

# RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES

# ROSSI

**Setembro - 2023**

# RELATÓRIO EXECUTIVO

1	Introdução	03
2	Diagrama de Empresa do Grupo Rossi	05
3	Fatos Relevantes & Comunicados ao Mercado publicados	06
4	Informações Financeiras (Consolidado das Recuperandas)	07
4.1	Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial	8
4.2	Curva ABC	13
4.3	Resposta da Recuperanda	14
5	Evolução Quadro de Colaboradores	15
6	Passivo Fiscal	16
7	Relatório de Atividades do AJ	17
8	Manifestação do Administrador Judicial	19

## 1. INTRODUÇÃO

### **Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Especializada de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**

O Administrador Judicial, Wald Administração de Falências e Empresas em Recuperação Judicial Ltda. ("AJ"), nomeado nos autos da Recuperação Judicial do Grupo Rossi (processo nº 1101129-56.2022.8.26.0100), e a Rio Branco Consultores Associados, subcontratada pelo AJ para auxiliá-lo na elaboração do Relatório Mensal de Atividades ("RMA"), vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos termos da r. decisão de fls. 24.093/24.118 (item 1.3), apresentar o RMA.

A presente Recuperação Judicial, que envolve a Rossi Residencial S.A. e outras trezentas e treze sociedades integrantes de seu grupo econômico ("Grupo Rossi" ou "Recuperandas"), ajuizaram o pedido com fundamento no art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

No presente relatório serão comentados dados de Fluxo de Caixa de Setembro de 2023. Dessa maneira, para a elaboração do relatório, foi recebido o Fluxo de Caixa do Grupo Rossi Residencial de forma consolidado.

Nesse ponto, o AJ esclarece que, por se tratar a Rossi Residencial S.A. de sociedade anônima de capital aberto listada na B3, somente são comentados nos RMAs os dados já divulgados ao mercado pelo Grupo Rossi, com exceção do Fluxo de Caixa, que será divulgado mensalmente.

O RMA contará com um capítulo voltado especificamente para as informações financeiras consolidadas das Recuperandas, que, neste relatório, abrangerá a demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial do referido mês, apresentadas nas tabelas em comparação com o mês imediatamente anterior.

## 1. INTRODUÇÃO

O relatório destacará as principais variações ocorridas no período em questão, apresentando os esclarecimentos fornecidos pela Administração das Recuperandas.

Este relatório, confeccionado através de procedimentos analíticos e discussões com a Administração do Grupo Rossi, visa fornecer ao Juízo e aos interessados informações sobre a situação financeira das Recuperandas e as operações relevantes por elas efetuadas, bem como um resumo das atividades efetuadas pelo AJ até o encerramento do relatório.

As informações apresentadas a seguir, baseadas sobretudo em dados e elementos apresentados pelas Recuperandas até o dia 16 de novembro de 2023, devem ser analisadas em conjunto com o Laudo de Constatação Prévia de fls. 24.041/24.082, bem como com os relatórios anteriores, todos disponíveis para consulta no site do Administrador Judicial (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/>).

O AJ, honrado com o encargo atribuído, se coloca à disposição para maiores esclarecimentos acerca das informações contidas no presente relatório ou outras adicionais.

Atenciosamente,



**Arnoldo Wald Filho**

**Adriana Conrado Zamponi**

Tel : +55 (21) 2272-9300  
credorrossi@ajwald.com.br

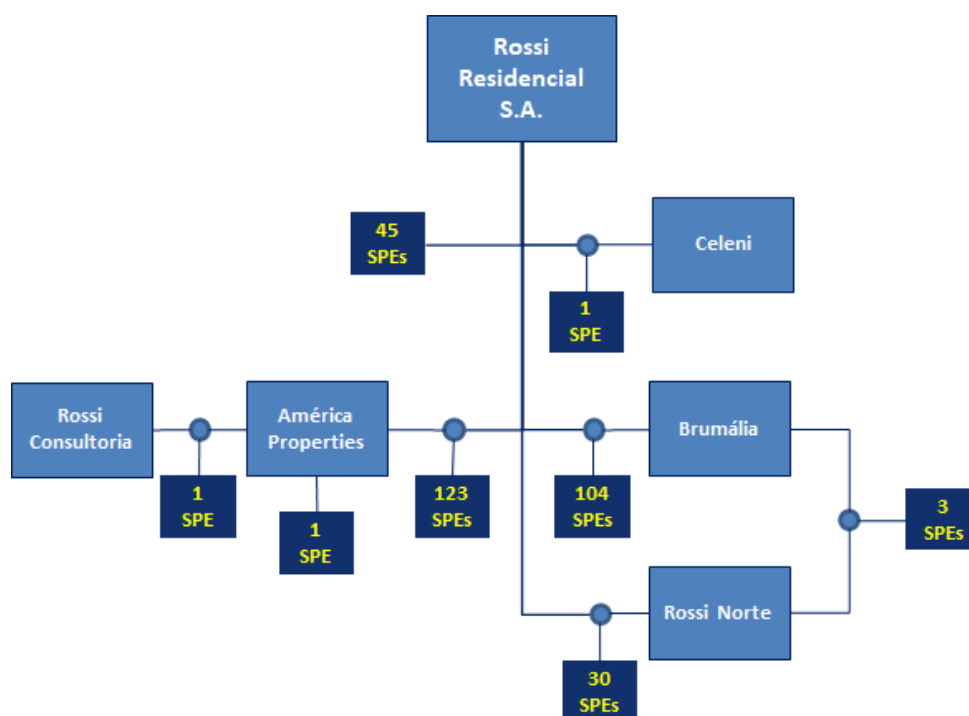


Tel : +55 (11) 3392-3062

## 2. DIAGRAMA DE EMPRESAS DO GRUPO ROSSI

A Rossi Residencial S.A. é uma Sociedade Anônima de Capital Aberto com participação direta ou indireta em outras 313 sociedades. Conforme diagrama abaixo, 308 destas empresas são SPEs, com participação societária composta pela Rossi Residencial e outras cinco empresas.

- Rossi Residencial S.A.  
CNPJ 61.065.751/0001-80
- Rossi Norte Empreendimentos Imobiliários  
CNPJ 10.238.315/0001-25
- Celeni Empreendimentos Imobiliários S.A.  
CNPJ 14.464.387/0001-41
- América Properties Ltda.  
CNPJ 61.726.741/0001-49
- Brumália Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
CNPJ 14.376.759/0001-88
- Rossi Consultoria de Imóveis Ltda.  
CNPJ 09.070.985/0001-04



As informações acima foram obtidas das atas de reunião de sócios de cada uma das 313 empresas (fls. 23287 a 23811, dos autos), todas datadas de 19.09.2022, quando seus respectivos Administradores deliberaram acerca do ajuizamento da Recuperação Judicial.

### 3. FATOS RELEVANTES & COMUNICADOS AO MERCADO

#### **08 de novembro de 2023 – Aprovação do Plano de Recuperação Judicial.**

*"A ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em recuperação judicial (B3: RSID3; OTC: RSRZY; "Companhia"), nos termos do art. 157, § 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("LSA"), e do art. 2º, inciso XXII, da Resolução nº 44 da Comissão de Valores Mobiliários, de 23 de agosto de 2021, informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que, na data de hoje, após a retomada a Assembleia Geral de Credores da Companhia ("Assembleia"), o Plano de Recuperação Judicial, apresentado pela Companhia em 06 de novembro de 2023 ("Plano"), foi analisado e aprovado pela maioria dos credores presentes".*

A íntegra do Fato Relevante pode ser acessada em:

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgglefindmkaj/https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/52c5b4c2-56d1-439b-98f3-0fe16b8f13ce/a1c3829b-1a34-a954-a7ef-18082979c3a0?origin=1

## 4. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



### Demonstração

01 a 30 de Setembro de 2023

- **Geração de Caixa Operacional Líquida das Recuperandas** foi de R\$ 7 mil negativo em setembro/2023.
- **Entradas** apresentaram redução de R\$ 2,4 milhões quando comparado a agosto/2023, atingindo o patamar de R\$ 2 milhões em setembro/2023.
- A rubrica **Pagamentos** apresentou redução de R\$ 822 mil em setembro/2023, atingindo o patamar de R\$ 2,1 milhões.
- A rubrica **Receitas e Despesas Financeiras** apresentou entrada de caixa na ordem de R\$ 102 mil em setembro/2023.
- A rubrica **Investimentos** apresentou entrada de caixa na ordem de R\$ 120 mil em setembro/2023.
- O **Saldo Final do Caixa Financeiro das Recuperandas** teve aumento de R\$ 214 mil em agosto/2023, totalizando R\$ 17,8 milhões.

## 4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL

### A Geração de Caixa Operacional Líquida das Recuperandas foi R\$ 7 mil negativos em setembro/2023.

- A Geração de Caixa Operacional Líquida das Recuperandas foi negativa em R\$ 7 mil no mês de setembro/23, após resultado positivo de R\$ 1,6 milhões observado no mês anterior (Figura 1 - Excluídos desta variação R\$ 5,1 milhões de Investimentos). Na comparação com o mês de agosto/23, as Entradas registraram uma redução de R\$ 2,4 milhões, enquanto as saídas de caixa com Pagamentos registram redução de R\$ 822 mil, atingindo o patamar de R\$ 2,1 milhões (Figura 2).
- Dessa forma, a variação do Saldo Final do Caixa Financeiro das Recuperandas foi positiva em R\$ 214 mil em setembro/23, resultando em montante de R\$ 17,8 milhões (Figura 3), correspondente a uma alta de 1,2% em relação ao mês anterior.
- Considerações detalhadas das variações serão analisadas nas próximas páginas.

Figura 1. Geração de Caixa Operacional Líquida – Saldo mensal

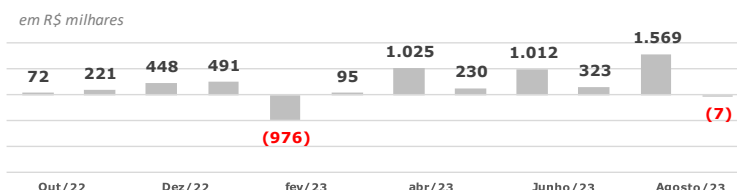


Figura 2. Evolução mensal . Receitas x Pagamentos Operacionais

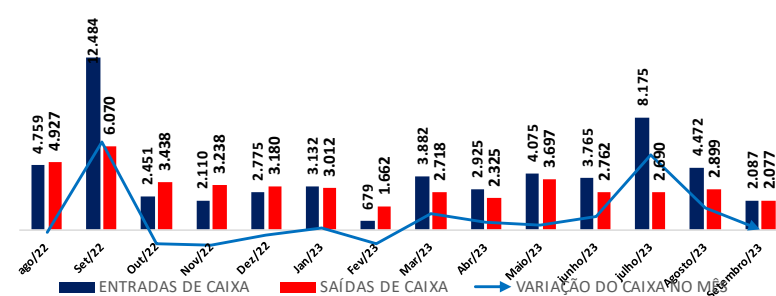
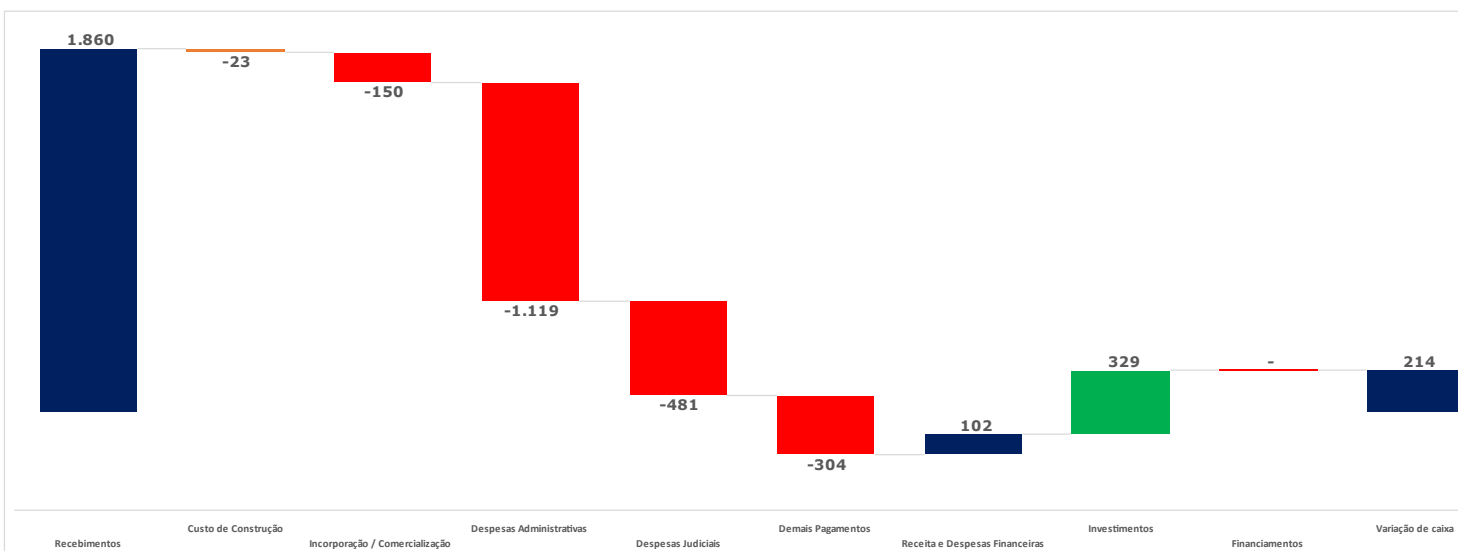
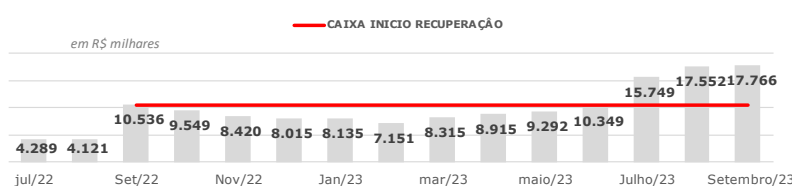


Figura 3. Caixa – Recuperandas - mensal – Saldo Final





## 4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



### Demonstração

01 a 30 de Setembro de 2023

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial -

	(A) Ago/23	(B) Set/23	Varição (B-A)	Acumulado 2023	Média 2023	Var. % (B/A)
Em milhares de Reais R\$						
<b>Saldo Inicial - Caixa Financeiro</b>	<b>15.749</b>	<b>17.552</b>	<b>1.803</b>	<b>8.015</b>	<b>891</b>	<b>11%</b>
Repasse Receita	4.468	2.070	-2.398	26.548	2.950	
Amortização SFH	0	0	0	0		
<b>Entradas</b>	<b>4.468</b>	<b>2.070</b>	<b>-2.398</b>	<b>26.548</b>	<b>2.950</b>	<b>-54%</b>
(-) Custo de Construção	-25	-23	2	-90	-10	
(-) Rescisões	0	0	0	0	0	
(-) Terreno	0	0	0	0	0	
(-) Incorporação / Comercialização	-456	-150	305	-3.294	-366	
(-) Incorporação	-95	-105	-10	-975	-108	
(-) Comercialização	-361	-45	316	-2.319	-258	
(-) Impostos e Taxas	-208	-294	-85	-3.095	-344	
(-) Despesas Administrativas / RH	-1.567	-1.119	447	-11.610	-1.290	
(-) Outras Despesas Operacionais	71	-10	-81	-232	-26	
(-) Despesas Judiciais	-714	-481	233	-4.466	-496	
(-) Relacionamento com Sócios	0	0	0	0	0	
(-) Outras Saídas	0	0	0	0	0	
<b>Pagamentos</b>	<b>-2.899</b>	<b>-2.077</b>	<b>822</b>	<b>-22.787</b>	<b>-2.532</b>	<b>-28%</b>
<b>Geração Operacional Líquida</b>	<b>1.569</b>	<b>-7</b>	<b>-1.576</b>	<b>3.761</b>	<b>418</b>	<b>-100%</b>
<b>Receitas/Despesas Financeiras</b>	<b>115</b>	<b>102</b>	<b>-13</b>	<b>431</b>	<b>48</b>	<b>-11%</b>
(-) Juros SFH	0	0	0	-23	-3	
(-) Juros Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Despesas Financeiras	-25	-29	-5	-279	-31	
Receitas Financeiras	140	131	-8	733	81	
<b>Investimentos</b>	<b>119</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>6.849</b>	<b>761</b>	<b>0%</b>
(+) Venda de Terrenos/Desfa de Sociedade	119	120	0	6.714	746	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	0	0	-0	135	15	
<b>Financiamentos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.290</b>	<b>-143</b>	<b>0,00</b>
(+) Liberação - Financiamento SFH	0	0	0	0	0	
(-) Amortização Financiamento SFH	0	0	0	-1.290	-143	
(+) Liberação - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
<b>Varição de Caixa</b>	<b>1.803</b>	<b>214</b>	<b>-1.589</b>	<b>9.751</b>	<b>1.083</b>	<b>-88%</b>
<b>Saldo Final - Caixa Financeiro</b>	<b>17.552</b>	<b>17.766</b>	<b>214</b>	<b>17.766</b>	<b>1.974</b>	<b>1%</b>

## Entradas

### Entradas tiveram redução em setembro/23

Em setembro/23, houve redução das Entradas em R\$ 2,4 milhões quando comparado ao mês anterior (queda de 54%), atingindo a cifra de R\$ 2 milhões.

A rubrica "**Repasse Receita**" registrou queda de R\$ 2,4 milhões em setembro/23, totalizando R\$ 2 milhões, ante uma arrecadação de R\$ 4,5 milhões em agosto/23.

- o A Rossi esclareceu que: "**De maio a agosto, a Companhia apresentou um aumento nos seus recebimentos de clientes, em função do aumento verificado nas vendas de unidades ao longo deste mesmo período. Isso não se repetiu em setembro e não há perspectiva de que isso se repetirá nos próximos meses, em função da redução natural dos estoques, à medida que a Companhia mantém uma postura conservadora em relação aos novos lançamentos**".

A rubrica "**Amortização SFH**" não apresentou movimentação nos meses de jul/2022, ago/2022, set/2022, out/2022, nov/22, dez/22, jan/23, fev/23, Mar/23, abr/23, mai/23, jun/23, jul/23, ago/23 e set/23.

## 4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



### Demonstração

01 a 30 de Setembro de 2023

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial

	(A) Ago/23	(B) Set/23	Varição (B-A)	Acumulado 2023	Média 2023	Var. % (B/A)
Em milhares de Reais R\$						
<b>Saldo Inicial - Caixa Financeiro</b>	<b>15.749</b>	<b>17.552</b>	<b>1.803</b>	<b>8.015</b>	<b>891</b>	<b>11%</b>
Repasse Receita	4.468	2.070	-2.398	26.548	2.950	
Amortização SFH	0	0	0	0		
<b>Entradas</b>	<b>4.468</b>	<b>2.070</b>	<b>-2.398</b>	<b>26.548</b>	<b>2.950</b>	<b>-54%</b>
(-) Custo de Construção	-25	-23	2	-90	-10	
(-) Rescisões	0	0	0	0	0	
(-) Terreno	0	0	0	0	0	
(-) Incorporação / Comercialização	-456	-150	305	-3.294	-366	
(-) Incorporação	-95	-105	-10	-975	-108	
(-) Comercialização	-361	-45	316	-2.319	-258	
(-) Impostos e Taxas	-208	-294	-85	-3.095	-344	
(-) Despesas Administrativas / RH	-1.567	-1.119	447	-11.610	-1.290	
(-) Outras Despesas Operacionais	71	-10	-81	-232	-26	
(-) Despesas Judiciais	-714	-481	233	-4.466	-496	
(-) Relacionamento com Sócios	0	0	0	0	0	
(-) Outras Saídas	0	0	0	0	0	
<b>Pagamentos</b>	<b>-2.899</b>	<b>-2.077</b>	<b>822</b>	<b>-22.787</b>	<b>-2.532</b>	<b>-28%</b>
<b>Geração Operacional Líquida</b>	<b>1.569</b>	<b>-7</b>	<b>-1.576</b>	<b>3.761</b>	<b>418</b>	<b>-100%</b>
<b>Receitas/Despesas Financeiras</b>	<b>115</b>	<b>102</b>	<b>-13</b>	<b>431</b>	<b>48</b>	<b>-11%</b>
(-) Juros SFH	0	0	0	-23	-3	
(-) Juros Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Despesas Financeiras	-25	-29	-5	-279	-31	
Receitas Financeiras	140	131	-8	733	81	
<b>Investimentos</b>	<b>119</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>6.849</b>	<b>761</b>	<b>0%</b>
(+) Venda de Terrenos/Desfa de Sociedade	119	120	0	6.714	746	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	0	0	-0	135	15	
<b>Financiamentos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.290</b>	<b>-143</b>	<b>0,00</b>
(+) Liberação - Financiamento SFH	0	0	0	0	0	
(-) Amortização Financiamento SFH	0	0	0	-1.290	-143	
(+) Liberação - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
<b>Varição de Caixa</b>	<b>1.803</b>	<b>214</b>	<b>-1.589</b>	<b>9.751</b>	<b>1.083</b>	<b>-88%</b>
<b>Saldo Final - Caixa Financeiro</b>	<b>17.552</b>	<b>17.766</b>	<b>214</b>	<b>17.766</b>	<b>1.974</b>	<b>1%</b>

## PAGAMENTOS

### Pagamentos tiveram redução em setembro/23

Em setembro/23, os Pagamentos totalizaram R\$ 2,1 milhões, o que representa uma redução de R\$ 822 mil quando comparado ao mês anterior.

A rubrica "**Custo de Construção**" registrou redução de R\$ 2 mil em setembro/23.

A rubrica "**Incorporação/Comercialização**" registrou redução de R\$ 305 mil em setembro/23, totalizando R\$ 150 mil, ante uma saída de caixa de R\$ 456 mil em agosto/23.

- o A Rossi esclareceu que: "**A redução verificada nas despesas de comercialização refere-se à realização do concurso de credores de unidades arrematadas em agosto, que resultou em um recebimento de valores, mas com imediata transferência destes valores para pagamento de débitos de IPTU e condomínio dos imóveis. Isto não aconteceu em setembro.**"

A rubrica "**Impostos e Taxas**" encerrou setembro/23 em R\$ 294 mil. Quando comparado ao mês anterior, apresentou aumento de R\$ 85 mil.

- o A Rossi esclareceu que: "**A Companhia tem se esforçado para pagar todos os seus impostos correntes. Dentre eles, destacam-se os impostos que são apurados e pagos com base nas entradas de caixa realizadas no mês anterior, com base no regime de lucro presumido (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL).**"

## 4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



### Demonstração

01 a 30 de Setembro de 2023

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial -

	(A) Ago/23	(B) Set/23	Varição (B-A)	Acumulado 2023	Média 2023	Var. % (B/A)
<b>Em milhares de Reais R\$</b>						
<b>Saldo Inicial - Caixa Financeiro</b>	<b>15.749</b>	<b>17.552</b>	<b>1.803</b>	<b>8.015</b>	<b>891</b>	<b>11%</b>
Repasse Receita	4.468	2.070	-2.398	26.548	2.950	
Amortização SFH	0	0	0	0		
<b>Entradas</b>	<b>4.468</b>	<b>2.070</b>	<b>-2.398</b>	<b>26.548</b>	<b>2.950</b>	<b>-54%</b>
(-) Custo de Construção	-25	-23	2	-90	-10	
(-) Rescisões	0	0	0	0	0	
(-) Terreno	0	0	0	0	0	
(-) Incorporação / Comercialização	-456	-150	305	-3.294	-366	
(-) Incorporação	-95	-105	-10	-975	-108	
(-) Comercialização	-361	-45	316	-2.319	-258	
(-) Impostos e Taxas	-208	-294	-85	-3.095	-344	
(-) Despesas Administrativas / RH	-1.567	-1.119	447	-11.610	-1.290	
(-) Outras Despesas Operacionais	71	-10	-81	-232	-26	
(-) Despesas Judiciais	-714	-481	233	-4.466	-496	
(-) Relacionamento com Sócios	0	0	0	0	0	
(-) Outras Saídas	0	0	0	0	0	
<b>Pagamentos</b>	<b>-2.899</b>	<b>-2.077</b>	<b>822</b>	<b>-22.787</b>	<b>-2.532</b>	<b>-28%</b>
<b>Geração Operacional Líquida</b>	<b>1.569</b>	<b>-7</b>	<b>-1.576</b>	<b>3.761</b>	<b>418</b>	<b>-100%</b>
<b>Receitas/Despesas Financeiras</b>	<b>115</b>	<b>102</b>	<b>-13</b>	<b>431</b>	<b>48</b>	<b>-11%</b>
(-) Juros SFH	0	0	0	-23	-3	
(-) Juros Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Despesas Financeiras	-25	-29	-5	-279	-31	
Receitas Financeiras	140	131	-8	733	81	
<b>Investimentos</b>	<b>119</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>6.849</b>	<b>761</b>	<b>0%</b>
(+) Venda de Terrenos/Desfa de Sociedade	119	120	0	6.714	746	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	0	0	-0	135	15	
<b>Financiamentos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.290</b>	<b>-143</b>	<b>0,00</b>
(+) Liberação - Financiamento SFH	0	0	0	0	0	
(-) Amortização Financiamento SFH	0	0	0	-1.290	-143	
(+) Liberação - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
<b>Varição de Caixa</b>	<b>1.803</b>	<b>214</b>	<b>-1.589</b>	<b>9.751</b>	<b>1.083</b>	<b>-88%</b>
<b>Saldo Final - Caixa Financeiro</b>	<b>17.552</b>	<b>17.766</b>	<b>214</b>	<b>17.766</b>	<b>1.974</b>	<b>1%</b>

## PAGAMENTOS

### Pagamentos tiveram redução em setembro/23

Em setembro/23, os Pagamentos totalizaram R\$ 2,1 milhões, o que representa uma redução de R\$ 822 mil quando comparado ao mês anterior.

A rubrica "**Despesas Administrativas/RH**" encerrou setembro/2023 em R\$ 1,1 milhões, o que representa uma redução de R\$ 447 mil (queda de 29%) quando comparado ao mês anterior.

- o A Rossi esclareceu que: "**A redução verificada em setembro está relacionada ao pagamento de uma parcela do programa de remuneração variável da Companhia, em agosto, que não se repetiu em setembro.**"

A rubrica "**Outras Despesas Operacionais**" apresentou aumento de R\$ 81 mil em setembro/2023, atingindo o saldo de R\$ 10 mil.

A rubrica "**Despesas Judiciais**" registrou redução na saída de caixa na ordem de R\$ 233 mil, atingindo o valor de R\$ 481 mil em setembro/23.

- o A Rossi esclareceu que: "**Em agosto, a Companhia pagou um volume maior de honorários advocatícios do que em setembro, através da dação de imóveis do seu estoque.**"

## 4.1. FLUXO DE CAIXA GERENCIAL



### Demonstração

01 a 30 de Setembro de 2023

Tabela 1 - Demonstração do Fluxo de Caixa Gerencial

	(A) Ago/23	(B) Set/23	Varição (B-A)	Acumulado 2023	Média 2023	Var. % (B/A)
Em milhares de Reais R\$						
<b>Saldo Inicial - Caixa Financeiro</b>	<b>15.749</b>	<b>17.552</b>	<b>1.803</b>	<b>8.015</b>	<b>891</b>	<b>11%</b>
Repasse Receita	4.468	2.070	-2.398	26.548	2.950	
Amortização SFH	0	0	0	0		
<b>Entradas</b>	<b>4.468</b>	<b>2.070</b>	<b>-2.398</b>	<b>26.548</b>	<b>2.950</b>	<b>-54%</b>
(-) Custo de Construção	-25	-23	2	-90	-10	
(-) Rescisões	0	0	0	0	0	
(-) Terreno	0	0	0	0	0	
(-) Incorporação / Comercialização	-456	-150	305	-3.294	-366	
(-) Incorporação	-95	-105	-10	-975	-108	
(-) Comercialização	-361	-45	316	-2.319	-258	
(-) Impostos e Taxas	-208	-294	-85	-3.095	-344	
(-) Despesas Administrativas / RH	-1.567	-1.119	447	-11.610	-1.290	
(-) Outras Despesas Operacionais	71	-10	-81	-232	-26	
(-) Despesas Judiciais	-714	-481	233	-4.466	-496	
(-) Relacionamento com Sócios	0	0	0	0	0	
(-) Outras Saídas	0	0	0	0	0	
<b>Pagamentos</b>	<b>-2.899</b>	<b>-2.077</b>	<b>822</b>	<b>-22.707</b>	<b>-2.532</b>	<b>-28%</b>
<b>Geração Operacional Líquida</b>	<b>1.569</b>	<b>-7</b>	<b>-1.576</b>	<b>3.761</b>	<b>418</b>	<b>-100%</b>
<b>Receitas/Despesas Financeiras</b>	<b>115</b>	<b>102</b>	<b>-13</b>	<b>431</b>	<b>48</b>	<b>-11%</b>
(-) Juros SFH	0	0	0	-23	-3	
(-) Juros Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Despesas Financeiras	-25	-29	-5	-279	-31	
Receitas Financeiras	140	131	-8	733	81	
<b>Investimentos</b>	<b>119</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>6.849</b>	<b>761</b>	<b>0%</b>
(+) Venda de Terrenos/Desfa de Sociedade	119	120	0	6.714	746	
(+/-) Transferências / Saques / Aportes	0	0	-0	135	15	
<b>Financiamentos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.290</b>	<b>-143</b>	<b>0,00</b>
(+) Liberação - Financiamento SFH	0	0	0	0	0	
(-) Amortização Financiamento SFH	0	0	0	-1.290	-143	
(+) Liberação - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
(-) Amortiz. - Dívida Corporativa	0	0	0	0	0	
<b>Varição de Caixa</b>	<b>1.803</b>	<b>214</b>	<b>-1.589</b>	<b>9.751</b>	<b>1.083</b>	<b>-88%</b>
<b>Saldo Final - Caixa Financeiro</b>	<b>17.552</b>	<b>17.766</b>	<b>214</b>	<b>17.766</b>	<b>1.974</b>	<b>1%</b>

## Receitas Financeiras, Investimentos e Financiamentos

As Recuperandas registraram "**Receitas e Despesas Financeiras**" de R\$ 102 mil em setembro/23. As despesas Financeiras aumentaram na ordem de R\$ mil quando comparado ao mês anterior.

Já a rubrica de "**Investimentos**" registrou entrada de caixa na ordem de R\$ 120 mil.

- o A Rossi informou que: O "**valor foi recebido da construtora Diagonal e está relacionado ao acordo para desfazimento da parceria societária que existia entre as Companhias. Recebemos R\$ 1 milhão em março e receberemos aproximadamente R\$ 120 mil por mês até março/24.**"

## GERAÇÃO OPERACIONAL LÍQUIDA

O patamar de Entradas em setembro/23, de R\$ milhões, foi inferior ao total das saídas de caixa de Pagamentos no mês, de R\$ 2,1 milhões, o que contribuiu diretamente para o saldo negativo de R\$ mil na Geração Operacional Líquida das Recuperandas.

## SALDO FINAL - CAIXA FINANCEIRO

A variação do caixa financeiro foi de R\$ 1,6 milhões negativa (queda de 88%) por conta de: (i) geração de caixa líquida negativa de R\$ 7 mil; (ii) receita de despesas financeira positiva de R\$ 102 mil; (iii) investimentos de R\$ 120 mil e (iv) nenhuma movimentação quanto aos financiamentos.

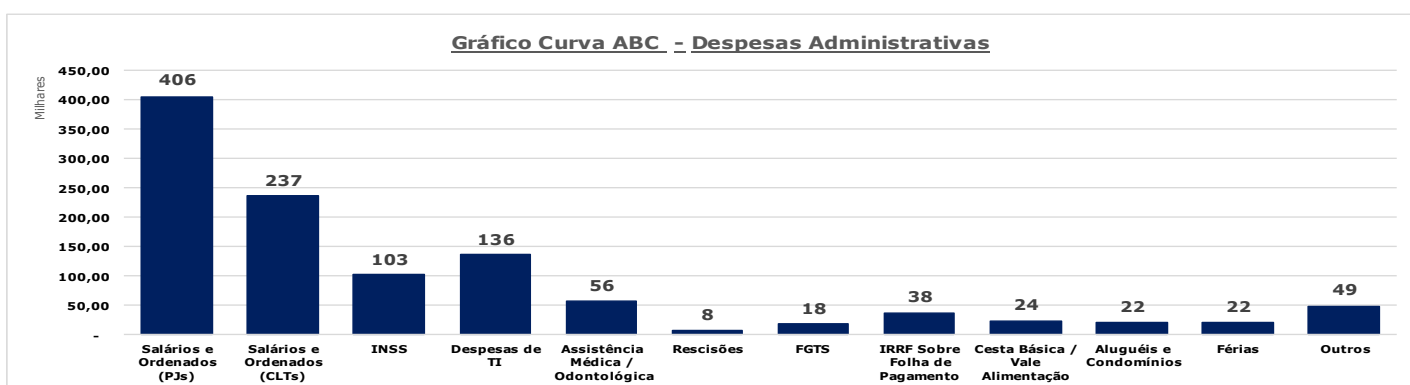
## 4.2. CURVA ABC



### Demonstração

01 a 30 de Setembro de 2023

A Curva ABC, também conhecida como Análise ABC, é uma ferramenta de gestão que ajuda a classificar e priorizar elementos (geralmente produtos, clientes ou fornecedores) com base na importância deles para uma organização. Essa classificação é feita com base em critérios como valor financeiro, volume de vendas, custos, lucratividade ou qualquer outro indicador relevante para o negócio. Com intuito de demonstrar análise ABC, o AJ solicitou à Rossi informações referentes às rubricas mais relevante da demonstração de fluxo de caixa de Setembro/23: "Despesas Administrativas".



Em setembro/2023, a rubrica "Despesas Administrativas" teve redução de 28% quando comparada ao mês anterior de agosto/23. Essa redução foi justificada pela Recuperanda como sendo: "A redução verificada em setembro está relacionada ao pagamento de uma parcela do programa de remuneração variável da Companhia, em agosto, que não se repetiu em setembro".

### 4.3. Resposta da Recuperanda.



#### Demonstração

01 a 30 de Setembro de 2023

Em face das demonstração de fluxo de caixa gerencial de setembro/2023, o AJ fez questionamentos ligados ao andamento do processo de recuperação na ótica econômica.

#### **1- Solicitamos a disponibilização de indicadores que possam evidenciar a trajetória recente do mercado imobiliário e posicionamento da Recuperanda diante desses indicadores.**

**Esclarecimento Rossi:** "(i) Atualmente, a variação no preço dos imóveis, segundo o índice Fipe-Zap, está acima do IPCA. O incremento no preço dos imóveis em outubro/23 foi de 0,54%, enquanto a variação no IPCA foi de 0,24% no mesmo mês. Nos últimos 12 meses, o preço dos imóveis cresceu 5,24%, enquanto o IPCA subiu 4,82%. Um incremento real nos preços dos imóveis demonstra também uma recuperação da demanda, que também pode ser atestada pelo aumento nas vendas da Companhia e, conseqüentemente, no recebimentos de clientes, que cresceram significativamente se comparados ao final de 2022 e início deste ano. (ii) Enquanto isso, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M) permanece baixo. Ele registrou uma variação de 0,20% em outubro/23, o que representa um percentual inferior ao observado no mês anterior, de 0,24%. Nos últimos 12 meses, a variação é de 3,37%, o que representa uma mudança significativa em comparação com outubro de 2022, quando o índice acumulava um acréscimo de 10,06%. Esta redução dos custos, em termos reais, é bastante favorável ao setor, uma vez que ocasiona um aumento das margens brutas e da lucratividade, principalmente quando associada ao aumento verificado nos preços. Como a Companhia já não tem mais obras em andamento, tal variação não traz impactos imediatos à sua operação, mas traz sim confiança e expectativa de melhora dos resultados para aqueles empreendimentos que ainda serão lançados."

#### **2- Solicitamos o envio de forma sintética do orçamento para 2024.**

**Esclarecimento Rossi:** "O Orçamento está em processo de elaboração e deve ser submetido para aprovação do Conselho de Administração da Companhia na segunda quinzena de dezembro".

#### **3- Quais são as perspectivas da Recuperanda em relação ao mercado imobiliário nos próximos meses?**

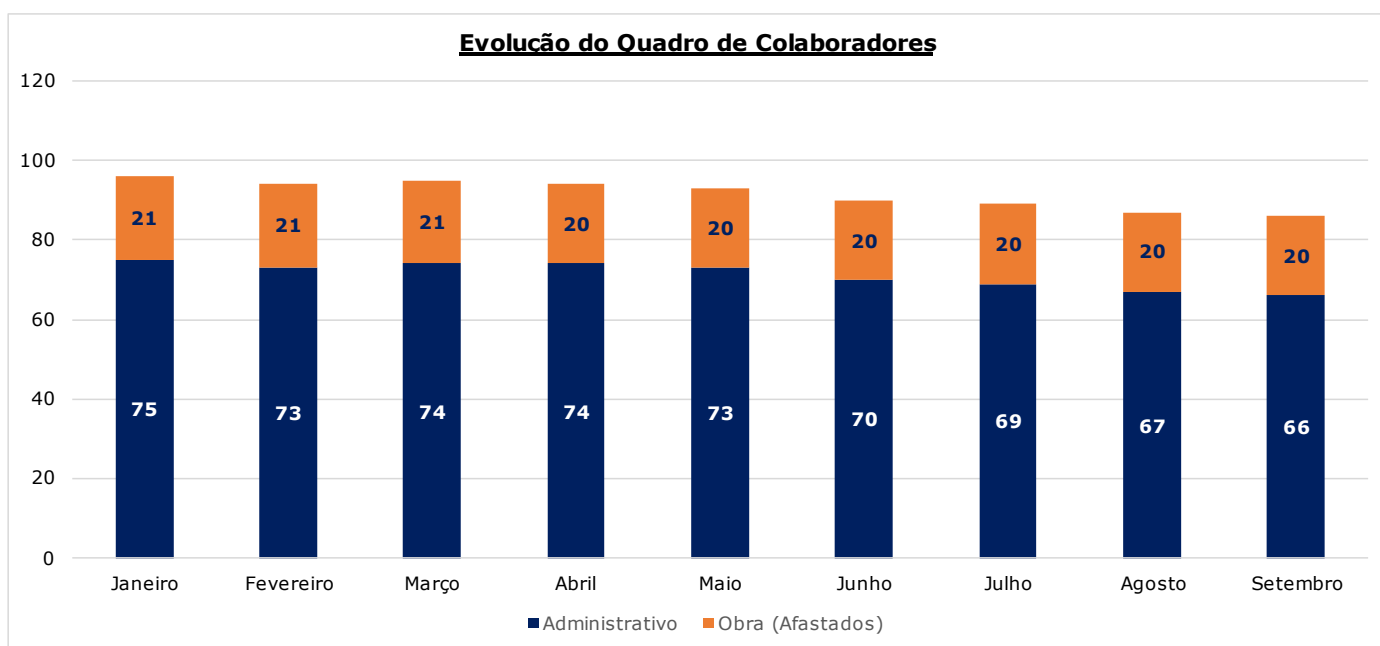
**Esclarecimento Rossi:** "A Companhia espera que as vendas se mantenham em patamar semelhante ao verificado nos dois trimestres anteriores, principalmente se verificarmos um cenário mais claro quanto à redução na taxa de juros e prolongamento da estabilidade econômica vivida nos últimos meses. De qualquer forma, a escassez de funding segue nos preocupando, fazendo com que a situação atual da Companhia não nos permita assumir riscos demasiados e retomar imediatamente os lançamentos. Isso acontecerá no médio e longo prazo e, enquanto isso, a Companhia permanece focada em seu processo de reestruturação interna, mantendo a disciplina de caixa e buscando o aumento da sua eficiência operacional, seja através da implementação de melhorias nos nossos processos de venda e repasse ou, então, através da simplificação da nossa estrutura administrativa".

## 5. Evolução do quadro de Colaboradores.



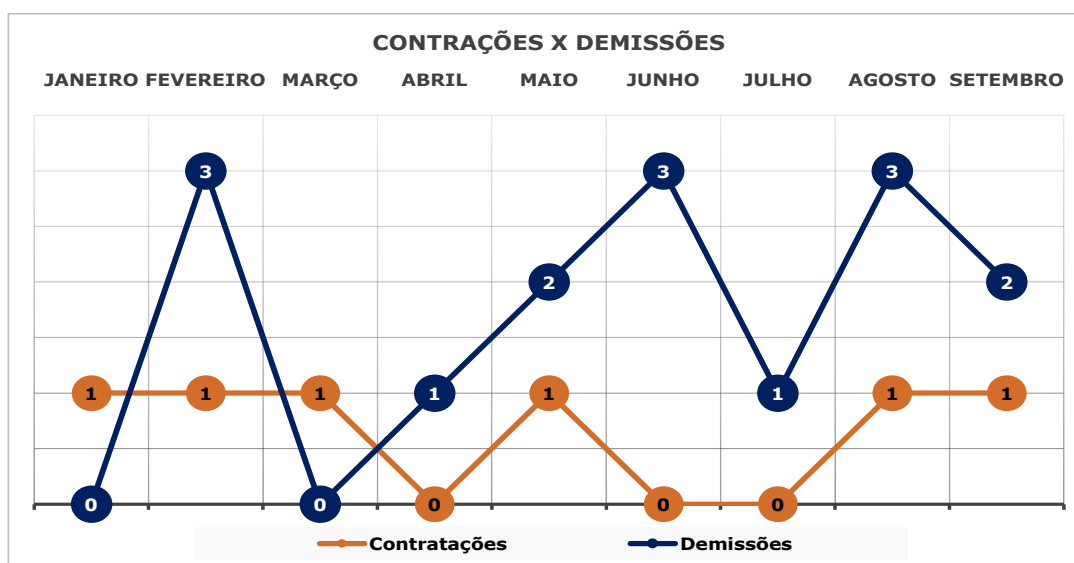
### Demonstração

01 a 30 de Setembro de 2023



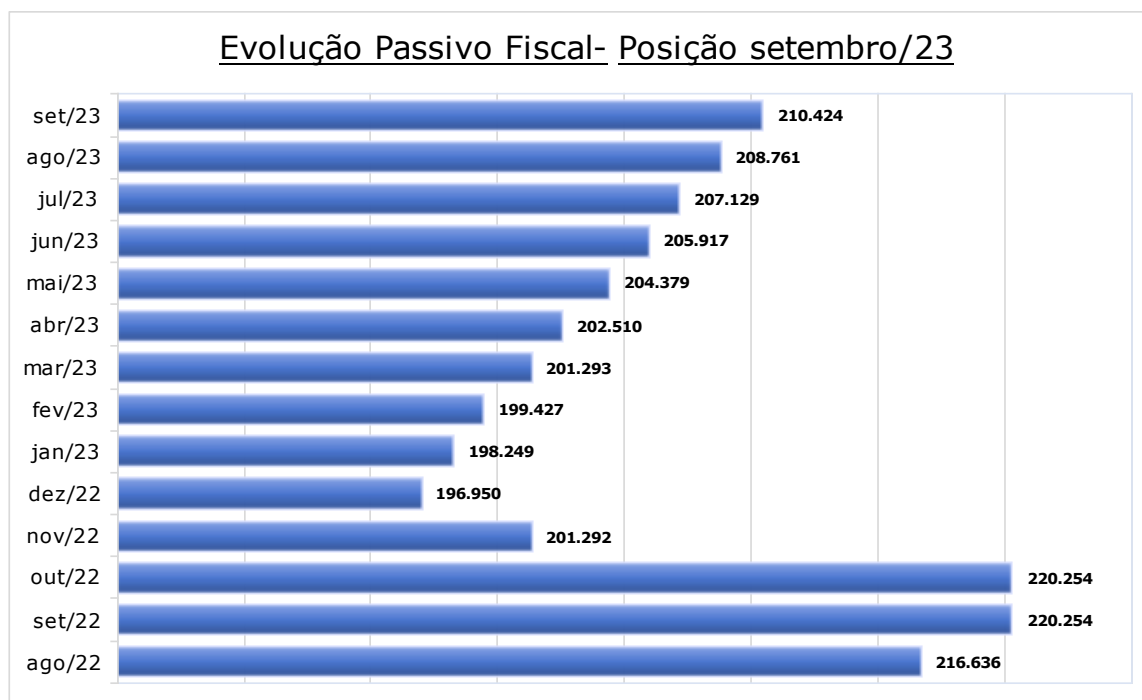
A evolução do quadro de funcionários/colaboradores das Recuperandas (acima) foi elaborada com base nas informações disponibilizadas pela Administração da Rossi referentes às contratações e demissões.

Segundo a Rossi, de jan/23 a set/23, foram admitidos 6 (seis) colaboradores e demitidos 15 (quinze). Conforme informações contidas no fluxo de caixa gerencial da Recuperanda de setembro/23, os gastos com colaboradores foram na ordem de R\$ 498 mil.



## 6. PASSIVO FISCAL – Agosto - 2023

TRIBUTOS				
IMPOSTOS	PRINCIPAL (R\$)	MULTA (R\$)	JUROS (R\$)	TOTAL
PIS A RECOLHER	4.586	915	1.346	6.847
COFINS A RECOLHER	22.022	4.396	6.469	32.887
IRPJ A RECOLHER	69.963	13.943	19.466	103.371
CSLL A RECOLHER	27.742	5.521	7.734	40.997
CSRF A RECOLHER	91	7	-	37
ISS A RECOLHER	1.412	282	432	2.127
IRRF A RECOLHER	168	30	14	212
RET A RECOLHER	15.870	3.173	4.710	23.753
INSS A RECOLHER	-	291	-	59
CPRB A RECOLHER	387	77	132	596
<b>Total</b>	<b>141.949</b>	<b>28.286</b>	<b>40.189</b>	<b>210.424,02</b>



### Passivo Fiscal

A Rossi demonstrou que o seu passivo fiscal (principal + multa e juros) totaliza R\$ 210 milhões em setembro/2023. Quando comparado a agosto/23, apresentou um aumento de R\$ 1,7 milhão (alta de 1%). A Rossi informou que: *“Depois de protocolarmos e formalizarmos a nossa proposta de transação individual junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em agosto, foi designado um procurador para atuar no caso, que já realizou uma primeira reunião conosco, mas ainda não nos retornou quanto à nossa proposta de repactuação das dívidas fiscais.”*



## 7. RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO AJ

No último mês, o Administrador Judicial continuou tomando as providências necessárias para a realização da Assembleia Geral de Credores, tendo, inclusive, disponibilizado em seu site um canal de comunicação para que os credores pudessem realizar o credenciamento prévio e enviassem seus instrumentos de representação para validação da participação, em cumprimento ao art. 37, §4º da Lei 11.101/2005.

Em primeira convocação, ocorrida em 15.08.2023, não foi alcançado o quórum de instalação exigido pelo artigo 37, §2º, da Lei 11.101/2005. Em segunda convocação, realizada no dia 22.08.2023, a maioria dos credores deliberou pela suspensão da Assembleia e a sua retomada de forma virtual no dia 18.10.2023, às 11:00 horas. Na citada data, os Credores aprovaram nova suspensão, de modo que a Assembleia foi retomada no dia 08.11.2023, às 11:00hs, na modalidade virtual.

Conforme consta da Ata e do Laudo de Votação acostados nos autos da RJ às fls. 65.996/66.356, em 08.11.2023, o Plano de Recuperação Judicial foi aprovado por todas as 4 classes, nos termos do artigo 45 da Lei 11.101/05.

A Administração Judicial esclarece que, para fins de resultado das votações, o cômputo foi feito considerando o cenário estabelecido pela decisão em vigor proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (nos Agravos nº 2249427-79.2022.8.26.0000 e 2250467-96.2022.8.26.0000), gerando-se os Laudos denominados como "Cenário 1" (com consolidação substancial, excluindo-se as SPEs com patrimônio de afetação e seus credores).

Para fins de transparência e cumprimento das decisões judiciais proferidas tanto pelo TJ/SP quanto por este MM. Juízo às fls. 49.264, 57.892 e 59.541, foi apresentado nos autos da RJ os Laudos de Credenciamento e de Votação relativos aos 2 cenários alternativos (Cenário 2 - com consolidação substancial, incluindo as SPEs com patrimônio de afetação e seus credores, bem como liminares para cômputo de votos; e Cenário 3 - sem consolidação substancial, incluindo a votação segregada de cada SPEs com patrimônio de afetação e seus credores).

Além disso, o AJ também juntou nos autos da RJ: (i) as ressalvas apresentadas pelos credores BANCO BRADESCO S/A, FUNDAÇÃO VALE DO RIO DOCE DE SEGURIDADE SOCIAL - VALIA, TOPCOLOR PINTURAS E ACABAMENTOS ESPECIAIS LTDA, BANCO DO BRASIL, IP8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, VANESSA SALDANHA E CHAVES e MARAN ADVOGADOS; e (ii) a íntegra dos registros feitos no chat do ambiente virtual.

## 7. RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO AJ

Os documentos referentes à ata da AGC estarão disponíveis para consulta no site <https://ajwald.com.br/grupo-rossi/pecas-processuais/>.

Além disso, mensalmente, o AJ vem apresentado nos autos da RJ o Relatório de Habilitações de Crédito Trabalhista e Justiça Comum, já tendo sido anotadas 457 solicitações decorrentes de relação de trabalho e da justiça comum/cível.

Ademais, o AJ segue concentrado no esclarecimento de dúvidas apresentadas por Credores, sendo contatado diariamente pelos canais disponibilizados, seja por e-mail ([credorrossi@ajwald.com.br](mailto:credorrossi@ajwald.com.br)), seja por telefone (+55 21 2272-9300).

Periodicamente, são apresentadas respostas a ofícios e solicitações endereçadas diretamente ao AJ pelos mais diversos Tribunais do País. Para melhor atender aos Credores e viabilizar o amplo acesso às informações, o Administrador Judicial disponibiliza no site da recuperação judicial as principais peças do processo e as informações relevantes (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/>), cujo conteúdo é periodicamente atualizado.

No site, os interessados têm acesso ao Plano de Recuperação Judicial aprovado e a relação de credores prevista no art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/05.

Em relação ao RMA, a Administração Judicial prossegue analisando e questionando as informações fornecidas pelas Recuperandas, bem como solicitando novos dados, principalmente de natureza financeira e contábil.

## 8. MANIFESTAÇÃO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

A seguir, o AJ lista as manifestações apresentadas nos autos do processo após o último Relatório Mensal de Atividades, com a indicação das respectivas páginas.

Fls. 65.437/65.438	Manifestação sobre a possibilidade de levantamento de valores depositados nos autos da RJ.	27.10.2023
Fls. 65.977	Manifestação sobre o Plano de Recuperação Judicial modificado.	07.11.2023
Fls. 65.996/66.356	Manifestação juntando a Ata de Assembleia Geral de Credores.	09.11.2023
Fls. 66.976/66.983	Manifestação juntando Relatório Mensal de Habilitações de Créditos Trabalhistas e de Créditos da Justiça Comum.	23.11.2023
Fls. 66.984/66.987	Manifestação juntando Relatório de Ofícios.	23.11.2023

Além disso, em resposta a ofícios e solicitações endereçadas diretamente ao AJ pelos mais diversos Tribunais do País, o Administrador Judicial apresentou manifestações em processos ajuizados contra as Recuperandas.

**WALD·AJ**  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

**WALD·AJ**  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

*Rua Gen. Venâncio Flores  
305, 10º andar, Leblon  
CEP 22441-090  
Rio de Janeiro, RJ - Brasil*

*Avenida Juscelino Kubitschek,  
nº 510, 8º andar  
CEP 04543-906  
São Paulo, SP - Brasil*

**RIO BRANCO**  
CONSULTORES ASSOCIADOS

*Av. Marquês de São Vicente, 446  
Conjunto 1206 - Barra Funda  
CEP 01139-000 -São Paulo, SP - Brasil*