

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

Processo nº 1101129-56.2022.8.26.0100
Recuperação Judicial do Grupo Rossi

WALD ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL LTDA. (“Wald”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.814.140/0001-88 e situada na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 510, 8º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, neste ato representada por Arnaldo Wald Filho e Adriana Conrado Zamponi, extremamente honrada com a nomeação por este MM. Juízo, vem, em atenção à r. decisão de fls. 12.422/12.428, apresentar o **LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA** do Grupo Rossi, contendo informações acerca da situação das sociedades requerentes da Recuperação Judicial.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 26 de setembro de 2022.



WALD ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E
EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL LTDA.

LAUDO DE CONSTAÇÃO PRÉVIA

Requerente: Grupo Rossi (Rossi Residencial S.A. e outros)

Processo nº: 1101129-56.2022.8.26.0100

Foro: 1ª Vara Especializada de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Da Comarca
da Capital do Estado De São Paulo

SUMÁRIO

I – INTRODUÇÃO

II – O GRUPO ROSSI

- II.A) A Atividade
- II.B) Situação Societária
- II.C) Causas da Crise

III – DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- III.A) Competência deste MM. Juízo
- III.B) Consolidação processual

IV- ANÁLISE DOS REQUISITOS DO ART. 48 E 51 DA LEI N. 11.101/2005

V- VISITA À SEDE DO GRUPO E CONSTATAÇÕES

VI- PROCESSOS JUDICIAIS EM CURSO

VII – O PASSIVO

VIII – ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

- VIII.A) Das Informações Financeiras Juntadas
- VIII.B) Passivo Fiscal

IX– CONCLUSÃO

I – INTRODUÇÃO

1. Em 19.09.2022, a Rossi Residencial S.A. e outras trezentas e treze sociedades integrantes de seu grupo econômico (“Grupo Rossi” ou “Requerentes”) ajuizaram o pedido de recuperação judicial, com fundamento no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, apresentando as principais causas de sua atual crise financeira e afirmando serem capazes de se reorganizar.

2. Antes de decidir sobre o deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial, este. d. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, na forma do art. 51-A da Lei nº 11.101/2005, determinou a realização de constatação prévia com a seguinte finalidade:

“(…) Diante da relevância da decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial, a nova legislação, em consonância com o que já reconhecido na jurisprudência, prevê, agora, a diligência da constatação prévia, a fim de munir o Juízo com informações suficientes acerca da existência da empresa e de sua real situação no plano dos fatos, com vistas à aferição da existência de elementos mínimos que evidenciem o cumprimento da função social da empresa.

(...)

Não se busca, evidentemente, uma análise exauriente e aprofundada da empresa, mas tão somente uma verificação sumária da correspondência mínima existente entre os dados apresentados pela devedora e a sua realidade fática.

(...)

Diante do exposto, antes de decidir sobre o deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial, determino a realização de constatação prévia para aferição da real situação de funcionamento da empresa, devendo o laudo apreciar, dentre outros elementos que o expert entender cabíveis, todos aqueles enumerados nos parágrafos 5º a 7º do art. 51-A da Lei 11.101/2005, além do passivo fiscal da parte autora. (...)”

3. Nos termos do § 5º do artigo 51-A da Lei nº 11.101/2005, a “constatação prévia consistirá, objetivamente, na verificação das reais condições de funcionamento da empresa e da regularidade documental, vedado o indeferimento do processamento da recuperação judicial baseado na análise de viabilidade econômica do devedor”.

4. Além disso, os §§ 6º e 7º estabelecem que a constatação prévia deverá apontar, quando verificado, *“indícios contundentes de utilização fraudulenta da ação de recuperação judicial”*, bem como o local do principal estabelecimento do devedor, com a finalidade de verificar *“se situa na área de competência do juízo”*.
5. Honrados com a nomeação por V.Exa., a WALD ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL LTDA. vem apresentar o trabalho realizado, que é composto de três elementos principais: a) constatação da real situação de funcionamento da empresa; b) verificação da correspondência existente entre os dados e documentos apresentados pelas Requerentes e os seus livros fiscais e comerciais; e c) verificação da *“regularidade e da completude da documentação apresentada com a petição inicial”*, na forma do *caput* do citado artigo 51-A da lei de regência.
6. Informamos que, nos últimos cinco dias, prazo que nos foi concedido para a realização do trabalho, a equipe da Wald analisou toda a documentação juntada aos autos (aproximadamente 24 mil folhas de documentos), realizou reuniões com os advogados das Requerentes e solicitou documentos e esclarecimentos que julgou relevantes para o pleno exercício do encargo.
7. Este Auxiliar do Juízo compareceu à sede do Grupo Rossi, tendo sido realizada reunião com grupo de funcionários, de forma a constatar a operação das empresas que postulam a recuperação.
8. A seguir, então, apresentamos o **LAUDO DE CONSTAÇÃO PRÉVIA** em que constam o relato e a conclusão desta análise preliminar. Evidentemente o trabalho não consiste em uma auditoria, mas sim na análise dos documentos juntados inicialmente aos autos e de outros complementares solicitados às Requerentes.

II – O GRUPO ROSSI

II.A) A Atividade

9. Conforme se infere do relato da inicial e do website do Grupo¹, em 13.11.1980, foi fundada a Rossi Residencial S.A., com “*foco principal na incorporação de imóveis residenciais de médio/alto padrão na região metropolitana de São Paulo*”, tendo o Grupo expandido suas atividades a partir da década de 90, quando começou a operar no interior do Estado de São Paulo e nos Estados do Rio de Janeiro e do Rio Grande do Sul, com o desenvolvimento do “Plano 100” (em 1992), do “Vida Nova” (em 1996), da “Villa Flora” (em 1999) e da “Rossi Ideal (em 2009).

10. No contexto da expansão, a Rossi Residencial:

- em 1997, abriu o capital da companhia, emitindo ações na então BM&FBovespa (atual B3) e ADRs na Bolsa de Nova York, captando aproximadamente US\$ 10 milhões;
- em 2003, aderiu ao nível 1 de práticas de governança corporativa da BM&FBovespa;
- em 2006, entrou no Novo Mercado da BM&FBovespa através de realização de oferta pública primária e secundária de ações ordinárias, captando mais de R\$ 1 bilhão; e
- em 2008, passou a integrar a carteira do índice BM&FBovespa.

11. Conforme ilustração disponibilizada no website do Grupo Rossi, ao longo de sua trajetória foram:

¹ <https://www.rossiresidencial.com.br/conheca-a-rossi.php>



12. Atualmente, o Grupo Rossi “*administra um landbank composto por aproximadamente 19 terrenos, com um valor geral de vendas – VGV estimado em R\$ 1,9 bilhão, gerencia o relacionamento com mais de 1.800 clientes e comercializa a venda de mais de 400 unidades imobiliárias de empreendimentos já concluídos*”, conforme consta da exordial e constatado na vistoria realizada na sede do Grupo.

II.B) Situação Societária

13. Como pudemos apurar, o Grupo Rossi é controlado pela *holding* Rossi Residencial S.A., sociedade anônima de capital aberto listada na B3 com ações ordinárias (RSID3), na categoria Novo Mercado de Governança Corporativa, tendo a seguinte posição acionária²:

² Informação pública disponibilizada no website da B3 (https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm).

Nome	%ON	%PN	%Total
RCR Serviços de Economia EIRELI	3,69	0,00	3,69
Lagro do Brasil Participações Ltda.	23,25	0,00	23,25
Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues	0,15	0,00	0,15
Aperoama Participações Ltda.	12,33	0,00	12,33
BTG Pactual WM Gestão de Recursos	11,37	0,00	11,37
EWZ Investments	10,20	0,00	10,20
OUTROS	37,80	0,00	37,80
AÇÕES TESOURARIA	1,23	0,00	1,23
TOTAL	100,00	0,00	100,00

Informação recebida em 01/08/2022.
(*) Posição dos acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie.

14. Eleitos em reunião do Conselho de Administração realizada no dia 26.04.2022, a Rossi Residencial tem como diretores o Sr. João Paulo Franco Rossi Cuppoloni (Presidente) e o Sr. Fernando Miziara de Mattos Cunha (Financeiro e de Relação com Investidores), ambos com mandato de 3 anos³.

15. Na forma da Lei nº 6.404/1976, a Rossi Residencial conta com Conselhos de Administração e Fiscal, com as seguintes composições:

- Conselho de Administração

Nome	Cargo
Marcello Joaquim Pacheco	Presidente
Renata Rossi Cuppoloni	Vice-Presidente
Fabio Gallo Garcia	Conselheiro Independente
Marcelo Adilson Tavarone Torresi	Conselheiro Independente
João Paulo Franco Rossi Cuppoloni	Conselheiro Efetivo

Os conselheiros foram eleitos na Assembleia Geral Ordinária realizada em 29.04.2021, “com prazo de gestão até a data de realização da assembleia geral ordinária que examinar as demonstrações financeiras da Companhia do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2022”, conforme ata da Assembleia⁴.

³ <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/52c5b4c2-56d1-439b-98f3-0fe16b8f13ce/fc0bb68e-15d5-7587-9548-fb216d522b55?origin=1>

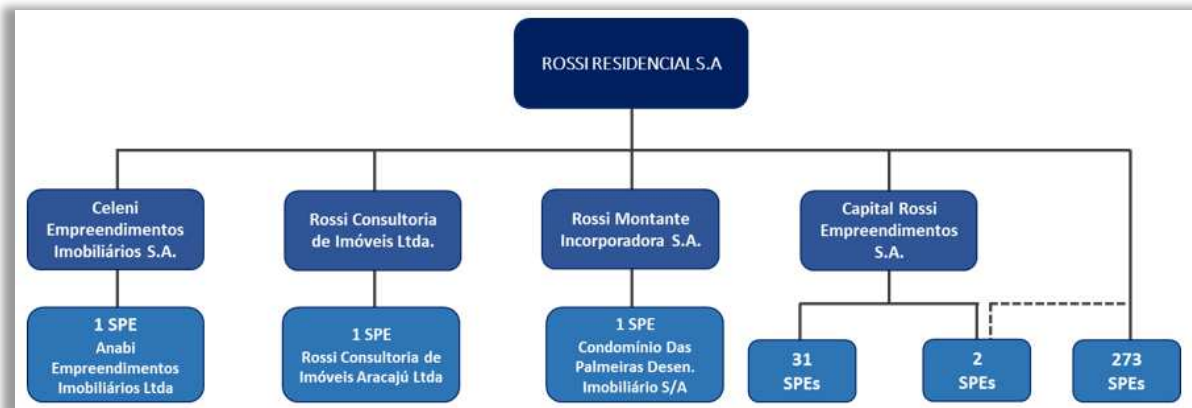
⁴ <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/52c5b4c2-56d1-439b-98f3-0fe16b8f13ce/f274b28d-b7be-436b-a44c-0f4a2110dc43?origin=1>

- Conselho Fiscal

Nome	Cargo
Massao Fabio Oya	Efetivo
Maria Elvira Lopes Gimenez	Suplente de. Massao Fábio Oya
Murici dos Santos	Efetivo
Renato Venicius da Silva	Suplente de Murici dos Santos
Eduardo Seiji Yamaguchi	Efetivo
Marcos Venicio dos Santos Marcolino	Suplente de Eduardo S. Y.

Os conselheiros foram eleitos na Assembleia Geral Ordinária realizada em 28.04.2022, “com mandato até a data de realização da assembleia geral ordinária que examinar as demonstrações financeiras da Companhia do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2022”, conforme ata da Assembleia⁵.

16. No que tange ao grupo empresarial, a Rossi Residencial “desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico (SPEs)”⁶. Com exceção de cinco, tais SPEs também integram o pedido de recuperação judicial, conforme tabela acostada no Anexo 01. Para melhor visualização, confira-se organograma simplificado:



⁵ <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/52c5b4c2-56d1-439b-98f3-0fe16b8f13ce/43d3611c-4f9c-ff23-98d3-499af32bb455?origin=1>

⁶ Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/52c5b4c2-56d1-439b-98f3-0fe16b8f13ce/d28320bf-777c-77ff-b81e-f2a3c7816f05?origin=1>).

17. Como esclarecido à fls. 108, as citadas SPEs são “*responsáveis por desempenhar as atividades de compra e venda de imóveis, desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários e gestão de ativos imobiliários*”.

II.C) Causas da Crise

18. Em atenção ao art. 51, I, da Lei nº 11.101/2005, o Grupo Rossi esclareceu na inicial que sua crise econômico-financeira é decorrente de fatores ocasionados pela forte recessão da economia brasileira nos últimos anos, os quais impactaram o setor imobiliário, sendo eles:

A partir de 2015, “*o setor imobiliário brasileiro entrou em uma curva descendente significativa, devido à mudança do cenário macroeconômico e da instabilidade política*”, com o “*aumento da taxa básica de juros, a pressão inflacionária, a desvalorização do câmbio e o aumento da taxa de desemprego*”.



Tal cenário afetou diretamente o Grupo Rossi, “*que tinha uma alta exposição aos setores de baixa e média renda e uma alavancagem financeira incompatível com a perspectiva futura de geração de caixa oriunda do cenário que se instalava*”.



Enquanto a demanda de aquisição de imóveis caía, aumentava exponencialmente o número dos distratos, o que acarretou “*uma bola de neve*”, uma vez que, sem recursos para “*concluir os empreendimentos imobiliários em construção*”, as obras atrasavam, o que motivava novas solicitações de distrato e pedidos de indenizações em ações judiciais.



Condenada nas citadas ações e sem recursos para fazer frente às execuções, as sociedades do Grupo Rossi foram incluídas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, tornando indisponíveis os seus imóveis, seja para fins de comercialização, seja para fins de registro dos já vendidos, o que travancou o negócio desenvolvido pelas Requerentes.



Apesar de, em 2017, ter o Grupo Rossi implementado plano para solucionar a alavancagem financeira, a partir de março de 2020, as dificuldades pioraram com a pandemia de Covid-19, que *“trouxe uma estagnação para o mercado imobiliário, em decorrência da queda abrupta no poder de compra das famílias brasileiras e do aumento no custo dos insumos da construção civil”*.



Atualmente, existem 24 pedidos de falência distribuídos contra empresas do Grupo Rossi, que *“tem cerca de R\$ 45,4 milhões retidos em juízos judiciais e/ou a título de depósitos elisivos, e mais de R\$ 29 milhões bloqueados por pedidos de constrição de ativos contra o patrimônio das Requerentes”*.

19. Assim, diante deste cenário de crise econômico-financeira e da dificuldade de conseguir negociar com pulverizados credores originários de contingências cíveis e trabalhistas, as Requerentes optaram pela recuperação judicial, instrumento jurídico de negociação coletiva.

III – DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

III.A) Competência deste MM. Juízo

20. Nos termos do art. 3º da Lei nº 11.101/2005, é competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência **“o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil”**.

21. A doutrina conceitua como local do principal estabelecimento do devedor aquele que *“concentra a maior quantidade de contratações pelo empresário, sejam elas com os fornecedores, consumidores ou com os próprios empregados”*⁷, sendo, portanto, considerado o local de maior importância econômica.

22. Nesse sentido, é a jurisprudência deste e. TJSP:

⁷ SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Comentários à Lei de recuperação de empresas e falência / Marcelo Barbosa Sacramone. – 2. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021, pg. 90.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO QUE DECLINOU DA COMPETÊNCIA DO JUÍZO DE MOGI-GUAÇU, RECONHECENDO A COMPETÊNCIA DA COMARCA DE GUARULHOS. REFORMA. **PRINCIPAL ESTABELECIMENTO COMERCIAL** LOCALIZADO NA CIDADE DE MOGI-GUAÇU. RETORNO DOS AUTOS À COMARCA DE MOGI-GUAÇU. RECURSO PROVIDO. **1. Conforme art. 3º, da Lei nº 11.101/05, a competência para o processamento da recuperação judicial é do juízo do local do principal estabelecimento do devedor. 2. Para a identificação do principal estabelecimento do devedor, é necessário analisar, em cada caso concreto, o local onde há centralização das atividades do empresário, isto é, o seu centro vital, valendo-se de critérios como o local de tomada de decisões, de contato com credores, de realização de negócios, de concentração das atividades negociais, dentre outros. 3. Os elementos existentes nos autos não corroboram a fundamentação da r. decisão recorrida, no sentido de que o principal estabelecimento estaria localizado em Guarulhos/SP. Reforma da decisão. Retorno dos autos para a 2ª Vara Cível de Mogi-Guaçu/SP. 4. Agravo de instrumento provido**”⁸.

23. A partir da análise dos documentos societários das trezentos e quatorze Requerentes, foi possível atestar que o centro das atividades do Grupo Rossi está localizado na cidade de São Paulo – SP, sede do Grupo e “local de tomada de decisões”, o que justifica o ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial nesta Comarca, nos termos do que estabelece o art. 3º da Lei nº 11.101/2005.

24. Além disso, o pedido de Recuperação Judicial apresentado pelo Grupo Rossi foi distribuído por dependência ao processo nº 1040290-36.2020.8.26.0100, que tramita perante este MM. Juízo e que consiste em um pedido de falência ajuizado contra a empresa Rossi Residencial.

25. O art. 6º, § 8º, da Lei nº 11.101/2005 dispõe que “**a distribuição do pedido de falência ou de recuperação judicial ou a homologação de recuperação extrajudicial previne a jurisdição para qualquer outro pedido de falência, de recuperação judicial ou de homologação de recuperação extrajudicial relativo ao mesmo devedor**”.

⁸ TJSP, AI nº 2266728-73.2021.8.26.0000, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, p. em 23/05/2022

26. Ao examinar a documentação apresentada pelas Requerentes, verifica-se a existência de 30 pedidos de falência ajuizados contra empresas do Grupo Rossi. O processo nº 1040290-36.2020.8.26.0100 foi o primeiro a ser distribuído, em 18/05/2020, sendo este, portanto, o pedido de falência mais antigo que, tendo sido distribuído para este MM. Juízo, atrai a regra da prevenção.

27. Portanto, verifica-se a competência deste MM. Juízo para o processamento da Recuperação Judicial do Grupo Rossi, em atenção às regras da competência e prevenção, previstas nos arts. 3º e 6º, § 8º, da Lei nº 11.101/2005.

III.B) Consolidação processual

28. Conforme esclarecido anteriormente, o pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado por trezentos e quatorze empresas do Grupo Rossi em litisconsórcio ativo, todas controladas pela mesma *holding* (Rossi Residencial).

29. Em relação ao processamento da Recuperação Judicial de grupos econômicos, o art. 69-G da Lei nº 11.101/2005 estabelece que “os devedores que atendam aos requisitos previstos nesta Lei e que integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual”.

30. Ademais, a doutrina⁹ esclarece que na consolidação processual exige-se “que todos os requisitos exigidos pela LREF sejam preenchidos por cada um dos autores, os quais, ademais, deverão apresentar individualmente a documentação exigida no art. 51 dessa lei para se permitir a análise individualizada da crise e dos meios para seu soerguimento pelos seus respectivos credores”.

31. No presente caso, confirmamos que a *holding* Rossi Residencial exerce o controle (direto ou indireto) das demais Requerentes, sendo evidente a existência de um grupo

⁹ SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Comentários à Lei de recuperação de empresas e falência / Marcelo Barbosa Sacramone. – 2. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021, pg. 648.

econômico de fato, o que permite o litisconsórcio ativo para fins de ajuizamento da Recuperação Judicial, conforme Anexo 01.

32. Dessa forma, uma vez constatada a interligação de direitos e obrigações entre as empresas do mesmo grupo econômico, como verificado no presente caso, entende-se pela consolidação processual da Recuperação Judicial, até mesmo para uma maior eficiência no processo de soerguimento e redução de custos.

33. Sobre o tema, é importante ressaltar que “a admissão pelo juízo competente do processamento da recuperação judicial em consolidação processual (litisconsórcio ativo) não acarreta automática aceitação da consolidação substancial” (Enunciado 98 das Jornadas de Direito Comercial do Conselho da Justiça Federal).

34. Assim, eventual consolidação substancial deverá ser avaliada no momento processual oportuno, quando requerido pelas Requerentes ou quando da apresentação do Plano de Recuperação Judicial pelas Requerentes.

IV - ANÁLISE DOS REQUISITOS DO ART. 48 E 51 DA LEI N. 11.101/2005

35. Para a realização da perícia, foram analisados os documentos apresentados por cada uma das trezentas e quatorze empresas que pleiteiam a Recuperação Judicial, de forma a constatar o preenchimento dos requisitos exigidos pela Lei nº 11.101/2005, notadamente dos arts. 48 e 51.

36. Considerando a quantidade de empresas requerentes e grande volume de documentação, elaboramos a tabela anexa que consolida e espelha a análise realizada (Anexo 02).

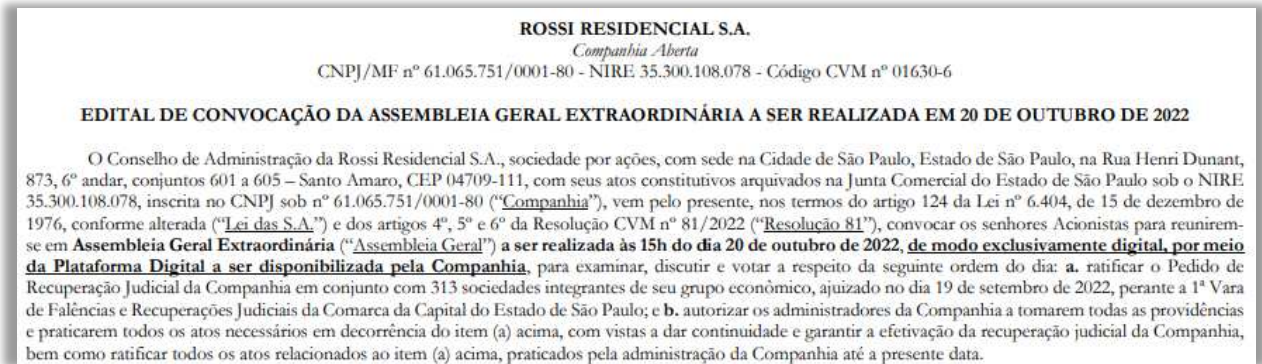
37. De início, constatamos que a maior parte dos documentos necessários para a formulação do pedido de recuperação foi devidamente apresentada pelas empresas. Identificamos como pendentes apenas os documentos abaixo, que, após solicitação deste Auxiliar do Juízo foram apresentados e juntados aos autos ou foi justificada a sua ausência:

Documento não acostado à inicial	Documento apresentado / considerações do Grupo
Extratos atualizados das contas bancárias da empresa CAPITAL ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	Justificativa: extrato juntado (fl. 6.270) se refere a esta sociedade, dado que a Demetris Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi incorporada pela Capital Rossi Performance Construções Ltda. Bem por isso, o CNPJ que consta no extrato é o da Capital Rossi Performance Construções Ltda. (14.417.859/0001-05).
Extratos atualizados das contas bancárias da empresa ROSSI AMÉRICA GERENCIADORA LTDA	Justificativa: extrato juntado (fl. 14.021) se refere a esta sociedade, dado que a Vinadio Empreendimentos Imobiliários foi incorporada pela Rossi América Gerenciadora Ltda. Bem por isso, o CNPJ que consta no extrato é o da Rossi América Gerenciadora Ltda. (14.737.945/0001-03)..
Extratos atualizados das contas bancárias da empresa ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	Justificativa: extrato juntado (fl. 14.174) se refere a esta sociedade, dado que a São Moises Empreendimentos Imobiliários Ltda foi incorporada pela Rossi Indústria De Artefatos De Concreto Ltda. Bem por isso, o CNPJ que consta no extrato é o da Rossi Indústria De Artefatos De Concreto Ltda. (10.433.403/0001-88).
Extratos atualizados das contas bancárias da empresa ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	Justificativa: extrato juntado (fl. 14.316) se refere a esta sociedade, dado que a Cominho Empreendimentos S/A foi incorporada pela Rossi Norte Empreendimentos S/A. Bem por isso, o CNPJ que consta no extrato é o da Rossi Norte Empreendimentos S/A (10.238.315/0001-25).
Extratos atualizados das contas bancárias da empresa ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	Justificativa: extrato juntado (fl. 14.420) se refere a esta sociedade, dado que a Viterbo Empreendimentos Imobiliários foi incorporada pela Rossi Performance Construções Ltda. Bem por isso, o CNPJ que consta no extrato é o da Rossi Performance Construções Ltda (14.773.671/0001-08).
Certidões de Protesto de outros cartórios da empresa ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS ARACAJÚ LTDA.	Justificativa: A Rossi Consultoria de Imóveis Aracajú Ltda tem sede em Aracajú, que possui apenas dois tabelionatos (o 3º e o 5º). Essa informação pode ser confirmada no site do Cenprot Nacional (CENPROT Nacional).

Certidão de distribuição de pedidos de falência da empresa São Severino Empreendimentos Imobiliários Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Documentação completa da sociedade São Braulio Empreendimentos Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Balanco patrimonial do exercício financeiro de 2019 da empresa Rosalba Empreendimentos Imobiliários Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Balanco patrimonial do exercício financeiro de 2019 da empresa Recreio Desenvolvimento Imobiliário Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Extrato bancário e balanço patrimonial do exercício financeiro de 2019 da empresa RCV Empreendimentos Imobiliários Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Balanco patrimonial do exercício financeiro de 2019 da empresa Raniona Empreendimentos Imobiliários Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Balanco patrimonial do exercício financeiro de 2019 da empresa Picaranta Empreendimentos S/A	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Balanco patrimonial do exercício financeiro de 2019 da empresa Orquídea Incorporada Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Balanco patrimonial do exercício financeiro de 2019 da empresa Oelde Empreendimentos Imobiliários Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Documentação completa da empresa Maine Empreendimentos Imobiliários Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Estatuto social consolidado da empresa Lonicera Empreendimentos Imobiliários Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Demonstração financeira do exercício de 2021-2022 da empresa Londres Empreendimentos S/A	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Certidão Negativa criminal de 2ª instância da empresa Furano Empreendimentos Imobiliários Ltda	Documento Apresentado – Fls. 23.822/24.015
Atos constitutivos da empresa Anagalide Empreendimentos S/A	Documento Apresentado – Fls. 2.417/2.039

38. Em relação à Rossi Residencial, identificamos que os membros do Conselho de Administração, em reunião realizada no dia 19.09.2022, *“aprovaram, por unanimidade e sem ressalvas, em caráter de urgência, o ajuizamento do pedido de recuperação judicial da Companhia, ad referendum da Assembleia Geral de acionistas da Companhia, na forma do parágrafo único do art. 122 da Lei 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis (...)”*.

39. Conforme Edital, a Assembleia Geral Extraordinária será realizada em 20.10.2022:



40. Na forma do inciso IX, do art. 122, da Lei nº 6.404/1976, compete privativamente à assembleia geral “autorizar os administradores a confessar falência e a pedir recuperação judicial”, estabelecendo o parágrafo único que:

“Em caso de urgência, a confissão de falência ou o pedido de recuperação judicial poderá ser formulado pelos administradores, com a concordância do acionista controlador, se houver, hipótese em que a assembleia geral será convocada imediatamente para deliberar sobre a matéria”.

41. Conforme demonstrado no tópico afeto à “Situação Societária”, a posição acionária da Rossi Residencial é pulverizada, sem um acionista controlador predominante.
42. Assim, entendemos que as Requerentes apresentaram documentação satisfatória em atendimento ao exigido pelos arts. 48 e 51 da Lei nº 11.101/2005.

V. VISITA À SEDE DO GRUPO E CONSTATAÇÕES

43. Com o objetivo de verificar o funcionamento e a operação das Requerentes, no dia 22.09.2022, às 11:00hs., uma equipe jurídica e contábil da Wald compareceu ao endereço indicado na inicial, Rua Henri Dunant, 873, conjuntos 601 a 605, Santo Amaro, São Paulo, SP, CEP 04709-111, sede administrativa do Grupo Rossi. Confira-se foto do hall de entrada:



44. Estavam presentes representando o Grupo Rossi: Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues (Administração da Companhia), Fernando Miziara (Diretor Financeiro); Daiana de Camargo Freitas e Flavia Cappelli (Jurídico) e Vitor Alvarez (financeiro/operacional). Estavam presentes também os Drs. Ferdinando Lunardi e Rafael Maldi Mendes, do escritório E. Munhoz.



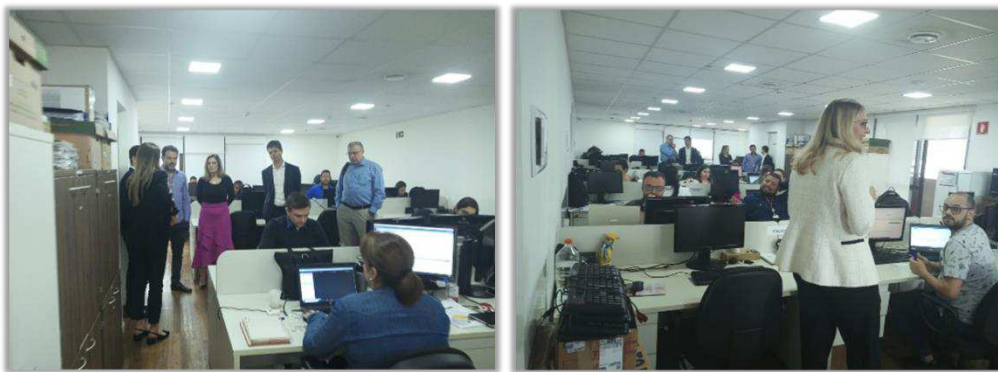
45. Inicialmente, Renata e Fernando, que estão há 20 (vinte) e 7 (sete) anos na empresa respectivamente, relataram a trajetória do Grupo Rossi, desde 1997, quando abriu seu capital, seu crescimento e expansão no território nacional, o início da crise até o momento atual, informando as razões da crise econômico-financeira atualmente enfrentada pelo Grupo (aumento da taxa de juros, aumento do desemprego, aumento de custo da dívida, queda das vendas, distratos, e etc.), conforme o disposto na inicial do pedido de recuperação judicial.

46. Sobre a **operação** especificamente, nos foi informado que, durante a crise, o Grupo Rossi possuía 40 (quarenta) obras em andamento e que a prioridade da companhia foi concluí-las, o que, como relatado, ocorreu com apoio dos bancos.

47. Assim, como informado, hoje, a operação se concentra na venda de estoque (bastante pulverizado), nos recebíveis e no *landbank*¹⁰, no intuito de obter fôlego imediato para se reestruturar e conseguir desenvolver futuros novos projetos de incorporação.

48. A operação ocorre na sede do Grupo, onde foi realizada a visita de constatação, por meio de uma equipe administrativa com 66 (sessenta e seis) funcionários, distribuídos em áreas de apoio e áreas de negócios. A equipe conta com 4 (quatro) Diretores. Anteriormente, havia a “equipe de obras”, mas em razão de não haver obras atualmente em curso, os empregados ou terceirizados foram desligados.

49. Nas estações de trabalho, verificamos a presença de 26 (vinte e seis) funcionários. Conforme informado pela Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues, alguns estão trabalhando em regime de *home office*:



50. Como informado, o quadro de funcionários é, na maioria, formado por colaboradores antigos.

¹⁰ *Landbank* ou “banco de terrenos” é uma forma de estocar terrenos para uma **venda futura**.

51. Sobre as **garantias**, relataram a existência de dívidas de cerca de R\$ 300 milhões, garantidas por R\$ 150 milhões de ativos. Os ativos, entre estoque e recebível, foram estimados em R\$ 500 milhões e R\$ 600 milhões. Então há um ativo líquido da Companhia, disponível. No entanto, sob parte desses ativos há constrições judiciais, o que dificulta as vendas e recebimento de crédito.

52. Em relação ao **passivo**, informaram que a dívida bancária é a mais expressiva, destacando-se a Caixa Econômica Federal (com crédito extraconcursal, com alienação fiduciária, e concursal, nas classes dos créditos com garantia real e quirografário), o Banco do Brasil e o Banco IBM. Sobre a classe trabalhista, a empresa informou ser formada, em 90%, por empreiteiros das obras, bem pulverizados. Sobre a dívida tributária, afirmaram que possuem poucos parcelamentos e que a maior parte da dívida está concentrada em imposto de renda e contribuição social federal. Informaram que algumas poucas empresas não possuem CND.

53. Sobre a **estrutura societária**, foi indagado se haveria empresas do Grupo não contempladas no processo de recuperação judicial. Conforme informado pelo Dr. Ferdinando Lunardi, há 5 (cinco) SPEs não contempladas, mas com passivo pequeno, poucos processos e não controladas pela Rossi Residencial S.A.

54. Questionados sobre a **consolidação substancial**, informaram que (i) a equipe é centralizada; (ii) há garantias cruzadas; (iii) a Rossi Residencial figura como garantidora nos financiamentos; e (iv) há caixa único.

55. Acerca dos **processos**, nos foi informado, de mais relevante para esta constatação, que (i) em relação aos 24 (vinte e quatro) pedidos de falência, não há decisão em vigor que tenha decretado a quebra das empresas; e (ii) há pedido deferido de desconsideração da personalidade jurídica em determinados casos que podem refletir na RJ.

VI- PROCESSOS JUDICAIS EM CURSO

56. Para atender ao requisito previsto no art. 51, IX, da Lei nº 11.101/2005, as Requerentes apresentaram a relação das ações judiciais em que figuram como parte, inclusive apontando os valores que consideram incontroversos (cf. doc. 4 da inicial).

57. As Requerentes identificaram 18.931 casos nos quais figuram no polo passivo, conforme distribuição abaixo indicada. A análise dos casos permitiu verificar que há processos em duplicidade na referida relação, o que se deu em razão de mais de uma empresa do Grupo Rossi figurar na mesma demanda.

Classificação: Polo Passivo	Nº de requeridos por processo
Direito Administrativo	58
Direito Civil	16455
Direito do Trabalho	1231
Direito Tributário	1187
	18931

58. No tocante aos processos de natureza cível, que contemplam, expressivamente, a maior parte das demandas envolvendo o Grupo Rossi, verificamos 16.455 casos, assim distribuídos, de acordo com as fases processuais em que se encontram:

Processos Cíveis: Polo Passivo	Nº de requeridos por processo
Conhecimento	2914
Recursal	3470
Execução	2739
Provisório	5
Negociação	6303
Pagamento	141
Arquivado	883
	16455

59. Dentre as ações de natureza cível e trabalhista, foram indicadas 22 Ações Cíveis Públicas e 01 Ação Civil Coletiva.

60. Por fim, destaca-se das notas explicativas anexas às informações financeiras divulgadas pelas Requerentes¹¹, o provisionamento consolidado para os processos judiciais que envolvem o Grupo Rossi:

Consolidado	30/06/2022		31/12/2021	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões
Cíveis	13.261	173.007	21.846	143.426
Trabalhistas	8.879	25.264	10.421	26.705
Tributárias	523	11.387	523	11.387
Provisões para riscos	22.663	209.657	32.790	181.518
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	22.787	4.516	22.786	4.516
Parcelamentos Municipais (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")		3.688	-	8.090
Impostos e contribuições a recolher não circulante	22.787	8.204	22.786	12.606
Total	45.450	217.861	55.576	194.124

61. Especificamente no que se refere às demandas de natureza cível e trabalhista, o Grupo Rossi apresentou também os seguintes esclarecimentos:

“a) Questões trabalhistas:

A Companhia e suas controladas têm a responsabilidade por certos processos judiciais, perante diversos tribunais, advindos principalmente de solidariedade em relação a determinados empreiteiros, para os quais a Companhia monitora os controles utilizados por estes a fim de reduzir sua exposição, bem como realiza retenções contratuais para fazer frente a esses desembolsos. Em conformidade com a avaliação dos assessores jurídicos da Companhia e as retenções contratuais realizadas, são realizados complementos na provisão quando há risco de perdas prováveis. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 6.038 em 30 de junho de 2022 (R\$10.289 em 31 de dezembro de 2021).

¹¹Disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/52c5b4c2-56d1-439b-98f3-0fe16b8f13ce/163c0508-55fc-6227-6248-679a7f607785?origin=1>

b) Questões cíveis:

A Companhia e suas controladas são rés em ações judiciais cíveis, principalmente em matérias relacionadas à rescisão de contratos de venda de unidades residenciais, resultando, em caso de condenação, na devolução aos compradores de parte das parcelas recebidas, bem como em ações de reparação por responsabilidade civil. Quando os riscos de perda são considerados prováveis, são realizados complementos na provisão. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 68.349 em 30 de junho de 2022 (R\$178.043 em 31 de dezembro de 2021)."

62. Além disso, este Auxiliar do Juízo identificou 30 (trinta) Requerimentos de Falência em face de empresas do Grupo Rossi, estando 24 (vinte e quatro) processos pendentes de decisão (sem sentença), 2 (dois) com sentença homologatória de desistência do autor requerente, 2 (dois) com acordo celebrado entre as partes e 2 (dois) extintos sem resolução de mérito (Anexo 3). **Foi, portanto, atendido o requisito estabelecido no art. 48, I, da Lei 11.101/2005.**

63. Por fim, verificamos a existência de uma ação penal sob o nº 0637288-20.2015.8.04.0001 movida pelo Ministério Público em FACE DE SÃO HIPÓLITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA por crime ambiental, concluso para sentença

VII – O PASSIVO

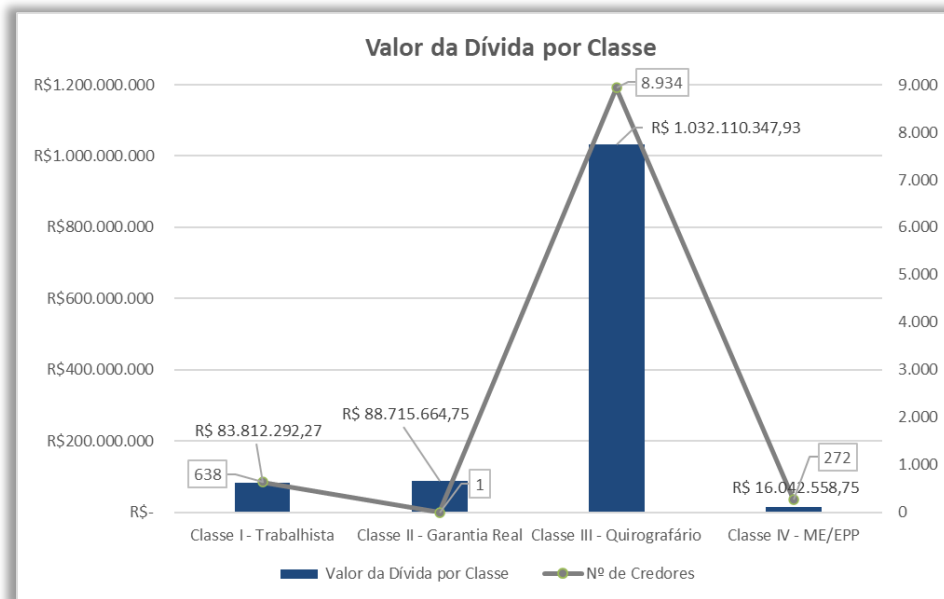
64. Em sua petição inicial, o Grupo Rossi, em atendimento ao requisito previsto no art. 51, III, da Lei nº 11.101/2005, apresentou a sua Relação de Credores de forma individualizada em um único documento, com a identificação da sociedade devedora, seus credores, e consolidada por classe de seus créditos, afirmando ter um passivo concursal total no montante de R\$ 1.232.683.506,80 (cf. documento 3 da inicial).

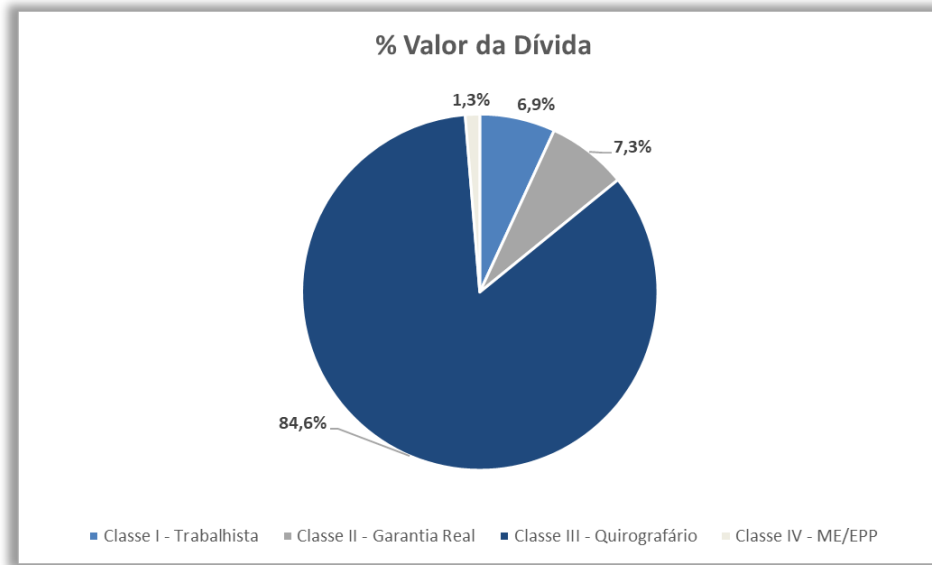
65. Ao analisar os documentos divulgados pelas Requerentes, a Wald pôde verificar que constava no passivo concursal o montante de R\$ 12.002.643,10, relativo à legenda "Obrigações Ilíquidas/Obrigações de Fazer". Assim, solicitamos esclarecimentos ao Grupo

Rossi, o qual informou que tal valor se refere a obrigações firmadas em Termos de Ajustamento de Conduta nos estados do Rio Grande do Sul, São Paulo e Rio de Janeiro.

66. Considerando que o regime de Recuperação Judicial, previsto na Lei nº 11.101/2005, não abrange as obrigações de fazer, tais créditos não se submetem à Recuperação Judicial. Além disso, consta que tais obrigações são ilíquidas. Dessa forma, entendemos que deve ser corrigido o valor do passivo para constar o montante de R\$ 1.220.680.863,70, assim divididos:

Classificação: Crédito Concursal	Valor da Dívida por Classe	% Valor da Dívida
Classe I - Trabalhista	R\$ 83.812.292,27	6,87%
Classe II - Garantia Real	R\$ 88.715.664,75	7,27%
Classe III - Quirografários	R\$ 1.032.110.347,93	84,55%
Classe IV - ME/EPP	R\$ 16.042.558,75	1,31%
Total Geral	R\$ 1.220.680.863,70	100%



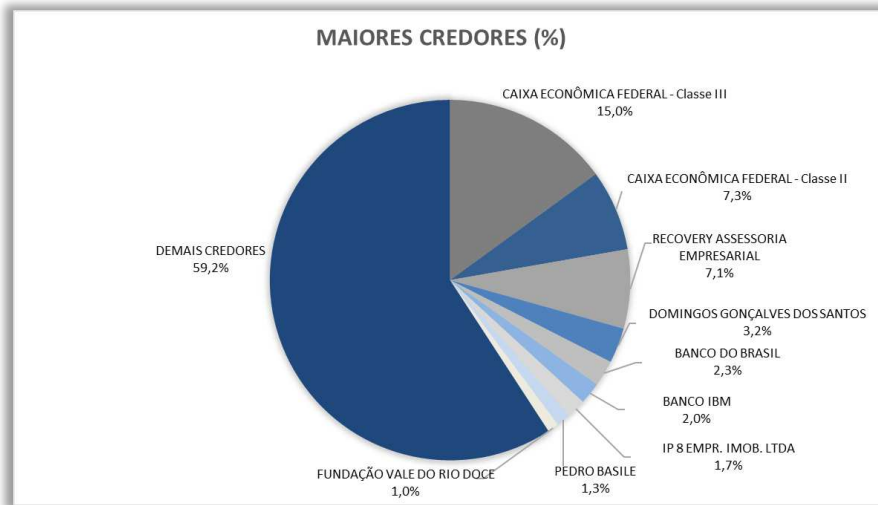


67. Constatamos que as 314 empresas do Grupo que requereram a Recuperação Judicial possuem um total de 9.845 credores, conforme a Relação de Credores.

68. Como se pode ver, a maioria dos credores do Grupo Rossi (8.170) tem créditos de valores de até R\$ 100 mil, e parte substancial da dívida está concentrada em 8 credores, a saber (i) Caixa Econômica Federal¹²; (ii) Recovery Assessoria Empresarial Eireli; (iii) Domingos Gonçalves dos Santos; (iv) Banco do Brasil; (v) Banco IBM S/A; (vi) IP 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (vii) Pedro Basile; e (viii) Fundação Vale do Rio Doce de Seguridade Social - Valia, detentores de 40,81% da dívida global.

Credores por valor do crédito				
De (R\$)	Até (R\$)	Nº de credores	Valor (R\$)	% Valor
100.000.000,00	200.000.000,00	1	182.952.022,23	14,99%
10.000.000,00	99.999.999,99	9	325.406.654,14	26,66%
1.000.000,00	9.999.999,99	56	125.550.919,20	10,29%
500.000,00	999.999,99	111	74.232.959,44	6,08%
100.000,00	499.999,99	1498	282.005.123,02	23,10%
50.000,00	99.999,99	1856	133.292.674,34	10,92%
10.000,00	49.999,99	3284	84.302.439,66	6,91%
5.000,00	9.999,99	1101	7.930.184,99	0,65%
0,00	4.999,99	1929	5.007.886,68	0,41%
Total		9845	1.220.680.863,70	100%

¹² A Caixa Econômica Federal possui créditos nas Classes II e III, pelos valores de R\$ 88.715.664,75 e R\$ 182.952.022,23, respectivamente. Os demais credores possuem somente créditos na Classe III.



69. Por fim, verificamos que 7 credores não possuem indicação de número de CPF ou CNPJ e que não consta a informação de endereço de 24 credores. Tais ajustes materiais deverão ser feitos na sequência pelas Requerentes.

VIII – ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS JUNTADAS AOS AUTOS

VIII.A) Das informações financeiras

70. A Rossi Residencial é controladora, direta ou indiretamente, das trezentos e treze SPEs que também requereram Recuperação Judicial, cujas demonstrações contábeis individuais foram devidamente juntadas e estão consolidadas nas demonstrações contábeis da citada controladora, conforme esclarecido nas notas explicativas nº 2.2 e nº 2.3¹³ das demonstrações contábeis de 30.06.2022.

71. Por ser sociedade anônima de capital aberto, a Rossi Residencial apresentou ao mercado, respectivamente em 11.05.2022 e em 10.08.2022, suas demonstrações contábeis consolidadas com base no primeiro e segundo trimestres de 2022 (fls. 1869/2077), as quais, em caráter preliminar, foram foco principal desta análise.

¹³ <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/52c5b4c2-56d1-439b-98f3-0fe16b8f13ce/163c0508-55fc-6227-6248-679a7f607785?origin=1>

72. Na forma da Lei nº 11.101/2005, também foram devidamente juntadas as demonstrações contábeis dos anos encerrados em 2019, 2020 e 2021, as quais serão objeto de análise detalhada no próximo relatório, caso venha a ser deferido o processamento da Recuperação Judicial.

73. Com base nas citadas demonstrações consolidadas, no primeiro semestre de 2022, em termos de resultados, foi alcançada receita de R\$32,1 milhões que, deduzida da provisão (reversão) para distratos, de R\$38,6 milhões e dos impostos sobre a venda, de R\$1,7 milhões, resulta em uma receita líquida de -R\$8,2 milhões. O prejuízo bruto foi de R\$3,3 milhões.

74. No mesmo período, as despesas somaram R\$127,9 milhões, com destaque para “Outras Despesas Operacionais”, que representaram 81% deste montante (R\$103,8 milhões), devido:

- ao aumento de provisões e gastos com processos judiciais (aumento de R\$64,7 milhões sobre o mesmo período do ano anterior); e
- às perdas apuradas no desfazimento de parcerias junto a sócios da companhia (aumento de R\$19,7 milhões sobre o mesmo período do ano anterior).

75. O resultado financeiro foi negativo de R\$83,7 milhões, resultando, por fim, em um prejuízo no semestre de R\$214,9 milhões.

76. Em termos patrimoniais, em 30.06.2022, o ativo total era de R\$924,4 milhões, sendo:

- R\$438,5 milhões de ativo circulante (47,4%, do total), que tem previsão de recebimento em até doze meses da data de apuração das demonstrações contábeis. Destacam-se as “Contas a Receber de Clientes”, de R\$122,0 milhões, e os “Imóveis a Comercializar”, de R\$296,8 milhões. Ambos representando 95,5% do saldo do ativo circulante total.
- R\$485,9 milhões de ativo não circulante, que tem previsão de recebimento além dos doze meses da data de apuração das demonstrações contábeis. As “Contas a Receber de Clientes” e “Imóveis a Comercializar” somam R\$227,4

milhões, o que representa 51,9% do ativo não circulante. Outros 24% são representados por Adiantamentos a parceiros de negócios no montante de R\$ 116,6 milhões, todos perfazendo 75,9% do ativo não circulante.

77. Parte destes ativos (“Banco de Terrenos” ou *Land Bank*) foram registrados a custo histórico nas demonstrações contábeis e, segundo informações da Administração das Requerentes, tem valor de mercado bastante superior ao registrado.

78. Ainda sobre o Balanço Patrimonial de 30.06.2022, o passivo circulante soma R\$1.489,2 milhões (82,4% das obrigações com terceiros), com destaque para “Outras Contas a Pagar” (R\$567,5 milhões) e para “Empréstimos e Financiamentos” (R\$551,5 milhões). O montante de “Outras Contas a Pagar” se deve, quase que na totalidade, a acordos e a condenações de processos judiciais. Conforme nota explicativa nº 15 das demonstrações contábeis de 30.06.2022, os tais valores são decorrentes de *“rescisões de clientes, e que estão vinculados a processos judiciais em andamento”*.

79. Já o passivo não circulante perfaz R\$318,3 milhões, que corresponde a 17,6% do total das obrigações com terceiros, com destaque para as “Provisões para Riscos” de R\$209,7 milhões (65,9% das obrigações de longo prazo), que também envolvem demandas judiciais (nota explicativa nº 16).

80. As obrigações com terceiros descrita acima (passivo circulante e passivo não circulante), descontadas as dívidas com o fisco e os valores provisionados, somam um total de R\$1.290,3 milhões. Tal valor guarda uma relação de grandeza com a Lista de Credores, cujo montante (descontados os créditos fiscais) é de R\$1.420,6 milhões, sendo o desvio de 10,1%.

81. Comparando com o ano anterior, em 31.12.2021, a Companhia teve uma queda do ativo total de 27%, saindo de R\$1.266,8 milhões (no encerramento de 2021) para R\$924,4 milhões (em 30.06.2022). No primeiro semestre de 2022, o prejuízo no período foi de R\$200,6 milhões, contra um lucro de R\$73,6 milhões no ano anterior.

82. Ainda em observância à Lei nº 11.101/2005, às fls. 2.100, foi acostada Projeção de Fluxo de Caixa de dezoito meses iniciados em julho de 2022, contendo as entradas e saídas operacionais, tendo sido considerado, para fins de pagamento dos débitos, o valor de renegociações e de parcelamentos que as Requerentes pretendem propor no processo concursal.

VIII.B) Do passivo fiscal

83. Nas demonstrações contábeis de junho de 2022, as obrigações tributárias se dividem em “Impostos e Contribuições a Recolher”, de R\$220,6 milhões, e “Impostos e Contribuições Diferidos”, de R\$42,4 milhões, considerando curto e longo prazos.

84. As obrigações tributárias declaradas no Relatório Fiscal, com data-base não informada, somam R\$207,5 milhões, sendo: (i) R\$180,1 milhões (86,8%), no âmbito federal; (ii) R\$25,3 milhões (12,2%), no âmbito estadual; e (iii) R\$2,2 milhões (1,1%), no âmbito municipal.

IX – CONCLUSÃO

85. O objetivo deste trabalho foi a *“aferição da real situação de funcionamento da empresa, devendo o laudo apreciar, dentre outros elementos que o expert entender cabíveis, todos aqueles enumerados nos parágrafos 5º a 7º do art. 51-A da Lei 11.101/2005, além do passivo fiscal da parte autora”*.

86. Como visto, o Grupo Rossi é controlado pela *holding* Rossi Residencial S.A., sociedade anônima de capital aberto, que *“desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico (SPEs)”*¹⁴, as quais são *“responsáveis por desempenhar as atividades de compra e venda de imóveis, desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários e gestão de ativos imobiliários”*. Trezentos e treze destas SPEs também integram o pedido de recuperação judicial, conforme Anexo 01.

¹⁴ Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/52c5b4c2-56d1-439b-98f3-0fe16b8f13ce/d28320bf-777c-77ff-b81e-f2a3c7816f05?origin=1>).

87. Realizadas constatações *in loco*, confirmou-se o pleno funcionamento do grupo empresarial, conforme relatado no capítulo V.

88. Com relação aos documentos apresentados pelas Requerentes, entendemos que as empresas atenderam ao exigido pelos artigos 48 e 51 da Lei n. 11.101/2005 (Anexo 02). A maior parte dos documentos necessários para a formulação do pedido de recuperação foi devidamente apresentada junto à petição inicial e, após identificarmos documentos faltantes, as Requerentes procederam à devida complementação.

89. Para atender ao requisito previsto no art. 51, IX, da LRF, as Requerentes apresentaram a relação das ações judiciais em que figuram como parte, tendo sido 18.931 ações nas quais as empresas do Grupo Rossi figuram no polo passivo, assim distribuídos:

Classificação: Polo Passivo	Nº de requeridos por processo
Direito Administrativo	58
Direito Civil	16455
Direito do Trabalho	1231
Direito Tributário	1187
	18931

90. Dentro dessa relação, foram indicadas 22 Ações Civis Públicas e 01 Ação Civil Coletiva.

91. Com relação ao passivo do Grupo, verificamos que a soma dos créditos listados na relação de credores totaliza R\$ 1.232.683.506,80. Contudo, foi constatado que relevante quantia, de R\$ 12.002.643,10, se refere à “Obrigações Ilíquidas/Obrigações de Fazer” envolvendo Termos de Ajustamento de Conduta. Considerando que o regime de Recuperação Judicial não abrange obrigações de fazer, entendemos que deve ser corrigido o valor do passivo para constar o montante de R\$ 1.220.680.863,70, assim divididos:

Classificação: Crédito Concursal	Valor da Dívida por Classe	% Valor da Dívida
Classe I - Trabalhista	R\$ 83.812.292,27	6,87%
Classe II - Garantia Real	R\$ 88.715.664,75	7,27%
Classe III - Quirografários	R\$ 1.032.110.347,93	84,55%
Classe IV - ME/EPP	R\$ 16.042.558,75	1,31%
Total Geral	R\$ 1.220.680.863,70	100%

92. Dos 9.845 credores do Grupo Rossi, a maioria (8.170) tem créditos de valores de até R\$ 100 mil e parte substancial da dívida está concentrada em 8 credores, a saber: (i) Caixa Econômica Federal; (ii) Recovery Assessoria Empresarial Eireli; (iii) Domingos Gonçalves dos Santos; (iv) Banco do Brasil; (v) Banco IBM S/A; (vi) IP 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (vii) Pedro Basile; e (viii) Fundação Vale do Rio Doce de Seguridade Social - Valia, detentores de 40,81% da dívida global.

93. **As Requerentes da Recuperação Judicial apresentaram as informações financeiras exigidas pelos incisos II e III do Art. 51 da Lei 11.101/2005, que foram analisadas no presente trabalho.** Além disso, prestaram os esclarecimentos solicitados por este Auxiliar do Juízo, que permitiram compreender melhor sua situação patrimonial e concluir que:

- As Requerentes explicaram de maneira geral, satisfatoriamente, a composição do ativo e do passivo, com detalhamento das rubricas que os compõem;
- O Balanço Patrimonial consolidado da Rossi Residencial apresenta no seu circulante (direitos e obrigações a vencer em até doze meses da data de encerramento das demonstrações contábeis) um ativo de R\$438,5 milhões e um passivo de R\$1.489,2 milhões. Os direitos e obrigações de longo prazo (não circulante) apresentam no ativo um saldo de R\$485,9 milhões e no passivo um saldo de R\$318,3 milhões. Essa situação indica um descasamento entre os prazos de realização de ativos e passivos, ressaltando que os ativos estão registrados a valor de custo. Conforme informação da Administração das Requerentes, o valor de mercado dos ativos é superior ao contábil, o que seria adequado para renegociar suas obrigações.

- As obrigações tributárias declaradas no pedido de Recuperação Judicial somam R\$207,5 milhões, sendo: (i) R\$180,1 milhões (86,8%), no âmbito federal; (ii) R\$25,3 milhões (12,2%), no âmbito estadual; e (iii) R\$2,2 milhões (1,1%), no âmbito municipal. Nas demonstrações contábeis de junho de 2022, o montante era de R\$220,6 milhões, além de R\$42,4 milhões de impostos diferidos;
- No primeiro semestre de 2022, a receita com vendas de imóveis foi de R\$32,1 milhões, com provisão (reversão) para distratos da ordem de R\$38,6 milhões. Considerados os impostos sobre as vendas e os serviços de R\$1,7 milhões, a receita líquida de vendas no período foi de -R\$8,2 milhões. No mesmo período do ano anterior, a receita líquida de vendas foi positiva em R\$16,9 milhões.
- **Concluimos que existe coerência entre os dados apresentados pelas Requerentes e a sua realidade fática. O Grupo Rossi está em atividade.**

94. São essas as considerações preliminares da WALD ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL LTDA. que permanece à disposição deste MM. Juízo e, mais uma vez, agradece a nomeação para realização desta perícia prévia.

São Paulo, 26 de setembro de 2022.



WALD ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E
EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL LTDA.

ROL DE DOCUMENTOS

Anexo 01 – Tabela das Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

Anexo 02 – Tabela do preenchimento dos requisitos exigidos pela Lei n. 11.101/2005.

Anexo 03 – Tabela de Requerimentos de Falência