

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”), nomeado como Administrador Judicial por este MM. Juízo no processo de Recuperação Judicial do Grupo Rossi, vem, em atenção à r. decisão de fls. 36.117/36.130, expor o que segue.

1. No item 34 da r. decisão de fls. 36.117/36.130, foi determinado ao AJ a verificação do preenchimento dos requisitos para a autorização da consolidação substancial, tendo em vista a apresentação de Plano de Recuperação Judicial unitário pelas Recuperandas.

1.1 Na forma do artigo 69-J da Lei nº 11.101/2005, excepcionalmente, poderá ser autorizada a *“consolidação substancial de ativos e passivos dos devedores integrantes do mesmo grupo econômico que estejam em recuperação judicial sob consolidação processual, apenas quando constatar a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores, de modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos”*.

1.2 O referido artigo ainda exige, cumulativamente, o atendimento de, no mínimo, dois requisitos adicionais, quais sejam: (i) existência de garantias cruzadas; (ii) relação de controle ou de dependência; (iii) identidade total ou parcial do quadro societário; e, (iv) atuação conjunta no mercado entre os postulantes.

1.3 Do exame dos contratos de operações de crédito celebrados pela Recuperanda com instituições financeiras, que foram disponibilizados na fase administrativa de verificação dos créditos, o AJ pode constatar a presença de **interconexão entre ativos ou passivos dos devedores**.

1.4 Isto porque as empresas do Grupo Rossi tomaram recursos sob a forma de cédulas de crédito bancário, mútuo com garantia em hipoteca e crédito para construção de empreendimento imobiliário com hipoteca - entre outras - todas operações de crédito com garantia. Em todos os casos, as tomadoras eram empresas do grupo (normalmente Sociedades de Propósito Específico – “SPEs”) e as garantidoras empresas controladoras ou coligadas daquelas primeiras.

1.5 Nesse sentido, confira-se tabela envolvendo os contratos firmados com os credores Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil:

Instituição Financeira	Tipo de contrato	Número do contrato	Data do contrato	Observações	Emitente/Tomador/Devedor	Garantidores
Banco do Brasil S.A.	Mútuo com Garantia de Hipoteca	313.202.113	20/12/13	Financiamento do Empreendimento Imobiliário denominado Espaço Vip Residencial	Araure Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>Construtora:</b> Rossi Residencial S.A <b>Fiadores :</b> Rossi Residencial S.A.
Banco do Brasil S.A.	Mútuo com Garantia de Hipoteca 1º Aditamento	313.202.113	23/01/17	Financiamento do Empreendimento Imobiliário denominado Espaço Vip Residencial	Araure Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>Construtora:</b> Rossi Residencial S.A <b>Fiadores :</b> Rossi Residencial S.A.
Banco do Brasil S.A.	Mútuo com Garantia de Hipoteca 2º Aditamento	313.202.113	19/12/18	Financiamento do Empreendimento Imobiliário denominado Espaço Vip Residencial	Araure Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>Construtora:</b> Rossi Residencial S.A <b>Fiadores :</b> Rossi Residencial S.A. <b>Interviente Cedente:</b> Etolia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
Banco do Brasil S.A.	Mútuo com Garantia de Hipoteca 3º Aditamento	313.202.113	08/06/20	Financiamento do Empreendimento Imobiliário denominado Espaço Vip Residencial	Araure Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>Construtora:</b> Rossi Residencial S.A <b>Fiadores :</b> Rossi Residencial S.A. <b>Interviente Cedente:</b> Etolia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
Banco do Brasil S.A.	Mútuo com Garantia de Hipoteca 4º Aditamento	313.202.113	22/12/20	Financiamento do Empreendimento Imobiliário denominado Espaço Vip Residencial	Araure Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>Construtora:</b> Rossi Residencial S.A <b>Fiadores :</b> Rossi Residencial S.A. <b>Interviente Cedente:</b> Etolia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
Banco do Brasil S.A.	Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia	191.100.854	23/11/15	Financiamento do Empreendimento Imobiliário denominado "Rossi Mais Parque da Lagoa"	Etolia Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	<b>Construtora:</b> Rossi Residencial S.A <b>Fiadores :</b> Rossi Residencial S.A.
Banco do Brasil S.A.	Abertura de Crédito para Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e 1º Aditamento	191.100.854	01/08/16	Financiamento do Empreendimento Imobiliário denominado "Rossi Mais Parque da Lagoa"	Etolia Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	<b>Construtora:</b> Rossi Residencial S.A <b>Fiadores :</b> Rossi Residencial S.A.
Banco do Brasil S.A.	Abertura de Crédito para Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e 2º Aditamento	191.100.854	07/03/17	Financiamento do Empreendimento Imobiliário denominado "Rossi Mais Parque da Lagoa"	Etolia Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	<b>Interviente Construtora:</b> Rossi Residencial S.A <b>Fiadores:</b> Rossi Residencial S.A.
Banco do Brasil S.A.	Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e 3º Aditamento	191.100.854	19/12/18	Financiamento do Empreendimento Imobiliário denominado "Rossi Mais Parque da Lagoa"	Etolia Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	<b>Interviente Construtora:</b> Rossi Residencial S.A <b>Fiadores:</b> Rossi Residencial S.A. <b>Interviente Cedente e Promitente Hipotecante:</b> Araure Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Caixa Econômica Federal	CCB	21.4992.767.0000 007-43	30/11/16	---	Rossi Residencial S/A	<b>Intervenientes Garantidores:</b> SPE Vilas da Aruana Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda.; SPE Condomínio Boulevard Gustavo Dantas Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda.; SPE Sancho Lote Dois Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda.; SPE Quadra Dois Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda. e Nocon Rossi Empreendimentos S/A
Caixa Econômica Federal	CCB <u>1º Aditivo</u>	21.4992.767.0000 007-43	14/07/18	---	Rossi Residencial S/A	<b>Fiduciários da alienação fiduciária do imóvel:</b> SPE Vilas da Aruana Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda.; SPE Condomínio Boulevard Gustavo Dantas Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda.; SPE Sancho Lote Dois Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda. e SPE Quadra Dois Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda. <b>Fiduciários da alienação fiduciária de recebíveis:</b> Bucaramanga Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Prelude Empreendimentos S/A e Aisne Emp'reendimentos Imobiliários Ltda.

Instituição Financeira	Tipo de contrato	Número do contrato	Data do contrato	Observações	Emitente /Tomador/ Devedor	Garantidores
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	155552992958	28/02/14	Financiamento da construção do empreendimento Arboris Jabutiana	Bucaramanga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Fiadores:</b> Norcon Rossi Empreendimentos S/A; Rossi Residencial S/A
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	155553406371	30/04/15	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Palácio Imperial	Anabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Fiadores:</b> Celeni Empreendimentos Imobiliários S/A e Rossi Residencial S/A
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca <i>2º Aditivo</i>	155553406371	25/10/17	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Palácio Imperial	Anabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Devedor/Hipotecante e Fiduciante:</b> Anabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	1555531881894	02/08/14	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Ativa Villa Bella	Abeguar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Fiadores:</b> Celeni Empreendimentos Imobiliários S/A e Rossi Residencial S/A
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	1555530663915	30/04/14	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Esplanada Business	Apidano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Fiadores:</b> Rossi Residencial S/A e America Properties Ltda.
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca <i>2º Aditivo</i>	1555530663915	30/10/17	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Esplanada Business	Apidano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Devedor/Hipotecante e Fiduciante:</b> Apidano Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	155553023986	31/03/14	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Mais	Prelude Empreendimentos S/A	<b>Fiadores:</b> Rossi Residencial S/A e America Properties Ltda.
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	155553023986	25/10/17	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Mais	Prelude Empreendimentos S/A	<b>Devedor/Hipotecante e Fiduciante:</b> Prelude Empreendimentos S/A
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	155552996267	27/02/14	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Mais Jardins de Paulinia	Aisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Fiadores:</b> Rossi Residencial S/A e America Properties Ltda.
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	155552996267	25/10/17	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Mais Jardins de Paulinia	Aisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Devedor/Hipotecante e Fiduciante:</b> Aisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	155552559896	15/03/13	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Mais Santos	Abadir Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Fiadores:</b> Rossi Residencial S/A e America Properties Ltda.
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	155552559896	29/06/17	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Mais Santos	Abadir Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Devedor/Hipotecante e Fiduciante:</b> Abadir Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Caixa Econômica Federal	Mútuo com Garantia de Hipoteca	155553392023	31/03/15	Financiamento da construção do empreendimento Condomínio Rossi Reserva	Gilinde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>Fiadores:</b> Rossi Residencial S/A e America Properties Ltda.

1.6 Inclusive, a planilha acima comprova o preenchimento de outro requisito legal, a existência de garantias cruzadas.

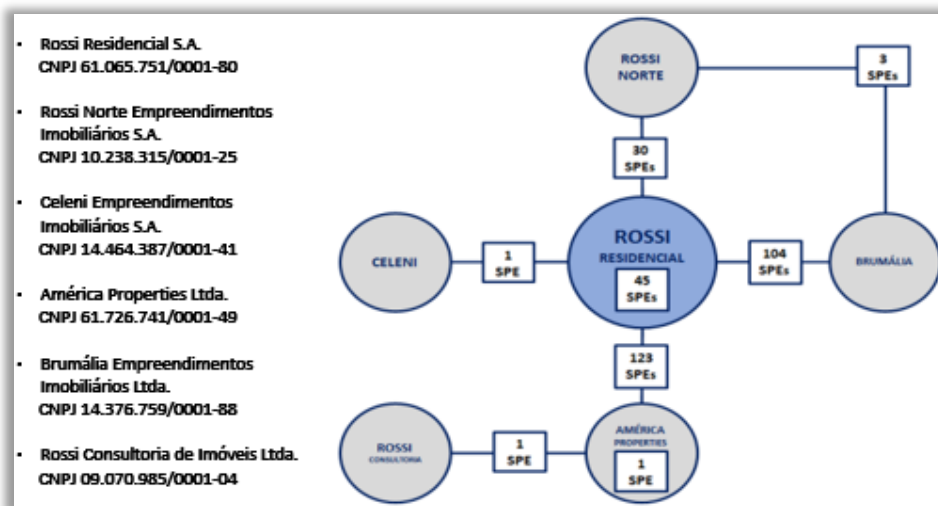
1.7 Além disso, o próprio PRJ apresentado pelas Recuperandas corrobora a interconexão entre ativos ou passivos dos devedores, uma vez que, independentemente do devedor original, as obrigações de pagamento serão centralizadas na Rossi Residencial, seja como devedora principal, seja como sucessora. Note-se:

*Cláusula 2.2.1 "Pagamento pela Rossi. Considerando que (i) os recursos provenientes da monetização dos Ativos Imobiliários ou da comercialização de empreendimentos pela Rossi serão auferidos de forma difusa em diversas SPEs distintas, que em muitos casos não são as devedoras originais dos Créditos deste Plano; (ii) a administração dos recursos do Grupo Rossi no período de cumprimento deste Plano depende de uma centralização do caixa disponível no âmbito de uma única pessoa jurídica; (iii) há muitas garantias cruzadas entre as sociedades do Grupo Rossi, notadamente os avais e fianças prestados pela Rossi, e, ainda, (iv) o objetivo de garantir a implementação do presente Plano e viabilizar uma solução global para a reorganização operacional e financeira de todas as Recuperandas, os Créditos e obrigações de pagamento objeto de novação neste Plano serão, na data da Aprovação do Plano, centralizados na Rossi, seja na qualidade de devedora*

*principal de obrigações por ela originalmente assumidas, seja como sucessora por assunção de dívidas originalmente assumidas pelas SPEs, com o que consentem os Credores Concursais nos termos do art. 299 do Código Civil”.*

1.8 Por sua vez, a identidade total ou parcial do quadro societário também foi constatada pelo AJ.

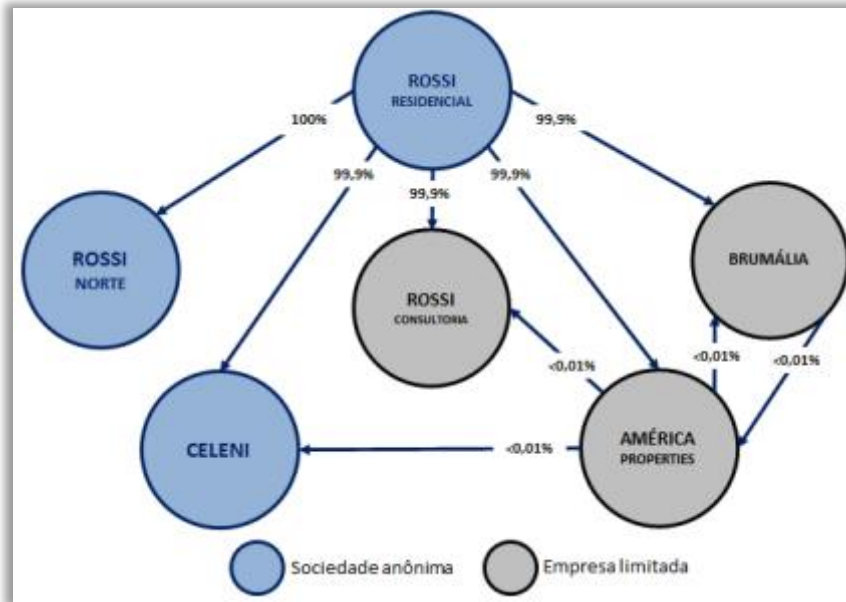
1.9 Conforme consta dos RMAs divulgados mensalmente, a recuperanda Rossi Residencial é uma Sociedade Anônima de Capital Aberto com participação direta ou indireta nas outras 313 sociedades em recuperação. Destas empresas, 308 são SPEs, com participação societária composta pela Rossi Residencial e outras cinco empresas<sup>1</sup>. Sobre o tema:



	Sócio 1	Sócio 2	Sócio 3	TOTAL
Rossi Residencial S.A.	308	0	0	308
América Properties Ltda.	0	127	1	128
Brumália Empreendimentos Imobiliários	0	105	3	108
Celeni Empreendimentos Imobiliários S.A.	0	1	0	1
Rossi Norte Empreendimentos S.A.	0	33	0	33
Rossi Consultoria de Imóveis Ltda.	0	1	0	1

<sup>1</sup> Tais informações 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.

1.10 A Rossi Residencial é sócia controladora das cinco sociedades destacadas acima, com as seguintes participações:



GRUPO ROSSI - SÓCIOS					
	Celeni	Rossi Norte	América Properties	Brumália	Rossi Consultoria
<b>Rossi Residencial</b>	99,9905%	100,0000%	99,999997%	99,9000%	99,9900%
<b>América Properties</b>	0,0095%	-	-	0,1000%	0,0100%
<b>Brumália</b>	-	-	0,000003%	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>100,0000%</b>	<b>100,0000%</b>	<b>100,000000%</b>	<b>100,0000%</b>	<b>100,0000%</b>
<b>fls. dos autos</b>	Ata da AGE de 22/04/14 (JUCESP)	14281/14286	3505/3521	5620/5635	14108/14113

**FONTE:** documentos acostados aos autos nas fls. indicadas no quadro acima, sítio eletrônico da Companhia e Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. A AGE de 22/04/2014 foi a última cuja pauta incluiu deliberações sobre movimentação do quadro acionário.

1.11 Os Administradores das citadas cinco sociedades são membros da Diretoria ou do Conselho de Administração da Rossi Residencial, conforme planilha abaixo:

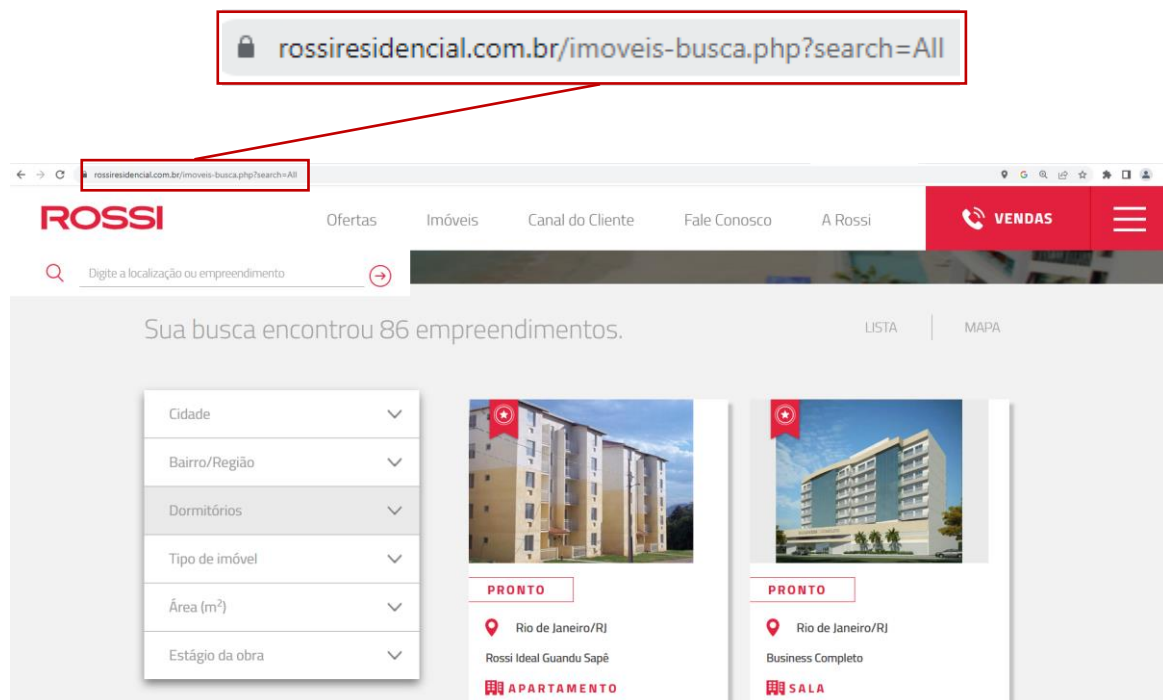
GRUPO ROSSI - ADMINISTRADORES						
	Rossi Residencial	Celeni	Rossi Norte	América Properties	Brumália	Rossi Consultoria
<b>João Paulo Franco Rossi Cuppolini</b>	Diretor e Cons. Administração	Diretor	Diretor	Administrador	Administrador	Representante do Administrador
<b>Renata Rossi Coppeloni Rodrigues</b>	Conselheiro de Administração	Diretor	Diretor	Administradora	Administradora	Administradora
<b>Fernando Miziara de Mattos Cunha</b>	Diretor	-	Diretor	Representante do Administrador	Administrador	Representante do Administrador
<b>Fábio Gallo Garcia</b>	Conselheiro de Administração	-	-	-	-	-
<b>Marcelo Joaquim Pacheco</b>	Conselheiro de Administração	-	-	-	-	-
<b>Marcelo Adilson Tavaronne Torresi</b>	Conselheiro de Administração	-	-	-	-	-
<b>fls. dos autos</b>	2194/2261	38/58	14317/14377	3524/3544	5637/5655	14121/14141

**FONTE:** documentos acostados aos autos nas fls. indicadas no quadro acima.



1.12 Como visto, além da **identidade do quadro societário**, as constatações acima demonstram a **relação de controle**, que é exercida pela *holding* Rossi Residencial, tendo sido, por essa razão, atendido os citados requisitos legais.

1.13 Ademais, a **atuação conjunta no mercado** é possível de ser constatada da análise do site da Companhia, no qual a Rossi Empresarial anuncia empreendimentos desenvolvidos pelas SPEs<sup>2</sup>. Note-se:



1.14 Por todo o exposto, com base nos documentos analisados, foi possível ao Administrado Judicial identificar os elementos e aferir que foram atendidos os requisitos da Lei 11.101/2005 para a consolidação substancial.

2. Fls. 24.140/24.142; 25.593/25.596; 25.647/25.650; 25.593/25.646; 25.647/25.700; 28.971/29.106; 29.107/29.148 e 30.509/30.515. O AJ esclarece que em relação à alegação de instabilidade do site (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/>) suscitada pelos credores abaixo listados, constatou que durante a fase administrativa não houve qualquer intercorrência,

<sup>2</sup> <https://www.rossiresidencial.com.br/imoveis-busca.php?search=All>

instabilidade ou erro no site da Administração Judicial que tenha impedido credores a formular habilitação ou divergência.

Petição	Credor	Data do erro alegado	Erro alegado pelo credor
Fls. 24.140/24.142	ANTONIO MARCUS ERMIDA	05/10/2022 às 10:22	ERROR 404
Fls. 25.593/25.596	RICARDO REIMANN e outros	24/10/2022 às 14:53	Acesso negado
Fls. 25.647/25.650	RICARDO REIMANN e outros	24/10/2022 às 14:53	Acesso negado
Fls. 25.593/25.646	RICARDO REIMANN e outros	24/10/2022 às 14:53	Acesso negado
Fls. 25.647/25.700	RICARDO REIMANN e outros	24/10/2022 às 14:53	Acesso negado
Fls. 28.971/29.106	PAULO CESAR PEREIRA RUIZ e outros	Não informado	ERROR 404
Fls. 29.107/29.148	PAULO CESAR PEREIRA RUIZ e outros	Não informado	ERROR 404
Fls. 30.509/30.515	ANGÉLICA TOZATTI MAZZOCCATO	Não informado	"site indisponível"

2.1 A despeito da alegada dificuldade de acesso, durante a fase administrativa foram recebidas cerca de 1.593 habilitações e divergências formuladas *via site* por diversos credores.

2.2 Nesse sentido, a Administração Judicial apresenta relatório emitido pelos responsáveis técnicos pelo site referente ao período de 19.10.2022 a 03.11.2022 (fase administrativa) (**Anexo 1**), em que se constata o bom funcionamento do sítio eletrônico e a inexistência das falhas apontadas pelos credores nas datas indicadas. Conforme demonstrado no anexo, os gráficos nomeados como "*falha ao verificar status*" ilustram a inexistência de intercorrências no site nos períodos alegados, confirmando que os erros registrados pelos credores são – provavelmente - oriundos da falha de sinal de seu provedor de internet ou de algum bloqueio do equipamento do credor.

2.3 Vale registrar que somente no dia 17.10.22 o site ficou apenas 40 minutos temporariamente fora do ar. O tempo entre a detecção da indisponibilidade e a resolução do problema foi de 40 minutos, conforme informado e narrado pelos profissionais especializados:

*"Realizamos a pesquisa histórica de chamados a partir do dia 01/10 e identificamos o chamado #202210225142 do dia 17/10, onde comunicamos um travamento da instância da AWS, nossa equipe realizou as ações necessárias para reestabelecer o acesso do ambiente. Se observar a imagem*

*anexada, no dia 17/10 ocorreu a falha descrita no chamado #202210225142, no horário de 18 horas UTC, ou seja, em torno das 15 horas horário do Brasil. Baseado nos dados de monitoramento, este foi o registro que identificamos com falha.”*

2.4 Por fim, os analistas informaram não ter havido nenhum outro tipo de incidente além do acima descrito ocorrendo, tão somente, picos de uso, isto é, muitos credores acessando o site e preenchendo formulários sem ocasionar, contudo, o chamado “travamento da instância”, ou seja, não houve impossibilidade de acesso ao site.

2.5 Além disso, destaca que o crédito do credor Antônio Marcus Ermida foi analisado na fase administrativa, contudo, não foi possível auferir os valores requeridos pois a habilitação apresentada não foi acompanhada da documentação de suporte suficiente para elaboração de cálculos.

2.6 São essas as considerações do AJ, que permanece à disposição deste D. Juízo.

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.



**WALD ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E  
EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL LTDA.**