

**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 Administrador Judicial no processo de Recuperação
Judicial do **GRUPO ROSSI**, vem, respeitosamente, em atenção à r. Decisão de fls.
71.924/71.942 e 73.933, expor o que segue.

1. Item 17. Fls. 65.210/65.212. Trata-se de cessão de crédito comunicada por Lígia Maria Barreto Gomes Cruz, Ana Carolina Gomes Cruz De Freitas e Ana Paula Gomes Cruz, através da qual *“a Sra. Ana Carolina Gomes Cruz de Freitas (doc. 01) e Sra. Ana Paula Gomes Cruz (doc. 02) manifestaram o desejo de ceder seus créditos judiciais, recebidos em decorrência de sucessão hereditária, integralmente à Sra. Lígia Maria Barreto Gomes Cruz que os receberá, na qualidade de cessionária”*. Isso porque, originalmente, o crédito detido pelas cessionárias foi relacionado na Lista de Credores da presente Recuperação Judicial em nome do espólio de seu falecido genitor (*“Espólio de João Carlos Marques Cruz”*), motivo pelo qual requereram a alteração da titularidade do crédito.

2. Analisando a documentação apresentada, o Administrador Judicial não localizou o termo de inventariança e/ou formal de partilha confirmando os poderes de representação do espólio e/ou a transmissão sucessória da titularidade do crédito às cessionárias. Sendo assim, tratando-se de matéria de competência exclusiva do juízo sucessório, o Administrador Judicial entende pela intimação das cessionárias/cedente, a fim de que apresentem termo de inventariança e/ou formal de partilha.

3. Tão logo a documentação solicitada seja apresentada, o AJ concluirá sua análise, comunicando este d. Juízo na sequência.

4. **Item 21. Fls. 64.082/64.093.** Petição apresentada por DOMINGOS GONÇALVES DOS SANTOS, SEBASTIÃO CORDEIRO BARBOSA, LG FRANCO COMPRA E VENDA DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA, DEMIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, GEORGIA BIANKA DO ESPIRITO SANTO PEREIRA DE SOUZA e MDW PROPAGANDA E MARKETING LTDA (“Credores”), informando que são Credores quirografários do montante de R\$ 56.404,039,92, oriundo da execução de título extrajudicial n.º 0047556-97.2017.8.19.0001 (“Execução”), dos embargos à Execução n.º 0054785-74.2018.8.19.0001 e da ação anulatória de n.º 0054549-25.2018.8.19.000 (“Ação Anulatória”). Acrescentam que a sua patrona também teria valor a ser listado no montante de R\$ 10.848.097,28.

5. Alegam que o valor constante na relação de Credores está incorreto, posto que o montante relacionado ao Lote 20 - empreendimento Pontal das Américas, Matrícula 285.247 - teria sido deduzido indevidamente do crédito listado na relação de Credores.

6. Informam, ainda, que o referido Imóvel consta na lista dos ativos não-circulantes das Recuperandas e que o mesmo foi dado em garantia nos autos da execução de origem n.º 0047556-97.2017.8.19.0001. Deste modo, requerem a exclusão do lote da lista de ativos do Grupo Rossi *“visto que não está sob a tutela do juízo da recuperação judicial.”*

7. As Recuperandas, às fls. 70.300/70.308, alegam que, em 03.07.2013, a Veneza Negócios e Participações S.A celebrou Promessa de Compra e Venda com os Credores objetivando a aquisição do Lote 20 (“Contrato”), mediante pagamento do preço de (i) R\$ 3 milhões em dinheiro e (ii) R\$ 24,1 milhões por meio de dação em pagamento de unidades autônomas do empreendimento que seria construído. Acrescentam que a Climenia e a Rossi participaram como fiadoras das obrigações da Veneza e que, em 25.04.2015, a Veneza cedeu seus direitos de promitente compradora para a Climenia.

8. Em 2015, as Recuperandas constataram a impossibilidade de desenvolvimento do empreendimento em razão de uma intervenção do Poder Público, sendo necessário o acionamento da cláusula 7.6 e ss. do Contrato celebrado, que previa que, caso houvesse

desistência do negócio, as Recuperandas deveriam adquirir o Lote 20 pelo preço de R\$ 17.900.000,00.

9. Aduzem, portanto, que em razão da concursabilidade do crédito, o valor remanescente a ser pago para cumprimento do Contrato foi listado na Recuperação Judicial do Grupo Rossi e o Lote 20 indicado como ativo não circulante. Contudo, informam que o juízo de origem, em que tramita a Execução, *“ignorou a determinação de suspensão deste MM. Juízo e determinou o abatimento do crédito executado pelos Credores na execução nº 0047556-97.2017.8.19.0001 com o valor do Lote 20 [...] Em outras palavras, o juízo entendeu que o Lote 20 deveria ser utilizado para amortizar um crédito listado na recuperação judicial do Grupo Rossi.”*

10. Desse modo, requerem a suspensão da Execução e a expedição de ofício ao Registro Geral de Imóveis, 9º RGI, informando que o ativo está arrolado na presente recuperação judicial.

11. Por sua vez, o MM. Juízo Recuperacional determinou, às fls. 71.924/71.942, *“o sobrestamento de qualquer medida constritiva contra o patrimônio das Recuperandas, incluindo, por ora, o denominado “Lote 20”, requerendo a manifestação dessa Administração Judicial para prestar informações sobre o tema, inclusive se o Imóvel se encontra arrolado na presente recuperação judicial.*

12. Primeiramente, o AJ informa que constatou que **os Credores foram listados na relação de créditos** dessa Recuperação Judicial pelo montante de R\$ 38.636.027,10, sendo R\$ 6.439.337,85 para cada um, na classe III ¹, inexistindo impugnação de crédito distribuída para discussão dos valores arrolados, mas tão somente a habilitação de crédito de sua patrona, Aline Loureiro Miranda². Em relação ao **Lote 20**, constatou que o Imóvel **fora listado pelas Recuperandas como ativo não circulante**, denominado “Pontal das Américas”, às fls. 1.496:

¹ Disponível em: <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2022/12/doc-1-edital-aj-individualizado.pdf>.

² 12. O AJ verificou a existência de incidente de habilitação de crédito, em nome da patrona, sob o nº 1017530-88.2023.8.26.0100.

Nome_RFE	Nome_Terrano	Status	Instituição Financeira / Parcelas	Critério de Condição	CPILP	Custo Contábil (sem Impairment)	Custo Contábil (Impairment)	Custo Contábil (Ágio) (normalizados em investimentos)	Total
Lagos Empreendimentos B/A	Região dos Lagos	-	-	FULL	LP	923.047,49	-	-	923.047,49
Rossi Residencial B/A	Região dos Lagos	-	-	FULL	LP	2.500.000,00	-	-	2.500.000,00
Canare Empreendimentos Imobiliários Ltda	Medina	-	-	FULL	LP	654.110,52	-	-	654.110,52
RCV Empreendimentos Imobiliários Ltda	Água Branca	-	-	FULL	LP	12.604,44	-	-	12.604,44
Rossi Indústria de Artefatos de Concreto Ltda	Monte Mor	-	-	FULL	LP	1.593.895,43	-	-	1.593.895,43
Rossi Residencial B/A	Világio di Santa Margherita	-	-	FULL	LP	2.149.141,00	-	-	2.149.141,00
Mihuo Empreendimentos B/A	Paulistano (Casas)	-	-	FULL	LP	16.622.890,95	-	-	16.622.890,95
Givessol Incorporadora Ltda	Morro do Gregatã	-	-	FULL	LP	4.328.509,82	-	-	4.328.509,82
Climelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	Ponte das Américas	-	-	FULL	LP	80.466.112,60	5.100.002,77	-	85.566.115,37
Bom Sucesso Incorporações e Investimentos Imobiliários B/A	Fazenda Bom Sucesso	-	-	MEP	LP	27.993.319,48	-	-	27.993.319,48

13. Sobre o pleito dos Credores para exclusão do referido Lote da lista de ativos da presente Recuperação Judicial, o AJ diligenciou aos autos de origem da Execução e da Ação Anulatória e constatou o que segue:

- Na **ação anulatória**, ajuizada em 09.03.2018, sob o nº 0054549-25.2018.8.19.0001, as Recuperandas pleitearam a reintegração dos Credores na posse dos Lotes 01 e 20 e invalidade da cláusula resolutiva 7.6 e ss. do Contrato³ que previa que em caso de desistência, rescisão ou resolução, as Recuperandas deveriam adquirir o Lote 20 pelo preço de R\$ 17.900.000,00. Em audiência de conciliação, realizada em 22.05.2018, foi proposto acordo pelas Recuperandas para devolução do terreno e perda das arras, sendo recusada pelos vendedores. Os Credores, por sua vez, em sua contestação, defenderam a validade das cláusulas contratuais. A sentença proferida, em 16.08.2019, julgou improcedente o pedido das Recuperandas⁴, estando pendente, após apresentação de diversos recursos, o julgamento do agravo interno nº

³ Cláusula 7.6 – Na hipótese de desistência, rescisão ou resolução a presente Promessa antes do lançamento da primeira Fase do Empreendimento, ou ainda no caso de a VENEZA/CLIMENIA denunciar a incorporação da referida primeira Fase e decidir não desenvolver novo projeto de empreendimento, nos termos do item 7.5, acima, o presente negócio ficará desfeito e proceder-se-á da forma a seguir prevista: 7.6.1. Fica desde já certo e ajustado que : (i) a VENEZA adquirirá o Imóvel pelo preço total de R\$ 17.900.000,00 (dezesete milhões e novecentos mil reais) a ser atualizada de acordo com a variação do INCC/FGV desde 09/04/13 (“Preço Lote 20”); e (ii) os PROMITENTES VENDEDORES adquirirão a fração de 40% (quarenta por cento) do Lote 1 dos proprietários do Lote 1 (“Proprietários do Lote 1”) pelo preço total de 10.780.000,00 (dez milhões setecentos e oitenta mil reais) a ser atualizada de acordo com a variação monetária do INCC/FGV desde 09/04/13 (“Preço Fração Lote 1”)

⁴ “Foram os autores que deram causa à rescisão. A cláusula referente a isso no contrato foi regularmente estabelecida no exercício da liberdade contratual, sequer se podendo afirmar ser contrato de adesão, já que a vantagem na negociação era dos compradores, empresas do ramo imobiliário e de construção civil, e, portanto, plenamente cientes de todas as questões práticas envolvidas na aprovação e construção de um empreendimento imobiliário em lotes do tamanho dos lotes em questão. Não lhes assiste razão, assim, quer para a invalidação da cláusula, quer para a limitação do valor devido. Isto posto, julgo improcedentes os pedidos. Condeno os autores em custas e honorários sucumbenciais que arbitro em 10% do valor da causa. “

461.589/2022 apresentado pelo Grupo Rossi em 31.05.2022, em face da decisão que negou provimento ao Recurso Especial (nº 1975137 - RJ) e determinou a majoração dos honorários em 10% sobre o valor já arbitrado.

- Na **ação de execução** nº 0047556-97.2017.8.19.0001 ajuizada, em 24.02.2017, os Credores pleitearam o pagamento do preço acordado pelas partes, com fundamento na cláusula resolutiva dos contratos celebrados. Em 03.03.2020, ao longo da execução, as Recuperandas apresentaram o Lote 20 como bem disponível para penhora, sendo o referido Imóvel avaliado pelo montante de R\$ 18.000.000,00. Contudo, em 22.08.2022, informaram o deferimento da presente Recuperação Judicial, razão pela qual pleitearam a suspensão do processo e a proibição de qualquer arresto, sequestro, penhora, busca e apreensão e constrição de bens das Recuperandas.
- Nesse sentido, considerando o cenário narrado, o que se pode auferir, até o momento, é que o contrato foi considerado válido pelo juízo da 6ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, produzindo seus efeitos perante as partes, inclusive, no que se concerne a sua resolução e ao dever (obrigação) das Recuperandas em adquirirem e pagarem o preço do Lote 20, conforme determinado na Cláusula 7.6.1 do Contrato.
- Além disso, o AJ constatou que o crédito oriundo da resolução do Contrato, isto é, o pagamento do Lote 20, **é concursal**, já que o instrumento fora celebrado em 03.07.2013, com aditamento – cessão de crédito paras as Recuperandas⁵ – firmado em 25.04.2015, tendo, portanto, data/fatos anteriores ao ajuizamento da Recuperação Judicial do Grupo Rossi, que se deu em 29.09.2022. **(Doc.1)**
- O artigo 49 da Lei 11.101/05 estabelece que *“Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.”* Nessa linha,

⁵ Cláusula 1.1: “Por meio deste instrumento as Partes concordam, de forma irrevogável e irretroatável, em alterar a Promessa firmada em 03.07.2013, “Instrumento Particular de compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças”, para que a sociedade CLIMENIA, devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento, passe a figurar como única promitente compradora do IMÓVEL, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações originalmente atribuídos à VENEZA na Promessa.”

o Superior Tribunal de Justiça, ao analisar o Tema 1.051 dos Recursos Repetitivos, concluiu que os créditos "*decorrentes da atividade do empresário antes do pedido de recuperação*", ou de "*negócios celebrados pelo devedor em momento anterior ao pedido de recuperação judicial*" estão sujeitos à recuperação judicial.

- Sob esse prisma, conclui-se que no caso de resolução do contrato celebrado antes do pedido recuperacional, o crédito titularizado pelos Credores (referente ao pagamento do preço do Lote 20) estará sujeito à recuperação judicial, devendo ser recebido nos moldes do Plano de Recuperação Judicial aprovado⁶, estando vedada a constrição de bens para pagamento desse crédito em razão da novação operada, nos termos do art 59 da Lei 11.101/2005.
- Insta salientar que na detida análise da Promessa de Compra e Venda do Lote 20⁷ celebrada entre as partes, o AJ verificou, por meio da cláusula 2.1, que as Recuperandas se comprometeram, inicialmente, ao pagamento do preço de R\$ 27.100.000,00, sendo R\$ 3.000.000,00 pagos nas formas previstas nas alíneas *a*, *b* e *c*, e o montante de R\$ 24.100.000,00, pago por meio de dação de pagamento de área de 4.000m² (unidades autônomas) a ser entregue após a construção do empreendimento imobiliário denominado "Pontal das Américas". A Administração Judicial verificou que fora realizado o pagamento do sinal de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) pelas Recuperandas.
- Além disso, ao verificar a certidão de ônus reais do Lote 20 (Matrícula 285.247 – 9º Registro de Imóveis), o AJ constatou que a titularidade do Imóvel ainda se encontra em nome dos Credores Sebastião Cordeiro Barbosa e Domingos Gonçalves dos Santos.

(Doc.2)

⁶ Disponível em: <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2023/11/fls-65-584-prj-rossi-1101129-56-2022-8-26-0100.pdf>

⁷ O AJ informa que também fora realizada promessa de compra e venda em relação ao Lote 1, mas entende que a presente discussão versa tão somente quanto a inclusão do Lote 20 na relação de ativos não circulantes das Recuperandas no presente processo recuperacional.

- Ao questionar as Recuperandas sobre os fatos, foi informado que, apesar das inúmeras tentativas de prenotação da Promessa de Compra e Venda ora discutida, vem enfrentando dificuldades em razão de diversas exigências formuladas pelo 9º Registro de Imóveis que vão desde da autenticação de assinatura da documentação original, até a recusa dos próprios promitentes vendedores de fornecerem documentação específica exigida para realização de tal ato. **(Doc. 3)**
- Desse modo, o AJ concluiu que **(I)** o Contrato é válido, produzindo os efeitos de sua resolução para as partes contratantes, isto é, o cumprimento da cláusula resolutiva 7.6.1 – aquisição e pagamento do preço do Lote 20; **(II)** o crédito dos Credores é concursal, se sujeitando aos efeitos da presente Recuperação Judicial e devendo ser pago na forma do Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado, estando vedada a constrição de bens para pagamento desse crédito em razão da novação operada, nos termos do art 59 da Lei 11.101/2005; **(III)** por força do Contrato celebrado, o Lote 20 foi adquirido pelas Recuperandas e, tratando-se de imóvel, deve a Promessa de Compra e Venda ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para efetivar a transferência de propriedade, impedir a lesão do direito aquisitivos das Recuperandas, listados na presente Recuperação Judicial e produzir efeitos perante terceiros (*erga omnes*).

14. Item 30. Fls. 68.631/68.635 e outros. Trata-se de manifestações de diversos credores requerendo a reabertura de prazo para opção de pagamento, alegando, em síntese, que o prazo previsto no Plano de Recuperação Judicial homologado às fls. 67.948/68.007 deveria ter sido suspenso, em razão do recesso forense e suspensão dos prazos processuais estabelecida pelo art. 220 do CPC.

15. Conforme já exposto por esse Administrador Judicial às fls. 69.038/69.041 e 69.178/69.182, **nos termos das cláusulas 4.1 e 4.2 do PRJ**, o prazo de 15 dias corridos para o exercício da escolha da opção de pagamento, para os credores listados na Relação de Credores

e dos credores já habilitados à época, se encerrou em 28/12/2023, tendo em vista que a decisão de homologação foi publicada no Diário de Justiça Eletrônico no dia 13/12/2023.

16. Como se depreende dos autos, durante este prazo, não houve nenhum período de instabilidade no site do Administrador Judicial, não se verificando, até a data de 28/12/2023, qualquer manifestação neste sentido.

17. Após a referida data, o Administrador Judicial deu publicidade aos credores acerca do decurso do prazo, o que ensejou as manifestações de pedido de reabertura de prazo para realização da opção de pagamento. Na oportunidade, também em seu canal eletrônico (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/>), o AJ esclareceu que os credores que obtiveram a habilitação de seus créditos através de incidentes processuais tempestivos deveriam – e deverão - informar sua opção de pagamento através do e-mail recuperacaojudicialrossi@rossiresidencial.com.br, no prazo de 15 dias contados do trânsito em julgado do acórdão/sentença proferida, na forma da decisão homologatória do Plano.

18. Nesse ponto, vale ressaltar que, como se pode ver, o prazo de 28/12/2023, no entendimento deste Administrador Judicial, se aplicou aos credores que já estavam devidamente habilitados e cujo ônus era realizar a opção de pagamento no prazo definido pelo Plano.

19. Ou seja, o canal de comunicação segue aberto aos credores elegíveis ao exercício da opção de pagamento, nos termos do Plano de Recuperação Judicial e da respectiva decisão homologatória de fls. 67.948/68.007, devendo, em todo caso, ser observados os prazos estabelecidos no PRJ.

20. Nesse contexto, considerando, contudo, o recesso forense e em razão dos pedidos de devolução de prazo apresentados, o Administrador Judicial submete a controvérsia à apreciação deste MM. Juízo e apresenta, em anexo (**Doc. 4**), a relação de credores que peticionaram nos autos sobre opção de pagamento, após 28/12/2023, ou seja, após o fim do

prazo de opção, indicando **(i)** a data de protocolo da respectiva petição; **(ii)** se o credor constou na Lista de Credores desta Recuperação Judicial; **(iii)** se há incidente processual distribuído; **(iv)** se se trata de incidente tempestivo; **(v)** se o incidente já foi sentenciado e transitou em julgado; **(vi)** se o credor constou no Relatório Trabalhista e da Justiça Comum; e **(vii)** outras eventuais informações adicionais relevantes, quando for o caso, estando preparado para dar cumprimento e publicidade ao que decidir este MM. Juízo.

21. É de se destacar que a grande maioria das petições que se insurgiram contra a contagem do prazo durante o recesso forense foram protocoladas muito tempo depois do fim do recesso, algumas até recentemente, de modo que esta Administração Judicial entende que, em cumprimento aos termos do PRJ homologado e em razão do pleno funcionamento dos formulários de opção de pagamento enquanto vigente o prazo, não deve haver devolução de prazo.

22. Além disso, ainda sobre o tema, às fls. 68.705/68.708, foram opostos embargos de declaração contra a decisão homologatória do Plano, pelos credores Ligia Maria Barreto Gomes Cruz e Dacorso Advogados, requerendo seja esclarecido se *“a) os credores devem efetuar a escolha agora, com base no crédito reconhecido no quadro de credores e, ao depois do julgamento do respectivo incidente de impugnação, adequar sua escolha ao que vier a ser decido (procedimento que parece ter sido previsto na cláusula 4.2.3, do plano); ou b) aguardar o julgamento da impugnação e fazer a escolha após a sentença proferida no incidente, contando-se o prazo para a opção, tanto, do trânsito em julgado (procedimento que parece ter sido determinado na sentença embargada)”*.

23. As Recuperandas apresentaram resposta aos embargos às fls. 71.232/71.247.

24. Ocorre que os créditos detidos pelos credores embargantes Ligia Maria Barreto Gomes Cruz e Dacorso Advogados já constam da Relação de Credores, de modo que o prazo deles para escolha da opção de pagamento teve início quando da publicação da decisão de homologação do PRJ, em 13/12/2023, e se encerrou em 28/12/2023.

- 25.** No ponto, o Administrador Judicial verificou que os referidos credores distribuíram os incidentes 109972-73.2023.8.26.0100 e 0000631-32.2023.8.26.0100, mas ambos não tratam de valor do crédito, mas alegam apenas a sua natureza extraconcursal.
- 26.** Diante de todo o exposto, o Administrador Judicial opina pela rejeição dos Embargos de Declaração de fls. 68.705/68.708, e permanece à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais, ressaltando que dará cumprimento ao que decidir este MM. Juízo, conferindo a devida publicidade da respectiva decisão acerca do tema aos credores através de seu canal eletrônico (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/>).
- 27. Item 33. Fls. 69.757.** O AJ informa que prestou esclarecimentos diretamente ao credor CONDOMÍNIO EVERY DAY.
- 28.** Sendo estas suas considerações, o Administrador Judicial permanece à disposição deste MM. Juízo.

São Paulo, maio de 2024.



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