram seu ativo circulante ou não circulante; (iv) renegociação das obrigações trabalhistas ou do passivo trabalhistas; e (v) reestruturação societária do Grupo Calçada, entre outros meios de recuperação.

15. Inicialmente, no que diz respeito às condições de pagamento da **Classe I – Trabalhista**, as condições demonstram que os créditos serão pagos integralmente até o total de R$10.000,00, para cada credor, no prazo de 30 dias a contar da concessão da recuperação judicial, sendo eventual valor remanescente pago em parcela única em 12 meses contados da concessão da recuperação judicial, com 50% de deságio sobre o saldo remanescente, atualizado pela TR e acrescida de juros de 0,5% ao ano, os quais incidirão da data da concessão da recuperação judicial até o efetivo pagamento.

16. Além disso, o PRJ prevê ainda a criação de uma subclasse dos créditos trabalhistas com origem em honorários advocatícios, mediante pagamento do crédito atualizado até a data do pedido de recuperação judicial (25.01.2022) em até 6 meses, a contar da data da publicação da decisão de concessão da recuperação judicial, desde que manifestada a sua vontade no prazo de 10 dias contados da AGC que aprovar o PRJ e, ainda, com a possibilidade de levantamento dos depósitos judiciais no juízo de origem e o consequente abatimento do saldo remanescente.

17. No que diz respeito ao pagamento dos credores pertencentes à **Classe III – Quirografários**, as condições de pagamento são subdivididas em quatro faixas de pagamento, conforme o seguinte:

(i) os credores listados em valores inferiores até R$70.000,00 receberão 75% do crédito incluído na relação de credores da recuperação judicial, acrescido dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, em 60 prestações mensais e consecutivas, com início após o período de carência de 12 meses contados da concessão da recuperação judicial;

(ii) os credores listados em valores superiores a R$70.000,01 até R$100.000,00 receberão 50% do crédito incluído na relação de credores da recuperação judicial, acrescido dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, em 72 prestações mensais e consecutivas, com início após o período de carência de 24 meses contados da concessão da recuperação judicial;

(iii) os credores listados em valores superiores a R$100.000,01 e inferiores a R$200.000,00 receberão 35% do crédito incluído na relação de credores, acrescido dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, em 120 prestações mensais e consecutivas, com início após o período de carência de 36 meses contados da concessão da recuperação judicial; e

(iv) os credores listados em valores superiores a R$200.000,01 receberão 25% do crédito incluído na relação de credores, acrescido dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, em 120 prestações mensais e consecutivas, com início após o período de carência de 60 meses contados da concessão da recuperação judicial.

18. Além disso, o Grupo Calçada ainda apresenta em suas condições de pagamento a possibilidade dos credores pertencentes à Classe III – Quirografários optarem pela (i) "Opção B", com o recebimento de 20% do crédito inscrito na relação de credores, atualizado pela taxa TR, em 96 parcelas mensais e consecutivas, com início após o período de carência de 60 meses contados da concessão da recuperação judicial; ou (ii) "Opção C", com a quitação acelerada de seu crédito, em 12 parcelas mensais e sucessivas, com início após período de carência de 12 meses contados da concessão da recuperação judicial, e aplicação de deságio extra de 55% sobre o saldo remanescente.

19. Do mesmo modo, o PRJ ainda prevê a criação de subclasse dos credores parceiros quirografários cíveis, destinado aos credores provenientes de contratos de promessa de compra e venda, mediante a implementação de um programa de desistência de ações cíveis, levantamento de depósitos recursais e a possibilidade de recebimento dos valores em condições diferenciadas, limitadas ao total de R$2.100.000,00, conforme o seguinte:

(i) os credores listados em valores inferiores até R$70.000,00 receberão 80% do crédito incluído na relação de credores da recuperação judicial, acrescido do valor alterado conforme o termo de anuência, se for o caso, em 60 prestações mensais e consecutivas, com início após o período de carência de 18 meses contados da concessão da recuperação judicial;

(ii) os credores listados em valores superiores a R$70.000,01 até R$100.000,00 receberão 75% do crédito incluído na relação de credores da recuperação judicial, acrescido do valor alterado conforme o termo de anuência, se for o caso, em 60 prestações mensais e consecutivas, com início após o período de carência de 18 meses contados da concessão da recuperação judicial;

(iii) os credores listados em valores superiores a R$100.000,01 e inferiores a R$200.000,00 receberão 65% do crédito incluído na relação de credores, acrescido do valor alterado conforme o termo de anuência, se for o caso, em 60 prestações mensais e consecutivas, com início após o período de carência de 18 meses contados da concessão da recuperação judicial; e

(iv) os credores listados em valores superiores a R$200.000,01 receberão 60% do crédito incluído na relação de credores, acrescido dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, em 60 prestações mensais e consecutivas, com início após o período de carência de 18 meses contados da concessão da recuperação judicial.

20. Sem prejuízo, estabeleceu-se a possibilidade de inclusão de credores quirografários na subclasse denominada "garantia de ativo" – decorrente de eventuais créditos que possam ser reconhecidos em sede de mediação pendente de realização –, de modo que os termos da mediação permaneceriam integralmente válidos e eficazes, a despeito de procedimento de impugnação de crédito.

21. Quanto ao pagamento da dívida de titularidade dos credores pertencentes à **Classe IV – ME e EPP**, este será realizado nas mesmas condições previstas para os credores pertencentes à Classe I – Trabalhista, consoante cláusula 4.3.3. do PRJ e anteriormente descritas neste relatório.

22. Deve-se ter presente que, em Assembleia Geral de Credores regularmente instalada em 20.03.2023 (2ª convocação), **os credores deliberaram e aprovaram o plano de recuperação judicial acostado às fls. 13.586/13.748 (2º aditamento)**, consoante ata acostada aos autos principais, de modo que este d. juízo entendeu pela concessão da recuperação judicial em decisão proferida em 14.08.2023 às fls. 14.111/14.115.

23. Neste contexto, em razão do previsto na cláusula 4.5 do PRJ aditado de fls. 13.586/13.748, as Recuperandas SPE Santa Cruz 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. e SPE George Savalla Empreendimento Imobiliário Ltda. foram integralmente incorporadas pela sociedade Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., cujas consequências contábeis foram abordadas anteriormente.

24. Além disso, outras 18 (dezoito) Recuperandas foram incorporadas pela devedora Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. em dezembro/2024, conforme noticiado em relatórios daquele período, com a transferência dos respectivos saldos contábeis de ativo e passivo à referida sociedade incorporadora.

25. Por último, a ADMINISTRADORA JUDICIAL comunica que apresentou às fls. 17.393/18.009 dos autos principais relatório de execução do plano de recuperação judicial no qual verificou-se o **integral cumprimento de todas as obrigações** – de fazer e de pagar – estabelecidas no PRJ e vencidas no biênio, também disponibilizado no sítio web desta auxiliar do juízo (rucker-longo.com/calcada).

III. Medidas judiciais e procedimentos incidentais

26. De acordo com documentos acostados pelas devedoras às fls. 3.427/3.625 e 3.267/3.424 dos autos originários, as sociedades que compõem o Grupo Calçada figuram tanto no polo ativo quanto no polo passivo de uma série de medidas judiciais em tramitação na Justiça Estadual, Federal e Trabalhista de todo o país, notadamente no Rio de Janeiro/RJ.

27. Nesse sentido, a situação processual das demandas cíveis (939 procedimentos ativos) e trabalhistas (57 procedimentos ativos) foram atualizadas pelas Recuperandas, conforme relatório elaborado pelo Grupo Calçada a respeito de cada uma das medidas judiciais em que figura como parte (**Anexo II**).

28. Por outro lado, conforme intimações eletrônicas recebidas e diligências promovidas pela ADMINISTRADORA JUDICIAL, é de suma importância dar ciência a todos os interessados acerca da existência dos procedimentos incidentais de habilitação/impugnação de crédito, os quais se encontram relacionados no relatório em anexo (**Anexo III**), atualizado até a presente data.

IV. Atividade empresária das devedoras

29. Consoante exposto nos autos da recuperação judicial, a sociedade Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. restou constituída no ano de 1986 com a finalidade de atuação no ramo de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, alcançando uma posição de grande relevância e tradição no mercado nacional, constatados pela quantidade de 2,6 milhões de metros quadrados construídos ao longo dos últimos 21 anos.

30. Nesse contexto, o Grupo Calçada expõe também que se consolidou no mercado imobiliário especialmente por conta do expressivo número de empreendimentos residenciais e comerciais entregues nos últimos anos, com prazos de execução abaixo da média do mercado, não existindo, atualmente, nenhum empreendimento atrasado ou inacabado.

31. Para o exercício de sua atividade empresária, a 1ª Recuperanda – Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. – detém participação no capital social de todas as demais Recuperandas, as quais restaram constituídas em sua ampla maioria sob a forma de sociedade de propósito específico ("SPE") com o objetivo de auxiliar e viabilizar no desenvolvimento da atividade empresarial, sendo certo que, desde o início deste procedimento de recuperação judicial, 19 (dezenove) delas foram integralmente incorporadas à 1ª devedora, destacando-se que o Grupo Calçada é composto pelas seguintes sociedades:

(i) Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.;
(ii) SPE Abelardo Bueno Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(iii) SPE Américas 9000 - Empreendimento Imobiliário S.A. (incorporada em 12/2024);
(iv) SPE Ana Nery Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(v) SPE Araguaia 826 - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(vi) SPE Araguaia 994 Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(vii) SPE Aroazes - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(viii) SPE Barra Bonita 3 - Empreendimento Imobiliário Ltda.;
(ix) SPE Bispo - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(x) SPE Bom Pastor - Empreendimento Imobiliário S.A.;
(xi) SPE Cândido Benício 466 - Empreendimento Imobiliário S.A. (incorporada em 12/2024);
(xii) Excellence Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
(xiii) SPE Ferreira de Andrade Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(xiv) SPE George Savalla - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 10/2023);
(xv) SPE Gleba 8 - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);

(xvi) SPE Gleba 17 - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(xvii) SPE Grand Midas - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(xviii) SPE Guanumbi - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(xix) Square Design Hotel Ltda. (antigo Hotel Vogue Barra da Tijuca Ltda.);
(xx) SPE Pau Ferro 1158 - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(xxi) SPE Península Park Empreendimento Imobiliário Ltda.;
(xxii) SPE Qualidade VI - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(xxiii) SPE Reserva I - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024);
(xxiv) SPE Residencial Band - Empreendimento Imobiliário Ltda.;
(xxv) Sambucus Empreendimentos Ltda. (incorporada em 12/2024);
(xxvi) SPE Santa Cruz 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 10/2023);
(xxvii) SPE Silvia Pozzana - Empreendimento Imobiliário Ltda. (incorporada em 12/2024); e
(xxviii) SPE Stadio Incorporadora e Construtora Ltda.

32. Da análise do que consta dos autos, verifica-se também que todas as sociedades acima desenvolvem/desenvolviam suas atividades no mercado de incorporação, construção, organização, execução, promoção e venda de empreendimentos imobiliários, atuando uma em complemento às atividades econômicas das outras, com evidente identificação e sinergia entre as gestões e objetivos empresariais, caracterizando grupo econômico, motivo pelo qual restou reconhecida a consolidação processual e a formação de litisconsórcio ativo facultativo no presente caso.

33. É importante frisar que, quando da elaboração da sua relação de credores e da elaboração do presente relatório, a auxiliar do juízo constatou – e noticiou às fls. 8.648 dos autos principais – que determinadas sociedades que compõem o denominado Grupo Calçada deixaram de ser incluídas na presente relação processual, devendo-se ressaltar que a composição do polo ativo da recuperação judicial é matéria sob discussão nos autos principais, atualmente pendente de apreciação judicial.

34. Neste contexto, este d. juízo proferiu decisão às fls. 13.096/13.099 mantendo a composição do polo ativo da recuperação judicial, bem como o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro entendeu por bem determinar a exclusão da sociedade SPE George Savalla Empreendimento Imobiliário Ltda. por suposta existência de patrimônio de afetação, conforme agravo de instrumento autuado sob o nº 023823-32.2022.8.19.0000, interposto pela Caixa Econômica Federal.

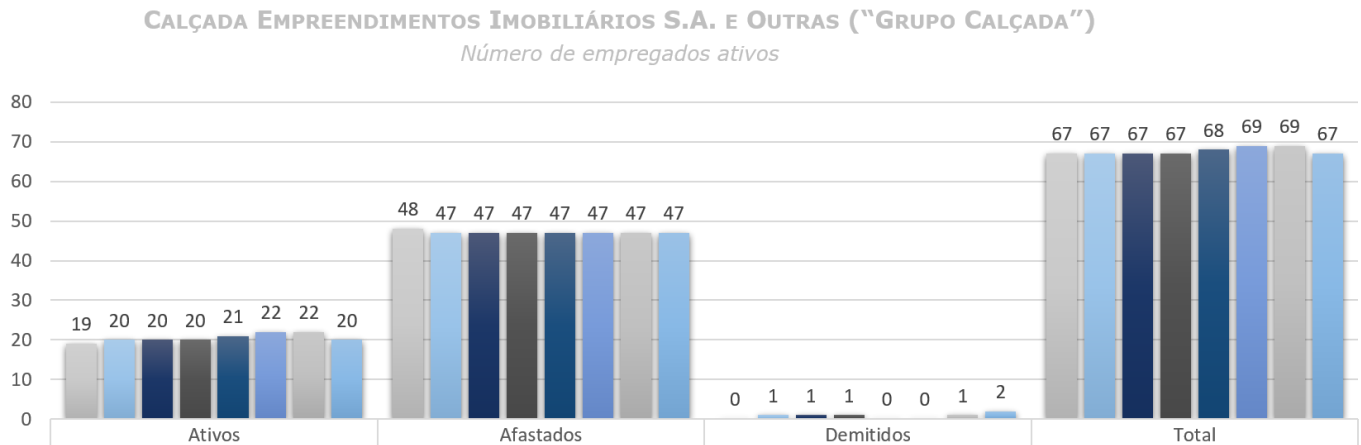
35. Em relação às razões da crise econômico-financeira do Grupo Calçada, as sociedades indicam que as principais causas de sua fragilidade econômica seriam, em breve síntese, (i) a alta na taxa básica de juros no financiamento imobiliário, combinada com baixa geração de crédito e desemprego; (ii) a crise política vivenciada no país, ocasionando instabilidade institucional; (iii) o aumento no índice de devolução de imóveis às incorporadoras, afetando o setor imobiliário com a restituição dos valores pagos pelos consumidores; e (iv) o elevado contingente cível judicializado e relacionado com distratos.

36. A fim de exemplificar sua situação de crise, as Recuperandas aduzem também que (i) o impacto dos distratos na atividade empresarial do Grupo Calçada significou o desembolso de R$37.365.142,00 entre 2015 e 2021; (ii) sua contingência judicial alcança o valor de R$117.562.904,75; e (iii) suportaram o ônus de R$282.901.130,00 em juros bancários no período de 2014 a 2021.

37. Quanto ao soerguimento do Grupo Calçada, este vislumbra superar sua crise financeira em virtude da expectativa de crescimento do setor imobiliário, contando com medidas de reestruturação financeira como (i) a celebração de parceria comercial com a Gafisa S.A., assegurando o direito de preferência ao grupo econômico para construção de empreendimentos da Gafisa no Estado do Rio de Janeiro – acordo rescindido, consoante noticiado nos autos principais –; e (ii) a aquisição de terrenos localizados nos bairros do Flamengo, Recreio dos Bandeirantes e Santa Cruz para realização de empreendimentos futuros, com a possibilidade de geração de novas receitas.

38. No que diz respeito ao passivo fiscal, as sociedades devedoras apresentaram relatórios emitidos pela Receita Federal do Brasil, Estado do Rio de Janeiro e o Município do Rio de Janeiro (**Anexo IV**), nos quais constam débitos em aberto, ressaltando-se que os créditos fiscais não se submetem aos efeitos do procedimento de recuperação judicial e, consequentemente, à moeda do PRJ.

39. Por outro lado, quanto à força de trabalho e quantidade de empregados das devedoras, verifica-se que, ao final do mês de julho de 2026, as sociedades do Grupo Calçada empregavam 67 funcionários, conforme dados extraídos das declarações apresentadas pelas devedoras (**Anexo V**). Veja-se:



	Ativos	Afastados	Demitidos	Total
Dezembro/2025	19	48	0	67
Janeiro/2026	20	47	1	67
Fevereiro/2026	20	47	1	67
Março/2026	20	47	1	67
Abril/2026	21	47	0	68
Maio/2026	22	47	0	69
Junho/2026	22	47	1	69
Julho/2026	20	47	2	67

Dezembro/2025 Janeiro/2026 Fevereiro/2026 Março/2026 Abril/2026 Maio/2026 Junho/2026 Julho/2026

40. Deve-se ressaltar que a totalidade dos empregados do Grupo Calçada possui vínculo trabalhista única e exclusivamente com a Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade controladora do Grupo Calçada que compartilha sua mão de obra com as demais empresas.

41. Por último, de acordo com as últimas informações comerciais prestadas pelas Recuperandas, constavam (i) o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários denominados "Jardim da Barra" (obras em andamento, alvenaria concluída e instalações em andamento, com obra e orçamento dentro do cronograma), "Kauai" (obras em andamento, fundações concluídas e estrutura avançada), "OnLife Flamengo" (obras iniciadas com o corte de rocha concluído, e início da estrutura), "Loteamento Pontal" (obras em andamento, infraestrutura finalizada e pavimentação iniciada), "Buenos Aires" (empreendimento concluído e entregue) e "D. Ivone" (projeto em execução, lançamento em dezembro/2024 e vendas em andamento); e (ii) a prospecção de novas oportunidades de negócio no Pontal Oceânico ("Sítio Moema"), cujo projeto se encontra em fase de aprovação, bem como contratação de projetos complementares, objetivando a aprovação do projeto legal.

42. Neste contexto, deve-se ter presente que a ADMINISTRADORA JUDICIAL vem acompanhando o desenvolvimento das atividades das sociedades devedoras, especialmente mediante a realização de reuniões periódicas com as Recuperandas e/ou seus patronos, e que novidades a respeito da celebração de negócios significativos por parte das sociedades devedoras serão prontamente noticiados, seja no procedimento principal, seja através dos relatórios mensais de atividades.

V. Análise das demonstrações contábeis e das informações financeiras

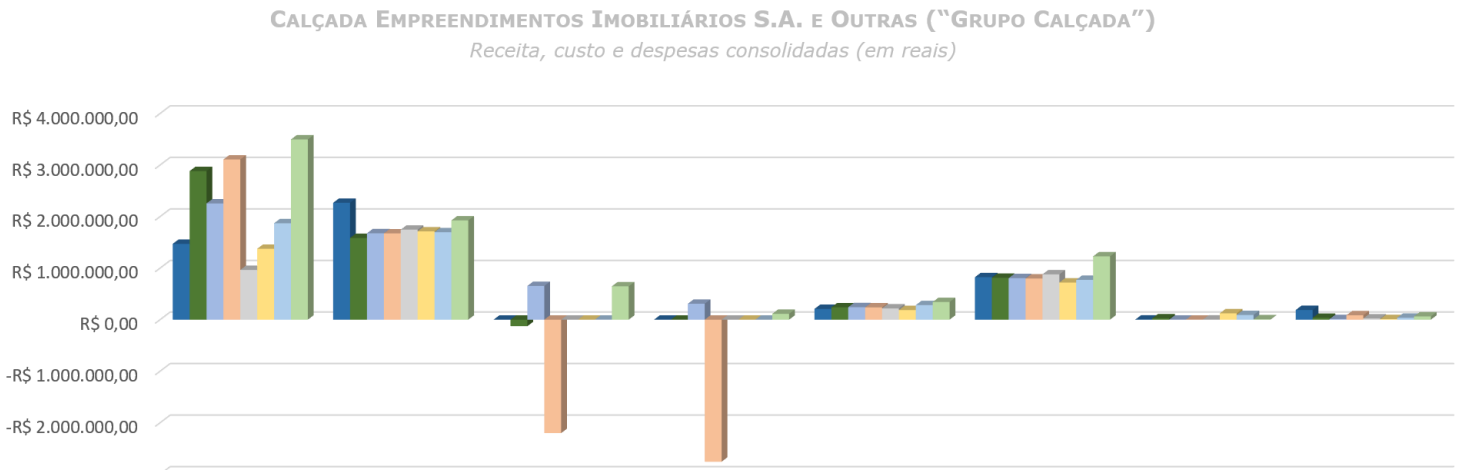
43. De acordo com as informações contábeis, fiscais e bancárias relativas ao período analisado, apresentadas pelas empresas em recuperação judicial, notadamente balancetes (**Anexo VI**), demonstrativo de recebimentos (**Anexo VII**), demonstrativos de despesas/desembolsos (**Anexo VIII**), demonstrativos de resultado do exercício (**Anexo IX**), declarações de despesas correntes em aberto (**Anexo X**), relação de créditos a receber (**Anexo XI**), extratos contábeis de variação de contas de ativo (**Anexo XII**) e balanços patrimoniais (**Anexo XIII**), verifica-se o seguinte:

V. a) Receita, custos e despesas – consolidadas e individualizadas

44. Por um lado, foram reportadas receitas operacionais contábeis do Grupo Calçada de R$646.584,36 no período de julho de 2026, ao passo que os valores efetivamente recebidos (regime de caixa) foram de R$3.496.573,74, decorrentes de (i) pagamentos parcelados de clientes; (ii) juros de investimentos financeiros e de clientes; (iii) movimento bancário intra-grupo; (iv) reembolsos e estornos; (v) alienação de participações societárias; e (vi) antecipação de lucros.

45. Por outro lado, as despesas (desembolsos) consolidadas das sociedades em recuperação judicial durante o mês de julho de 2026 foram de R$1.925.235,00, podendo ser identificado na escrituração contábil das devedoras (i) R$113.040,38 referentes a custo operacional; (ii) R$342.459,94 referentes a despesas com pessoal; (iii) R$1.228.188,61 referentes a despesas administrativas necessárias à condução da atividade empresária do grupo; (iv) R$6.835,49 correspondente a despesas de vendas; e (v) R$62.721,47 a título de tributos.

46. Diante dos dados analisados pela ADMINISTRADORA JUDICIAL, a evolução dos recebimentos, dos pagamentos/desembolsos, da receita e dos custos e despesas mais relevantes identificadas nos últimos meses pode ser melhor analisada no seguinte gráfico:



	Recebimentos	Desembolsos	Receita operacional contábil	Custos operacionais	Despesas com pessoal	Despesas administrativas	Despesas com vendas	Tributos
Dezembro/2025	R$1.471.244,77	R$2.267.458,26	R$0,00	R$0,00	R$208.405,81	R$823.896,33	R$1.936,19	R$187.893,82
Janeiro/2026	R$2.882.597,88	R$1.585.094,29	-R$126.543,82	R$0,00	R$239.258,80	R$812.462,51	R$26.327,75	R$35.607,59
Fevereiro/2026	R$2.254.759,78	R$1.675.730,84	R$654.269,62	R$308.269,00	R$242.006,85	R$806.521,98	R$200,12	R$12.027,79
Março/2026	R$3.107.373,74	R$1.673.690,35	-R$2.201.148,09	-R$2.756.340,68	R$238.903,25	R$798.165,86	R$402,24	R$85.115,82
Abril/2026	R$965.172,86	R$1.746.259,68	R$0,00	R$0,00	R$218.408,21	R$878.720,07	R$1.304,03	R$23.846,11
Maio/2026	R$1.374.730,23	R$1.712.865,69	R$0,00	R$0,00	R$186.677,56	R$720.083,20	R$122.825,34	R$11.221,51
Junho/2026	R$1.870.320,56	R$1.696.187,12	R$878,42	R$0,00	R$282.597,06	R$772.041,97	R$90.429,07	R$36.586,44
Julho/2026	R$3.496.573,74	R$1.925.235,00	R$646.584,36	R$113.040,38	R$342.459,94	R$1.228.188,61	R$6.835,49	R$62.721,47

47. Para a elaboração destas análises, a auxiliar do juízo se utilizou dos demonstrativos de resultados do período, dos balancetes levantados especialmente para o mês de julho/2026 e de diversos outros relatórios específicos disponibilizados pelas sociedades devedoras – relatório de recebimentos e de desembolsos –, devendo-se destacar o seguinte:

(i) o resultado contábil do Grupo Calçada – consolidado – no mês de julho de 2026 foi de -R$1.564.549,57 (prejuízo), ressaltando-se a repercussão do resultado das sociedades controladas na apuração do resultado contábil da sociedade controladora;

(ii) foram identificados nos últimos períodos analisados recebimentos de importantes recursos financeiros relacionados com a sociedade Square Design Hotel (antigo Hotel Vogue Barra da Tijuca Ltda.) e com a SPE Pontal Oceânico III – Empreendimento Imobiliário Ltda. que, conforme notas explicativas e ajustes (reclassificação de ativos) nas demonstrações financeiras e contábeis, possuiriam relação com a alienação de ativos mantidos em "*estoque*"; e

(iii) importantes ajustes são constantemente promovidos na escrituração contábil das sociedades, não apenas no reconhecimento de receitas e despesas, como também nas contas de ativo e passivo, os quais vêm sendo analisados pelas equipes de administração judicial e são objeto de questionamentos/relatórios periódicos, de modo que variações nos dados contábeis das sociedades poderão ser objeto de ajuste nos próximos relatórios mensais de atividades.

48. Por outro lado, a ADMINISTRADORA JUDICIAL extraiu dos balancetes (**Anexo VI**) e das demonstrações de resultado do exercício (**Anexo IX**) correspondentes ao período de julho/2026 as seguintes informações acerca da receita, custos e despesas – pessoal, administração, vendas e tributos –, bem como o resultado contábil de cada uma das sociedades que compõem o Grupo Calçada, consoante exposto a seguir:

Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. e Outras ("Grupo Calçada")

Extrato individualizado das demonstrações contábeis de resultado (em reais)

nome da sociedade	*Julho/2026 (01.07.2026 a 31.07.2026)*						
	Receita operacional	*Custos*	*Despesas*				*Resultado contábil*
			Pessoal	*Administrativo*	*Vendas*	*Tributos*	
Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	79.872,20	- 510.891,56	342.459,94	1.068.150,04	6.831,34	62.721,47	- 1.484.260,95
SPE Barra Bonita 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	- 388,51
SPE Bom Pastor Empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	-	-	-	-	- 50,93
Excellence Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	- 86,96
Hotel Vogue Barra da Tijuca Ltda.	566.712,16	623.931,94	-	160.038,57	-	-	- 81.798,66
SPE Peninsula Park Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	- 87,00
SPE Residencial Band Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	4,15	-	2.913,75
SPE Stadio Incorporadora e Construtora Ltda.	-	-	-	-	-	-	- 790,31
	646.584,36	**113.040,38**	**342.459,94**	**1.228.188,61**	**6.835,49**	**62.721,47**	**- 1.564.549,57**

49. Note-se que, conforme exposto neste relatório de atividades, os empregados da sociedade controladora são compartilhados com as demais empresas pertencentes ao grupo, muito embora as correspondentes despesas com pessoal – empregados e seus correspondentes encargos – foram integralmente assumidas pela Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., que também arcou com parcela relevante das despesas administrativas do conjunto de sociedades em recuperação judicial.

50. Por outro lado, a ADMINISTRADORA JUDICIAL também extraiu dos mesmos documentos o resultado financeiro de cada uma das empresas submetidas ao regime de recuperação judicial que, de modo consolidado, alcançou o valor (negativo) de -R$779.507,04 no mês de julho/2026. Veja-se:

Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. e Outras ("Grupo Calçada")	
Extrato individualizado das demonstrações contábeis de resultado (em reais)	
nome da sociedade	*Julho/26*
	Resultado financeiro
Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	- 830.828,21
SPE Barra Bonita 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	- 388,51
SPE Bom Pastor Empreendimento Imobiliário S.A.	- 50,93
Excellence Empreendimentos Imobiliários Ltda.	86,96
Hotel Vogue Barra da Tijuca Ltda.	49.459,06
SPE Peninsula Park Empreendimento Imobiliário Ltda.	87,00
SPE Residencial Band Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.917,90
SPE Stadio Incorporadora e Construtora Ltda.	- 790,31
	- 779.507,04

51. Frise-se, por oportuno, que (i) parte substancial do prejuízo financeiro no período também possui relação com o provisionamento de juros, como ocorrido em outros períodos anteriores ao presente; e (ii) foram disponibilizados demonstrativos de resultado do exercício (acumulado) correspondentes ao exercício de 2026, os quais contemplam receitas operacionais e financeiras, bem como os correspondentes custos e despesas, consoante **Anexo IX**.

52. Por último, verifica-se a existência do valor consolidado de R$208,93 em despesas correntes (extraconcursal) pendentes de pagamento ao final do mês de julho/2026, notadamente despesas de taxa de incêndio de unidade que compõe o estoque das Recuperandas, conforme extrato disponibilizado pelas Recuperandas referente a títulos em aberto (**Anexo X**).

V. b) Ativo circulante: disponibilidades (caixa, bancos e aplicações financeiras)

53. As sociedades devedoras mantêm valores em caixa pequeno, em contas bancárias e em aplicações financeiras junto a diversas instituições, os quais são escriturados em seu ativo circulante sob a denominação "*Disponibilidades*", de modo que a ADMINISTRADORA JUDICIAL extraiu dos balancetes encerrados em 31.07.2026 (**Anexo VI**) e dos extratos bancários a seguinte informação:

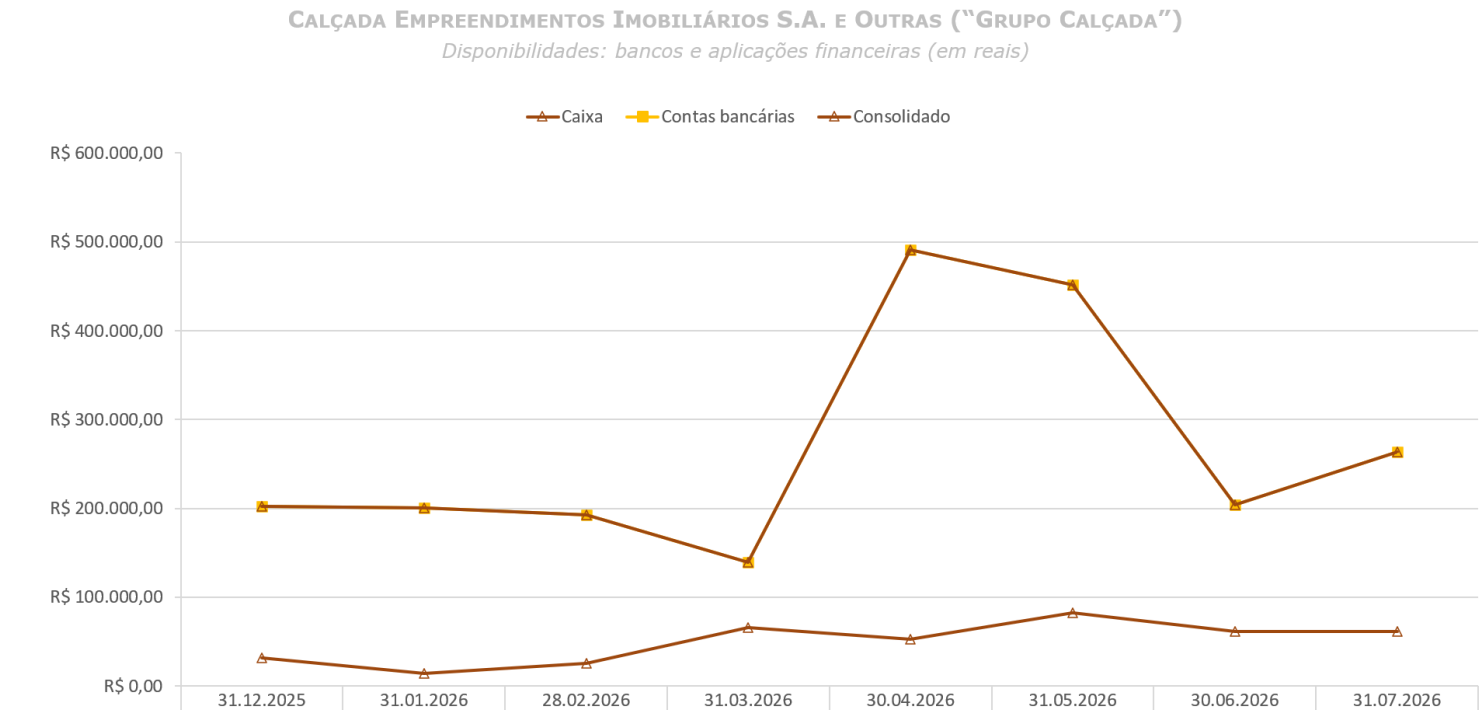
Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. e Outras ("Grupo Calçada")						
Disponibilidades: caixa, bancos e aplicações financeiras (em reais)						
nome da sociedade	*30.06.2026*			*31.07.2026*		
	Caixa	*Bancos*	*Total*	*Caixa*	*Bancos*	*Total*
Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	61.134,88	53.565,88	**114.700,76**	61.137,57	53.732,45	**114.870,02**
SPE Barra Bonita 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	767,99	**767,99**	-	681,01	**681,01**
SPE Bom Pastor Empreendimento Imobiliário S.A.	70,00	-	**70,00**	70,00	-	**70,00**
Excellence Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	169,52	**169,52**	-	82,56	**82,56**
Hotel Vogue Barra da Tijuca Ltda.	-	87.875,08	**87.875,08**	-	147.292,39	**147.292,39**
SPE Peninsula Park Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	106,13	**106,13**	-	19,13	**19,13**
SPE Residencial Band Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	532,13	**532,13**	-	445,30	**445,30**
SPE Stadio Incorporadora e Construtora Ltda.	-	0,02	**0,02**	-	0,02	**0,02**
	61.204,88	143.016,75	**204.221,63**	61.207,57	202.252,86	**263.460,43**

54. Neste contexto, frise-se que (i) parte dos extratos bancários deixaram de ser apresentados pelas Recuperandas, ao passo que outros demonstrativos bancários indicam inconsistências mínimas na escrituração de saldos e de aplicações financeiras; e (ii) parte das disponibilidades encontra-se escriturada sob a conta 1.1.01.01 "Caixa", numerário imediatamente disponível e de fiscalização restrita.

55. Frise-se também que, no decorrer do processamento da recuperação judicial, esta auxiliar do juízo constatou que a sociedade "*Rio Assets*", pertencente ao grupo econômico das Recuperandas, exerce função de verdadeiro *cash pooling*, mantendo sob sua titularidade importantes recursos financeiros do grupo, consoante escrituração da conta contábil "*1.2.01.10 – Crédito c/ recursos de terceiros*", fato este confirmado nos relatórios de atividades de agosto/2023 e de junho/2022.

56. Em que pese tal sociedade promover o pagamento de despesas do grupo de uma maneira centralizada, e que as suas atividades não se encontram sujeitas à fiscalização da ADMINISTRADORA JUDICIAL por se tratar de empresa estranha à presente relação processual, as Recuperandas disponibilizaram nota explicativa contábil referente à redução substancial da conta de "*créditos vinculados*" em julho/2025, resumindo-se ao pagamento de despesas *inter-company* e gastos do grupo perante terceiro.

57. Nada obstante, o comportamento das disponibilidades consolidadas mantidas pelo Grupo Calçada ao longo dos últimos meses foi o seguinte:



	31.12.2025	31.01.2026	28.02.2026	31.03.2026	30.04.2026	31.05.2026	30.06.2026	31.07.2026
Contas bancárias	R$ 169.906,20	R$ 185.857,01	R$ 167.321,70	R$ 73.770,04	R$ 438.627,49	R$ 369.579,56	R$ 143.016,75	R$ 202.252,86
Caixa	R$ 32.202,84	R$ 14.655,31	R$ 25.407,88	R$ 65.976,70	R$ 52.396,44	R$ 82.443,02	R$ 61.204,88	R$ 61.207,57
Consolidado	R$ 202.109,04	R$ 200.512,32	R$ 192.729,58	R$ 139.746,74	R$ 491.023,93	R$ 452.022,58	R$ 204.221,63	R$ 263.460,43

V. c) Ativo circulante e não circulante: Créditos a receber, Estoque e Imobilizado

58. O ativo de uma empresa compreende o conjunto de bens e direitos econômicos de sua titularidade, e sua escrituração contábil é dividida em ativo circulante – necessário para o ciclo normal de exploração da atividade empresária que, normalmente, não excede 1 (um) ano – e ativo não circulante – aqueles bens mantidos pela sociedade de forma permanente ou que não estejam destinados à venda –.

59. No caso específico do Grupo Calçada, além das "*Disponibilidades*" detalhadas no capítulo anterior, a ADMINISTRADORA JUDICIAL entendeu por bem extrair dos balancetes e extratos contábeis correspondentes ao período de julho de 2026 (**Anexo VI**) a seguinte informação acerca dos ativos identificados como mais relevantes, notadamente os ativos circulantes "*Promitentes compradores*", "*Estoque*", e "*Contas a receber*", e os ativos não circulantes denominados "*Créditos vinculados*" e "*Imobilizado*":

Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. e Outras ("Grupo Calçada") *Extrato individualizado de ativo - circulante e não circulante (em reais)*						
nome da sociedade	*Julho/2026 (01.07.2026 a 31.07.2026)*					
	Ativo circulante			*Ativo não circulante*		*Ativo total*
	Promitentes	*Estoque*	*Contas a receber*	*Créditos vinculados*	*Imobilizado*	
Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.350.502,38	5.773.421,74	2.468.614,65	11.277.192,05	7.117.305,45	61.187.701,45
SPE Barra Bonita 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	52,85	20.200,00	-	20.934,12
SPE Bom Pastor Empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	-	3.146.596,67	379.517,50	3.526.184,17
Excellence Empreendimentos Imobiliários Ltda.	907.582,65	-	-	948.011,13	-	1.855.676,34
Hotel Vogue Barra da Tijuca Ltda.	3.333.273,13	88.598.334,96	-	22.131.731,91	-	114.210.632,39
SPE Peninsula Park Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	406.790,00	-	406.809,13
SPE Residencial Band Empreendimento Imobiliário Ltda.	450.818,63	-	-	167.026,45	-	618.290,40
SPE Stadio Incorporadora e Construtora Ltda.	21.865,69	-	393,16	96.819,75	-	126.412,10
	11.064.042,48	**94.371.756,70**	**2.469.060,66**	**38.194.367,96**	**7.496.822,95**	

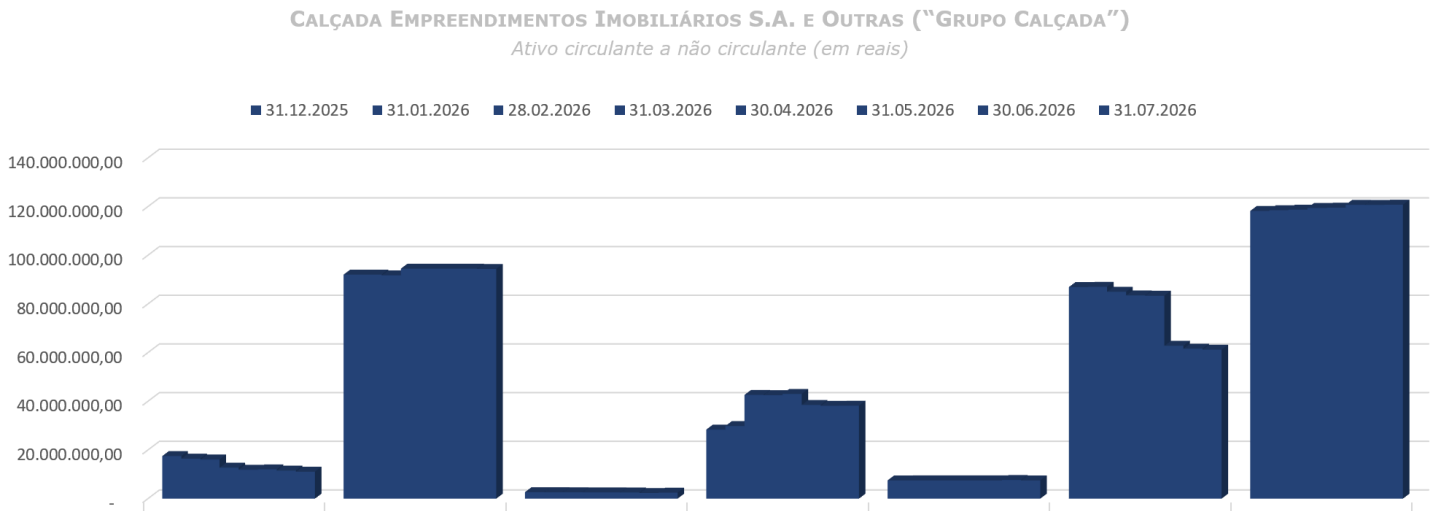
60. Deve-se destacar que (i) os créditos referentes a promitentes compradores possuem relação com promessas de compra e venda de unidades imobiliárias e foram substancialmente ajustados na revisão de auditoria de 2023 e 2024; (ii) as unidades imobiliárias procedentes de empreendimentos promovidos pelas Recuperandas compõem o seu estoque, ou seja, o seu ativo circulante; (iii) os saldos de contas a receber e de créditos vinculado possuem importante componente intra-grupo, com impacto direto no seu valor efetivo; (iv) os créditos com pessoas ligadas e os investimentos em coligadas foram desconsiderados em razão da sua natureza estritamente contábil e tributária; e (v) outros ativos foram reportados no ativo total.

61. Por outro lado, conforme documentação auditada do exercício 2025 – com repercussão relevante nos balancetes do período compreendido entre janeiro e abril de 2026 –, pôde-se constatar preliminarmente ajustes nas contas de ativo não circulante "1.2.01.08 Créditos c/pessoas ligadas" e

"1.2.02 Investimentos", dentre outras, inclusive no que diz respeito à reclassificação do ativo SPE Pontal Oceânico III – Empreendimento Imobiliário Ltda., veículo da SCP Ponta Oceânico III, para que este passasse a ser escriturado como ativo circulante, conforme exposto nos últimos relatórios mensais.

62. No mais, ressalte-se que em junho e julho/2025 foram promovidos ajustes de reclassificação de ativos da empresa Square Design Hotel Ltda., notadamente quanto ao reconhecimento (reclassificação) de estoque de unidades imobiliárias – principal atividade exercida pelo grupo – e a baixa de ativo imobilizado, na medida em que teve início a comercialização do empreendimento de titularidade desta sociedade.

63. Desta forma, os ativos circulantes "*Promitentes compradores*", "*Estoque*", e "*Contas a receber*", e os ativos não circulantes "*Créditos vinculados*" e "*Imobilizado*" consolidados do Grupo Calçada, bem como os ativos totais da sociedade controladora e das sociedades controladas, tiveram o seguinte comportamento ao longo dos últimos meses:



	Promitentes compradores	Estoque	Contas a receber	Créditos vinculados	Imobilizado	Ativo total controladora	Ativo total controladas
31.12.2025	17.489.452,23	92.036.725,40	2.648.754,26	28.355.548,36	7.500.355,73	86.918.744,10	118.197.837,29
31.01.2026	16.429.159,92	92.036.725,40	2.632.936,07	29.812.372,13	7.507.233,71	87.009.709,86	118.508.684,25
28.02.2026	16.085.514,44	91.728.456,40	2.607.391,39	42.605.642,69	7.504.580,08	84.980.912,10	118.727.214,41
31.03.2026	12.729.555,14	94.484.797,03	2.566.550,38	42.512.916,48	7.502.442,72	83.492.349,71	119.427.473,15
30.04.2026	11.864.653,04	94.484.797,08	2.566.550,38	43.006.933,94	7.503.849,46	83.357.837,56	119.547.753,29
31.05.2026	12.011.425,49	94.484.797,08	2.525.574,59	38.470.311,43	7.501.507,29	62.812.928,69	120.719.926,84
30.06.2026	11.540.663,74	94.484.797,08	2.307.871,65	38.150.537,82	7.664.896,81	61.596.254,46	120.678.219,65
31.07.2026	11.064.042,48	94.371.756,70	2.469.060,66	38.194.367,96	7.496.822,95	61.187.701,45	120.764.938,65

64. É importante frisar ainda que os ativos imobilizados somente poderão ser alienados com expressa autorização do juízo da recuperação, conforme artigo 66 da LFRE, razão pela qual variação na escrituração desses ativos será objeto de análise específica, como ocorrido em períodos anteriores ao presente.

65. Por outro lado, com o intuito de melhor compreender e identificar determinados ativos, notadamente aqueles contabilizados e/ou identificados sob a denominação de "*contas a receber*", o Grupo Calçada disponibilizou relatório específico acerca da sua composição (**Anexo XI**), destacando-se que, ao final do período de julho de 2026, os créditos a receber pelas sociedades devedoras possuíam valor consolidado de R$38.408.947,00.

V. d) Passivo circulante, não circulante e patrimônio líquido

66. Por outro lado, a ADMINISTRADORA JUDICIAL extraiu dos balancetes correspondentes ao período de julho de 2026 (**Anexo VI**) informações acerca da escrituração das contas mais relevantes do passivo circulante – saldo total, endividamento de curto prazo e fornecedores – e do passivo não circulante – saldo total, financiamentos de longo prazo e provisões para pagamento de contingência judicial cível e trabalhista –, bem como do patrimônio líquido e do montante total do passivo de cada uma das sociedades que compõem o Grupo Calçada, consoante exposto abaixo:

Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. e Outras ("Grupo Calçada")
Extrato individualizado de passivo circulante, não circulante e patrimônio líquido (em reais)

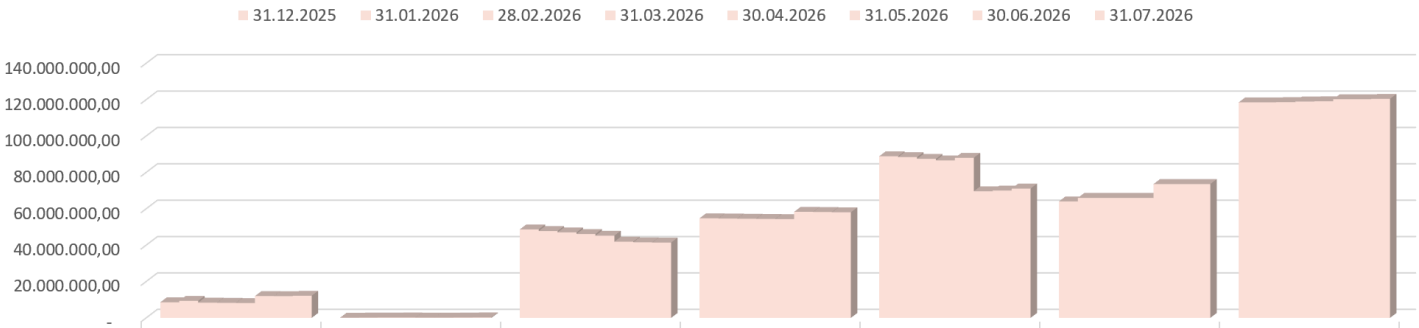
nome da sociedade	*Julho/2026 (01.07.2026 a 31.07.2026)*							
	Passivo circulante			*Passivo não circulante*			*Patrimônio líquido*	***Passivo total***
	Financiamento	*Fornecedores*	***Total***	*Financiamento*	*Provisões*	***Total***		
Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A.	12.177.294,44	221.150,22	**12.811.044,63**	41.417.970,22	37.940.573,71	**131.886.658,99**	73.591.950,05	**71.105.753,57**
SPE Barra Bonita 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	**-**	-	9.164.622,78	**9.509.143,46**	9.482.645,00	**26.498,46**
SPE Bom Pastor Empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	**569,90**	-	4.571.830,06	**4.571.830,06**	1.043.185,39	**3.529.214,57**
Excellence Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	**2,70**	-	1.148.160,66	**1.155.035,64**	- 701.346,54	**1.856.384,88**
Hotel Vogue Barra da Tijuca Ltda.	-	64.963,61	**1.889.458,49**	-	-	**2.091.404,69**	- 109.864.751,17	**113.845.614,35**
SPE Peninsula Park Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	**7.322,50**	-	880.057,48	**896.190,36**	496.031,76	**407.481,10**
SPE Residencial Band Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	70,00	**137,80**	-	693.298,31	**693.298,31**	93.279,09	**600.157,02**
SPE Stadio Incorporadora e Construtora Ltda.	-	-	**36.222,94**	-	3.652.171,52	**4.499.204,58**	4.393.978,35	**141.449,17**
	12.177.294,44	**286.183,83**	**14.744.758,96**	**41.417.970,22**	**58.050.714,52**	**155.302.766,09**		

67. Deve-se ressaltar que (i) a sociedade Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. mantém em seus registros contábeis a escrituração de "*Passivo a Descoberto*", relacionado com entidades do Grupo Calçada, no montante de R$15.543.965,92; (ii) o passivo circulante das sociedades analisadas é composto majoritariamente por financiamentos e por débitos com fornecedores e de dívidas fiscais; e (iii) o passivo relacionado com "*Débitos com pessoas ligadas*" foi desconsiderado nas análises, por se tratar de movimentação contábil intra-grupo, sem repercussão direta no fluxo de caixa das sociedades ora analisadas.

68. Neste contexto, o passivo circulante – saldo total, de curto prazo e fornecedores –, o passivo não circulante – saldo total, financiamentos de longo prazo e provisões para pagamento de contingência judicial cível e trabalhista –, o patrimônio líquido e o montante total do passivo – informação consolidada – do Grupo Calçada tiveram o seguinte comportamento ao longo dos últimos meses:

CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E OUTRAS ("GRUPO CALÇADA")

Passivo circulante, não circulante e patrimônio líquido (em reais)



	Financiamento c.p.	Fornecedores	Financiamento l.p.	Provisões	Passivo total controladora	Patrimônio líquido controladora	Passivo total controladas
31.12.2025	8.586.371,15	109.227,80	48.653.507,57	54.759.058,15	88.867.190,08	64.045.865,79	118.495.504,87
31.01.2026	9.383.953,65	185.668,84	47.755.953,04	54.644.611,91	88.390.994,23	65.994.311,77	118.504.111,85
28.02.2026	8.381.476,14	213.227,39	47.007.471,15	54.529.614,73	87.434.271,71	65.994.136,21	118.629.216,71
31.03.2026	8.278.951,31	224.491,22	46.113.274,10	54.414.522,49	86.597.918,08	65.994.136,21	118.974.977,90
30.04.2026	8.176.353,42	169.431,83	45.210.307,35	54.299.430,31	87.994.136,21	65.994.136,21	119.103.647,81
31.05.2026	11.998.293,38	155.993,66	41.929.772,14	58.304.018,35	69.626.360,07	73.591.950,05	120.239.109,29
30.06.2026	11.951.160,65	206.876,70	41.554.475,72	58.206.908,31	70.030.045,63	73.591.950,05	120.239.791,93
31.07.2026	12.177.294,44	286.183,83	41.417.970,22	58.050.714,52	71.105.753,57	73.591.950,05	120.406.799,55

V. e) Índices financeiros

69. Os índices econômico-financeiro têm por objetivo orientar o analista das informações sobre diferentes aspectos de uma empresa, como liquidez, solvência, margem operacional, retorno do investimento e grau/qualidade de endividamento, dentre outros indicadores.

70. No presente caso, a ADMINISTRADORA JUDICIAL entendeu por bem extrair e acompanhar o desenvolvimento dos índices financeiros de liquidez de solvência, descartando-se, neste momento, os indicadores acerca da estrutura de endividamento das sociedades e de rentabilidade de sua atividade, posto que as empresas se encontram em processo de reestruturação de seu endividamento e atividade empresária, e tais índices não refletiriam o atual momento do Grupo.

71. Desta forma, foram selecionados os índices de "*liquidez corrente*", "*liquidez imediata*", "*liquidez geral*" e "*solvência geral*", não apenas por serem os mais úteis na interpretação da situação em que se encontram as sociedades devedoras, mas também porque costumam ser indicadores exigidos para a participação de uma empresa em processo competitivos/de licitação.

72. Estes índices representam uma relação entre dois ou mais valores e devem ser calculados e interpretados da seguinte maneira:

(a) *liquidez corrente*: comparável entre (ativo circulante) e (passivo circulante), indica a capacidade da empresa de satisfazer a totalidade de sua dívida de curto prazo utilizando-se de seu ativo circulante. Índices superiores a "1" podem ser considerados bons indicadores de liquidez a curto prazo, e valores inferiores a "1", como no caso, significam dificuldade de pagamento de obrigações de curto prazo.

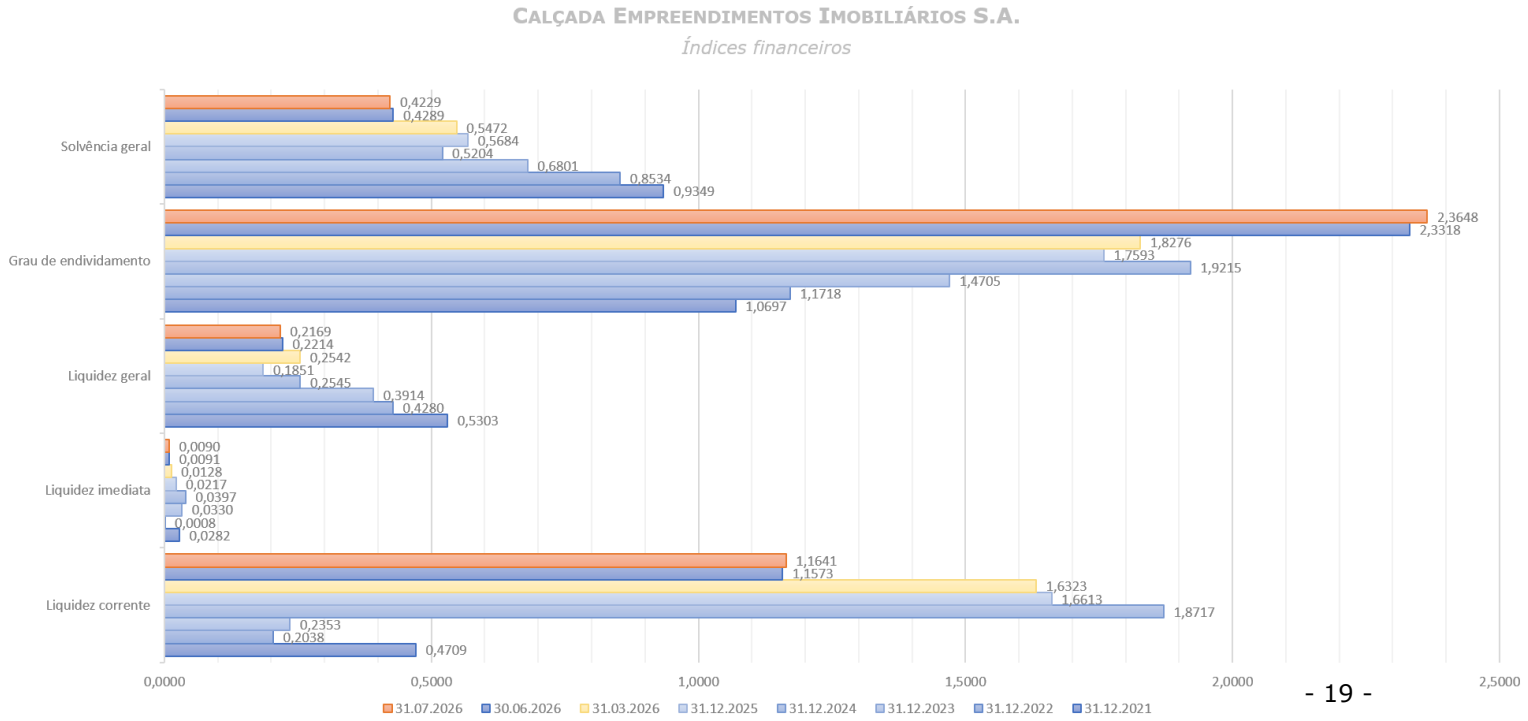
(b) *liquidez imediata*: comparável entre (disponibilidade) e (passivo circulante), indica a capacidade de pagamento da dívida de curto prazo de uma empresa utilizando-se de seus recursos imediatos. Índices próximos a "0", como neste caso, indicam escassez de recursos com liquidez.

(c) *liquidez geral*: comparável entre (ativo circulante + realizável a longo prazo) e (passivo circulante + exigível a longo prazo), é um indicador mais amplo sobre a capacidade de pagamento das dívidas da empresa. Índices superiores a "1" podem ser considerados bons indicadores de liquidez no médio-longo prazo, e valores inferiores a "1", como no caso, indicam dificuldade de pagamento de obrigações de médio-prazo.

(d) *solvência geral*: comparável entre (ativo) e (passivo circulante + exigível a longo prazo), este indicador nos remete à solvência da sociedade frente a eventual liquidação, ressaltando-se que índices próximos a "1", como no caso, indicam capacidade de pagamento de (quase) todas as obrigações no cenário de liquidação das sociedades.

73. Por outro lado, apenas os índices da sociedade controladora – Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. – foram extraídos, uma vez que tal empresa consolida toda a atividade do Grupo Calçada, ressaltando-se que a sua participação societária nas empresas controladas – demais Recuperandas – possui reflexos relevantes na escrituração de seu ativo não circulante, bem como que este reconhecimento contábil é constantemente atualizado através da aplicação das regras de equivalência patrimonial.

74. Desta forma, de acordo com os dados disponibilizados pelas sociedades devedoras, a evolução dos índices financeiros da Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. desde o encerramento do exercício de 2021 foi a seguinte:



75. Deve-se ressaltar que importantes ajustes contábeis são constantemente realizados por uma sociedade, seja no curso do exercício (como ocorrido nos meses que antecedem o presente), seja quando do encerramento anual das demonstrações contábil e fiscal, o que acaba por afetar a escrituração contábil e, consequentemente, o cálculo destes índices financeiros.

76. Por esta razão, os índices financeiros informados no gráfico acima devem ser utilizados apenas para acompanhamento aproximado da situação econômico-financeira da empresa, devendo prevalecer a informação das últimas demonstrações financeiras e contábeis encerradas que, neste caso, datam de 31.12.2025.

VI. Notas explicativas das Recuperandas

77. Conforme exposto no relatório referente ao período de junho/2026, as Recuperandas confirmaram o recebimento da parcela de R$1.000.000,00 relacionadas com a alienação da SPE Pontal Oceânico III – Empreendimento Imobiliário Ltda., nos termos do ato de cessão acostado anteriormente aos presentes autos, sem que esta auxiliar do juízo tenha sido capaz de confirmar na documentação bancária e contábil a sua efetiva entrada, de modo que foram solicitados esclarecimentos às empresas em recuperação judicial.

78. Da resposta apresentada pelo Grupo Calçada, verifica-se o efetivo recebimento dos recursos financeiros através da sociedade de *cash pooling* Rio Assets, conforme nota explicativa e comprovantes constantes do **Anexo XV**.

VII. Relatório de atividades elaborado pelas Recuperandas

79. Os relatórios mensais de atividades comerciais das devedoras correspondentes ao período analisado **(Anexo XIV)**, por ela preparados, bem como os relatórios referentes a períodos anteriores, disponibilizam informações acerca do seguinte:

(i) unidades imobiliárias alienadas – venda de unidades no período objeto deste relatório de atividades –: unidade 50,75 de empreendimento de titularidade de Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo valor de R$300.000,00, e unidades 616/1 e 616-2 do empreendimento Square Design (Hotel Vogue Barra da Tijuca Ltda.);

(ii) rescisões de contratos de venda de imóveis celebradas pelo grupo: unidade 627/2 do empreendimento de titularidade de Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo valor de R$156.295,43;

(iii) processos em andamento: de acordo com as últimas informações comerciais disponibilizadas pelas Recuperandas, constavam projeto "Jardim da Barra", localizado na Rua Pedro Correa,

Barra da Tijuca/RJ, com obras em andamento, alvenaria concluída e instalações em andamento, com obra e custo orçado dentro do previsto, projeto "Kauai", localizado no Pontal Oceânico, Barra da Tijuca/RJ, com obra em andamento, fundações concluídas e estrutura avançada, com obra e custo orçado dentro do previsto, projeto "OnLife Flamengo", localizado na Rua Paulo VI, Flamengo/RJ, com obras iniciadas e com corte de rocha concluído e início da estrutura, com obra e orçamento dentro do previsto, projeto "Loteamento Pontal", localizado no Pontal Oceânico, Barra da Tijuca/RJ, com obras e infraestrutura finalizada e início de pavimentação, com obra e orçamento dentro do previsto, projeto "Buenos Aires", localizado na Rua Buenos Aires/RJ, empreendimento concluído e entregue, e projeto "D. Ivone", com projeto em fase de execução, lançamento em dezembro/2024 e vendas em andamento; e

(iv) atividade de prospecção de novas oportunidades de negócio: Pontal Oceânico ("Sítio Moema"), com projeto em aprovação e contratação de projetos complementares.

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2026.

AUGUSTO BERARDO RUCKER

Digitally signed by AUGUSTO BERARDO RUCKER
Date: 2026.10.14 15:31:47 -03'00'

Rücker e Longo Advogados

ADMINISTRADORA JUDICIAL

ANEXOS:

I – Índice dos autos da recuperação judicial (atualização: 14.10.2026)

II – Relatórios processuais das medidas judiciais em que as devedoras figuram como parte

III – Relatório de incidentes de crédito (atualização: 14.10.2026)

IV – Relatórios de situação fiscal

V – Demonstrativos de movimentação de funcionários referentes a julho/2026

VI – Balancetes referentes a julho/2026

VII – Relatório de recebimentos referente a julho/2026

VIII – Relatório de despesas referente a julho/2026

IX – Demonstrativos de resultado do exercício referentes a julho/2026

X – Demonstrativo de despesas correntes em aberto referente a julho/2026

XI – Extrato de contas a receber referente a julho/2026

XII – Demonstrativos contábeis de variação de contas de ativo referentes a julho/2026

XIII – Balanços patrimoniais encerrados em julho/2026

XIV – Relatório de atividade comercial referente a julho/2026

XV – Nota explicativa e esclarecimentos