

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1101129-56.2022.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Recuperação Judicial - Concurso de Credores**
Requerente: **Rossi Residencial S.A. e outros**
Requerido: **Rossi Residencial S.A.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO STABEL DE CARVALHO HANNOUN**

Vistos.

1. Fls. 71924/71942: última decisão.

2. As habilitações e divergências de crédito deverão ser interpostas pelo peticionamento eletrônico inicial, por dependência ao processo principal, nos termos do Comunicado CG nº 219/2018, disponibilizado no DJe de 05.05.2018, respeitando-se o rito previsto nos arts. 7º a 20 da Lei 11.101/2005. Pedidos de habilitação e divergências protocolizados nos autos principais serão desconsiderados, independentemente de menção específica a cada um deles que constarem dos autos, em razão da absoluta inadequação da via eleita, nos termos da Lei 11.101/2005, por não ser possível discussão sobre natureza e valor de crédito nos autos principais da recuperação judicial ou do processo falimentar.

3. Deverá a serventia promover o cadastramento das procurações juntadas aos autos, bem como eventuais renúncias comunicadas, independentemente de nova determinação.

4. Fls. 73937/73948, 73974/73976, 74114/74116, 74124/74130, 74168/74187, 74384/74387, 74596/74603, 74605/74606, 74710/74722, 74728, 74742/74749, 74751/74773, 74774/74777, 74850/74852, 74945/74947, 74948/74949, 74964/74966, 74967/75241, 75953/75954, 76066/76070, 76269/76270, 76299/76302, 76472/76478, 76494/76495, 76509/76511, 76532/76534, 76536/76537, 76539/76544, 76546/76551, 77309/77311, 77314/77319, 77333/77335, 77762/77764, 77765, 77773/77780, 77782/77837, 77839/77870, 77897/77904, 77911/77912, 77941/77947, 77950/779958, 77960/77962, 78024/78027, 78054/78062, 78066/78078, 78079/78088, 78130/78148, 78158/78167, 78168/78172, 78214, 78486/78488, 78677/78679, 78879/78889, 79112, 79114/79117, 79119, 79186, 79188/79197, 79199/79202, 79205/79207, 79396/79397, 79460/79478, 79521/79523, 79539/79544, 79545/79548, 79549/79552, 79553/79554, 79555/79559, 79560/79563, 79564, 79620/79621,

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

79622/79625, 79627/79628, 79657/79691, 79684/79685, 79687/79688, 79694/79697, 79657/79681, 79684/79685, 79687/79692, 79694/79697: petições e ofícios expedidos por distintos Juízos. Às recuperandas para ciência e manifestação.

Ainda, à administradora Judicial, **com urgência**, inclusive para fins de cumprimento do artigo 22, I, "m" da Lei 11.101/2005, comprovando-se no prazo de 15 dias.

Sem prejuízo, ciência aos interessados dos relatórios de providências já adotadas pela Administradora Judicial às fls. 77751/77758, 79176/79183.

No mais, esclareça a auxiliar do juízo se já houve resposta ao requerido na petição de fls. 78235/78237.

5. Fls. 71945/71947, 76003/76003: manifestações do Ministério Público tomando ciência do processado até o momento.

Quanto ao pleito de instauração de incidente próprio para a apresentação dos balancetes mensais das atividades das recuperandas, **reitero** o item 29 da última decisão, que indeferiu a pretensão, ante a possibilidade de acompanhamento de tais atos, nos termos do que já vem sendo feito pelo administrador judicial.

6. Fls. 71980, 73977, 74537, 74693, 74698/74699, 75242, 76159, 76176, 76237, 76238/76239, 76248, 76427, 76504, 76737/76738, 76749/76751, 77280/77281, 77320/77323, 77963/77964, 78126, 78185, 78686/78689, 78690/78696, 78773/78775, 79121/79122, 79131/79132, 79172, 79299/79300, 79407/79411, 79445/79450, 79602/79604: às recuperandas, para que anotem os dados pessoais e bancários informados pelos credores, reiterando-se aos interessados o **item 2 desta decisão** (pedidos de habilitação e divergências protocolizados nos autos principais serão desconsiderados).

7. Fls. 72007/72011: Márcio Garcia de Carvalho requer autorização para a continuidade do cumprimento de sentença nº 0623669-86.2016.8.04.0001, a fim de instaurar incidente de desconsideração da personalidade jurídica da parte executada. **Nada a prover**, uma vez que é do juízo em que tramita a ação a competência para decidir sobre o seu prosseguimento, cabendo ao juízo recuperacional apenas o controle dos atos expropriatórios.

8. Fls. 72035/72037, 72038/72039, 72583/72586, 72731/72737, 72810/72813, 73319/73320, 74165/74167, 74289/74290, 75944/75945, 76434/76437, 76759/76762, 77291/77293, 77768, 77876, 77885/77886, 77905/77906, 78014/78015, 78105/78106, 78489/78491, 78770/78772, 78965/78969, 79161/79164, 79261/7964, 79364/79370: petições dos

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

credores relatando a indisponibilidade do sistema para escolha da opção de pagamento no prazo designado e a desconsideração da suspensão da contagem no recesso forense; bem descumprimento do plano quanto ao prazo de opção nos casos em que havia habilitação e impugnação.

A Administradora Judicial se manifestou às fls. 74291/74300, informando que, nos termos das cláusulas 4.1 e 4.2 do plano de recuperação judicial, (i) **para os credores listados na Relação de Credores e dos credores já habilitados**, o prazo de 15 dias corridos para o exercício da escolha da opção de pagamento se encerrou em 28/12/2023, uma vez que a decisão de homologação foi publicada no DJe em 13/12/2023; (ii) **para os credores que obtiveram a habilitação de seus créditos através de incidentes processuais tempestivos**, a opção de pagamento deve ser informada pelo e-mail recuperacaojudicialrossi@rossiresidencial.com.br, no prazo de 15 dias contados do trânsito em julgado, de modo que o canal de comunicação segue aberto **somente** aos credores elegíveis ao exercício da opção de pagamento, tudo na forma do Plano de Recuperação Judicial e da respectiva decisão homologatória de fls. 67.948/68.007. Por fim, manifesta-se contrariamente à devolução do prazo, considerando que enquanto vigente o prazo, o formulário de opção de pagamento não enfrentou qualquer falha ou intermitência.

8.1 Dos pedidos de devolução do prazo para opção de pagamento ante a não suspensão da contagem no período de recesso forense.

Nos termos da cláusula 4.1., a Opção de Pagamento para os Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP deveria ser manifestada até o **15º dia corrido** contado da data da homologação judicial do plano, que se deu em 13/12/2023. Não há qualquer previsão de suspensão dos prazos, mas apenas que obrigações vencidas em **dia não útil** deverão ser realizadas ou satisfeitas no próximo dia útil (cláusula 3.8.2).

Nessa esteira, o prazo de 15 dias corridos para o exercício da escolha da opção de pagamento se encerrou em 28/12/2023, uma quinta-feira, dia útil. Observo, no ponto, que (i) em **não se tratando de prazo processual**, inaplicável a suspensão prevista no artigo 220 do Código de Processo Civil, relativa ao período de recesso forense, bem como (ii) enquanto vigente o prazo, o formulário de opção de pagamento não enfrentou qualquer falha ou intermitência.

Destarte, **INDEFIRO** os pedidos de reabertura do prazo para manifestação da Opção de Pagamento para os credores **já listados na Relação de Credores na data da homologação do plano de recuperação judicial**, com a ressalva a seguir em relação aos

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

incidentes de habilitação e impugnação de crédito **tempestivos**.

8.2 Do prazo para manifestação da Opção de Pagamento para os credores tempestivos (artigo 8º da Lei nº 11.101/02).

Ao realizar a análise de legalidade do plano aprovado em Assembleia, a sentença de fls. 67948/68007 expressamente determinou que *para os créditos que são objeto de incidentes tempestivos de impugnação, nos termos do art. 8º da LRF, ainda que pendente de decisão de mérito transitada em julgado, não podem ser considerados créditos retardatários, de modo que não deve haver restrição quanto à escolha de pagamento. Assim, também em atenção à cláusula 4.2.3, caberá ao credor tempestivo escolher, sem restrições, uma das opções constantes no plano, relativa à classe do seu crédito, observando-se, quando for o caso, o posterior julgamento e preclusão do respectivo incidente, bem como o prazo para o credor realizar a opção de pagamento deve ser contado da preclusão da decisão proferida no incidente processual.*

Destarte, para os credores que ajuizaram incidentes de habilitação ou impugnação **tempestivos** (ambos englobados para a fase de impugnação judicial prevista no artigo 8º da Lei 11.101/2005), o prazo para realizar a opção de pagamento conta-se da **preclusão** da decisão proferida no incidente processual, **independentemente do tipo de provimento, e não apenas majoração**, uma vez que, nos termos da cláusula 4.2.3, é também garantida a escolha incluindo os *créditos que tenham sido objeto de impugnações à Lista de Credores, nos termos do art. 8º da LFR, as quais não tenham sido objeto de decisão que houver reconhecido a alteração do Crédito Concursal já reconhecido na Lista de Credores do Administrador Judicial* (realce não original).

Intimem-se as recuperandas e a Administradora Judicial para que observem o determinado na decisão judicial, a fim de considerar tempestivas as opções manifestadas pelos credores após a preclusão das decisões proferidas nos incidentes de habilitação e impugnação tempestivos, independentemente do provimento de mérito alcançado.

Ademais, ante o acima decidido, **REJEITO** os embargos de declaração de fls. 68705/68708.

Aos credores, reforço a informação prestada pela auxiliar do juízo de que a opção de pagamento deve ser informada no prazo previsto pelo plano homologado no e-mail recuperacaojudicialrossi@rossiresidencial.com.br.

8.3 Do alegado descumprimento da decisão de homologação judicial pela indisponibilidade do formulário de escolha da opção de pagamento.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Às fls. 67999, este juízo determinou que a opção pela forma de pagamento deveria ser informada no formulário disponibilizado em <https://ajwald.com.br/grupo-rossi/>, e que este canal deve ser mantido, ao menos, até o encerramento desta recuperação judicial.

Inúmeros credores compareceram aos autos informando que o formulário deixou de estar disponível ao final do dia 28/12/2023, o que ensejaria descumprimento da ordem.

Nada obstante, o que deve permanecer disponível aos credores durante todo o trâmite da recuperação judicial é o **canal que permita a comunicação e envio de documentos à Administradora Judicial**, o que, conforme consulta feita nesta data, está sendo devidamente cumprido.

No que diz respeito **exclusivamente à opção de pagamento, a comunicação da escolha deve estar disponível apenas aos credores que ainda podem exercer a opção na forma do plano**, não havendo qualquer descumprimento se não há este canal para aqueles que não se encontram nesta situação. Observo, ademais, que, se eficaz o canal disponibilizado para informação da opção de pagamento àqueles que ainda podem fazer a escolha, não há prejuízo em não ser na forma de formulário.

Destarte, rejeito a alegação de descumprimento da ordem judicial, apenas reforçando à auxiliar do juízo e às recuperandas que devem ser constantemente informados aos credores os meios de comunicação disponíveis para consultas e envios de documentos.

9. Fls. 72075/72083, 74139/74141: ante as dificuldades relatadas por Guilherme Araújo Dias no contato com o Administrador Judicial, que inclusive deixaria de responder a outros juízos, manifeste-se o auxiliar.

10. Fls. 72568/72569, 76162/76163: Jenival Menezes e Maria da Piedade Souza Menezes afirmam ser credores extraconcursais das recuperandas e requerem o cumprimento da obrigação de fazer para baixa da hipoteca, oriunda da condenação nos autos nº 0001194-95.2023.8.26.0562.

Tratando-se de créditos extraconcursais, logo, não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, deverão os interessados pleitear o cumprimento pelas vias ordinárias no Juízo competente.

Conforme reiterados precedentes do TJSP e do STJ não há falar em juízo universal da recuperação judicial, vez que o art. 76 da Lei nº 11.101/05 é referente exclusivamente à falência.

E ainda que assim não fosse, além de inadmissível a veiculação da pretensão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

executiva nos autos principais, a obrigação de fazer é ilíquida e sem caráter pecuniário, o que torna impossível a sua habilitação na recuperação judicial.

11. Fls. 72591/72603: cumpra-se o v. Acórdão, que manteve a SPE Anigro Empreendimentos Imobiliários Ltda. na recuperação judicial.

12. Fls. 72610/72612: à Administradora Judicial, para que se manifeste sobre os embargos de declaração opostos pela credora Simone Maria Neves, que alega erro no lançamento do crédito julgado em incidente de impugnação.

Na mesma oportunidade, manifeste-se a auxiliar do juízo sobre as alegações dos credores de que seus créditos não foram incluídos ou retificados, bem como para que preste os esclarecimentos pertinentes aos credores sobre a posição de seu crédito, opção de pagamento, inclusão/exclusão no QGC provisório e, eventualmente, quais são os documentos apontados como faltantes para liberação do pagamento em seu favor (fls. 72616, 72621/72625, 73031/73065, 74252/74253, 74257/74258, 74675/74677, 74707/74708, 74841, 76234/73236, 76353, 76505/76506, 76596/76597, 76599/76601, 76646/76647, 76755/76756, 77270/77271, 77286, 77294, 77297, 77471, 77647, 77759/77760, 77930/77933, 78004, 78063/78064, 78718/78720, 79103, 79208/79209, 79291, 79374/79375, 79531, 79532/79533, 79629/79630).

Advirto aos credores, desde já, que eventuais pedidos inclusões e/ou retificações da lista de credores da presente recuperação judicial apenas poderão ser realizadas através de habilitações e divergências de crédito interpostas pelo peticionamento eletrônico inicial. **As únicas correções admitidas mediante peticionamento nos autos principais são aquelas relativas a erros materiais.**

Além disso, a inclusão no Quadro Geral de Credores é automática após o julgamento do incidente de habilitação ou impugnação, sendo desnecessário pedido neste sentido nos autos principais.

13. Fls. 72839/72842: ciência aos interessados dos resultados das buscas das contas judiciais não localizadas via sistema MLE, conforme apontado no item 3 da certidão de fls. 72739. Ciência, ainda, da certidão de fls. 76071, informando a expedição de alvará de levantamento de valores.

14. Fls. 72846/72851, 76468/76470: na qualidade de terceiros interessados, os peticionários **Paulo Yukio Watanabe e Helena Kayoko Suzuki Watanane** requerem a **liberação das constrições judiciais** existentes sobre os dois imóveis por eles adquiridos, mas que continuam

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

registrados em nome da recuperanda. Afirmam que as 180 indisponibilidades oriundas de diversos juízos impedem o registro do bem em seu nome.

Fls. 77653/77654: cuida-se de pedido de **levantamento de indisponibilidades sobre imóveis** formulado por **Thassio de Freitas Silva e outros**.

Fls. 78272/78273: **Marcos Valentini de Barros e Lucie Elusa Machado de Barros** requerem a expedição de ofício ao Registro de Imóveis do Guarujá para que se proceda à **baixa das indisponibilidades gravadas no imóvel** por ordem deste juízo, a fim de que seja possível o registro da carta de adjudicação expedida no processo nº 1017540-88.2022.8.26.0223.

O Ministério Público, em manifestações de fls. 76004 e 78673, entende que a questão versa unicamente sobre o levantamento de indisponibilidades gravadas no imóvel, não cabendo a expedição de alvará para lavratura de escritura aquisitiva. Não se opõe, contudo, à expedição de ofício para baixa dos gravames.

Decido.

Como já mencionado no item 24 da última decisão (fls. 71934), no item 17 da decisão de fls. 24093/24118, foi deferida a liberação das constringências que recaem sobre imóveis das recuperandas, os quais fazem parte de seu ativo circulante, razão pela qual necessitam estar desembaraçados para comercialização regular. Na citada decisão, foi consignado que **o sistema CNIB não permite que o levantamento da ordem seja realizado por Juízo diverso daquele que promoveu a inclusão do bem**.

Diante do exposto, considerando o que já fora decidido quando do deferimento do processamento da Recuperação Judicial, **determino às recuperandas** que comuniquem a decisão que autorizou o levantamento das indisponibilidades aos Juízos que promoveram constringências nos imóveis, solicitando, em cooperação judicial, o cancelamento da indisponibilidade decretada no CNIB.

Prazo: 15 dias, comprovando-se nos autos.

No mais, advirto aos peticionários que, como decidido em outras oportunidades, no caso de omissão da devedora, uma vez que a universalidade do Juízo da recuperação judicial é limitada à aferição de bens essenciais ao processo e à empresa, bem como para analisar questões de créditos sujeitos ou não ao procedimento, eventual pedido envolvendo outras providências relativas a imóveis adquiridos e quitados deverá ser proposto perante o Juízo comum, segundo as regras de competência ordinária do CPC. Fica, por isso, indeferido o pedido de expedição de alvará.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

15. Fls. 70036/73040: diante do julgamento do Conflito de Competência nº 198594/SP, que reconheceu a competência do juízo recuperacional, o credor trabalhista Wanderson de Sousa Silva Milioli comparece aos autos para requerer o retorno do bem penhorado ao juízo da 37ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte para satisfação de seu crédito, que estava em fase final quando foi deferida a recuperação judicial do Grupo Rossi.

Por ora, **indefiro a pretensão**, uma vez que trata-se de crédito concursal, sujeito ao plano de recuperação judicial, devendo, portanto, ser pago na forma aprovada em Assembleia.

Sem prejuízo, digam as recuperandas e a Administradora Judicial.

16. Fls. 73968/73972: ofício oriundo da ação trabalhista nº 0000163-61.2017.5.09.0663 da 4ª Vara do Trabalho de Londrina, para penhora no rosto dos autos, até o valor de R\$77.413,54 (para 08/2023), do crédito detido por **Andrea Calbaizer Pereira da Silva**.

Às fls. 74019, as recuperandas se manifestaram sobre o pedido, sendo contrárias à penhora de recebíveis da credora, ao fundamento de que os pagamentos do plano são feitos diretamente aos credores.

Manifeste-se a Administradora Judicial.

17. Fls. 73987/73992: cumpra-se o v. Acórdão proferido no Conflito de Competência nº 199633/SP.

18. Fls. 73993: não obstante a notória situação calamitosa vivenciada pelos cidadãos do Rio Grande do Sul, de quem este juízo se compadece, a situação particular dos credores não autoriza que os pagamentos sejam feitos fora da ordem e da forma aprovadas no plano de recuperação judicial em Assembleia e homologado judicialmente.

Idêntica solução se aplica às petições de fls. 74844/74845, 79436/79437, 79445/79450 (credores Marcos Cortinovis Carvalho e outra, Lígia Braga Gonçalves), uma vez que condições de saúde dos credores tampouco autorizam o pagamento de créditos fora do plano homologado judicialmente.

19. Fls. 74000/74034, 79479/79491: ciência aos interessados das manifestações das recuperandas, sobre as quais a Administradora Judicial disse às fls. 79565/79572.

19.1 As recuperandas afirmam que a maior parte dos ofícios encaminhados a este juízo dizem respeito a constrições de bens em ações e execuções de créditos concursais e que, por

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

isso, devem ser pagos na forma do plano homologado.

Decido.

Ao ajuizar uma recuperação judicial, a empresa promove modificação no seu regime jurídico e naquele incidente sobre os créditos sujeitos ao procedimento, nos termos do art. 49 da Lei 11.101/2005, na medida em que somente poderá haver os respectivos adimplementos nos termos de eventual plano de recuperação aprovado ou em processo falimentar, no caso de insucesso do processo de negociação, ou ainda, nas condições originárias em caso de restabelecimento do *status quo ante* em caso de eventual desistência do trâmite do procedimento, com aquiescência dos credores.

A aplicação do art. 49 da Lei 11.101/2005 tem considerado como créditos sujeitos ao procedimento de soerguimento da atividade aqueles nos quais o fato gerador do direito tenha surgido antes do ajuizamento da recuperação judicial, independentemente de posterior sentença judicial condenatória.

Destarte, acolho em parte o requerimento das recuperandas para que, se assim entenderem pertinente, protocolem esta decisão-ofício nos **processos que têm por objeto créditos concursais**, informando (i) que o pedido de Recuperação Judicial do Grupo Rossi foi formulado em 19/09/2022; (ii) que o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Rossi já se encontra aprovado e homologado, (iii) e que os créditos concursais – sujeitos à recuperação judicial – devem ser necessariamente pagos na forma do Plano, sob pena violação à *par conditio creditorum*,

No mais, cabe às recuperandas valerem-se dos meios cabíveis para impugnar eventuais decisões que entendam violar seus direitos, uma vez que este juízo não tem competência para determinar a extinção de feitos que tramitam em outros juízos.

Serve a presente decisão como ofício, que deverá ser protocolizada diretamente pela recuperanda em cada um dos feitos.

Sem prejuízo, informe a Administradora Judicial (i) se já diligenciou em resposta aos juízos ofiçantes, informando a natureza dos créditos executados em cada processo, bem como (ii) indique se há, e quais são, os autos e ofícios que ainda aguardam manifestação expressa deste juízo para liberação de constrição de bens, de valores e até mesmo encerramento da ação.

19.2 Considerando a expressa concordância das recuperandas com a proposta de honorários apresentada pela Administradora Judicial às fls. 63703/63715, **homologo e defiro** o pagamento do valor total de R\$ 7.2 milhões, em 36 parcelas iguais e sucessivas no valor de R\$ 100

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

mil cada. Anote-se, inclusive, que as devedoras informam já ter iniciado os pagamentos.

19.3 Tendo em vista a **não oposição** das recuperandas ao pleiteado às fls. 64.836/64.837, para aditamento do pedido de fls. 63.460/63.464, item “a”, **deferido por este Juízo em decisão de fls. 63.703/63.715, item 6, defiro o aditamento do alvará** para incluir “*as matrículas n. 122.475 e n. 122.476, as quais referem-se tão somente aos espaços de estacionamento n.30 e n. 31. do apartamento 1003 do Condomínio Edifício Solar Mediterrâneo*”.

Serve a presente decisão como alvará, que deverá ser apresentado pela parte interessada.

19.4 Ciência aos credores Elizabette Aparecida Pegorario da Silva e Jose Olívio Firmino da Silva; Ary Coelho e Leila Maria Diniz; e Elenita de Souza Rodrigues Lima da informação prestada pelas recuperandas no item V de sua manifestação, acerca do levantamento das indisponibilidades sobre os imóveis mencionados.

19.5 Não cabe nos autos desta Recuperação Judicial discussão quanto às eventuais cobranças realizadas por Cartórios de Registro de Imóveis, que possuem regramento e procedimentos próprios. Destarte, a discordância quanto aos requerimentos mencionados no item VI da manifestação devem ser endereçados na via própria.

19.6 Em atenção ao item VII da manifestação das recuperandas, remeto-me ao item 13 desta decisão, já tendo sido expedido o MLE.

19.7 **DEFIRO** o levantamento em favor das recuperandas, **com urgência**, do saldo existente nos autos, determinando a expedição do MLE conforme formulários eletrônicos de fls. 72718 e 79518.

No ponto, recupero o item 36 da última decisão e **RECONSIDERO** a autorização de levantamento de novas transferências de valores a contas judiciais vinculadas a estes autos pelos Juízos de origem **independentemente** de manifestação do Administrador Judicial e de autorização expressa por este Juízo.

Destarte, para deferimento do levantamento em favor das recuperandas, é **necessária prévia análise** pelo administrador judicial da origem do depósito. **Mantenho**, contudo, em relação aos **créditos cuja origem não seja possível identificar**, a presunção em favor das devedoras de que, tendo sido transferido o depósito pelo Juízo de origem a estes autos, isso se deu em razão da sujeição destes valores ao procedimento recuperacional, o que afastaria qualquer óbice ao seu levantamento pelas recuperandas.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Nessa esteira, deve a Administradora Judicial apresentar a análise dos depósitos remetidos aos autos com regularidade, independentemente de intimação para manifestação, a fim de que não haja demora ou indevida retenção de valores nos autos em prejuízo das recuperandas.

19.8 Informam as recuperandas que 31 condomínios já notificados sobre a necessidade de segregar das cobranças os débitos condominiais concursais dos extraconcursais não atenderam ao pedido, pois pretendem receber fora da previsão do plano homologado tanto os valores referentes a créditos concursais (despesas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial), quanto a créditos extraconcursais (despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação judicial). Ainda, parte deles executa os débitos em ações judiciais, nas quais há penhora e determinação de hasta pública sobre ativos circulantes indispensáveis a seu soerguimento, o que resulta no pagamento de créditos concursais fora dos termos do Plano.

Decido.

Como já decidido pela decisão de fls. 63703/63715, **estão sujeitos à recuperação judicial os débitos condominiais constituídos anteriormente ao ajuizamento do feito**, nos termos do art. 49 da Lei 11.101/2005, de modo que as cobranças feitas pelos Condomínios **devem ser segregadas**, admitindo-se o prosseguimento das cobranças apenas quanto aos **créditos extraconcursais** constituídos após 19/09/2022.

Destarte, **DEFIRO** a expedição de ofício aos credores Atual Morada, Dação Itambé - Scln 308 Bloco E, Everyday Residencial, Garden Up, Jardim Do Alto Estilo & Serviços, Life Jabotiana, Lifespace Curitiba, Lifespace Permuta, Osasco Prime Boulevard, Rossi Atlantida, Rossi Andradas Office, Rossi Ativa Villa Bella, Rossi Atual Bacacheri, Rossi Business Park, Rossi Exclusivo, Rossi Ideal 1 Hortolândia-Laranjeiras, Rossi Ideal Esteio Novo, Rossi Ideal Guandu Sapê, Rossi Ideal Horizonte, Rossi Ideal Jacarandas, Rossi Ideal Jardim Paineira, Rossi Ideal Vila Geribá, Rossi Ideal Vila Itacaré, Rossi Mais, Rossi Mais Jardim Imperial, Rossi Mais Jardins, Rossi Mais Jardins De Paulinia, Rossi Mais Recanto Tropical, Rossi Mais Santos, Rossi Multi Apart Hotel, Villa Flora Hortolândia - Condomínio 3, Villaggio Di Firenze, American Park e Virginia Gardens, Business Completo, Condomínio Oceano, Mais Recanta da Taquara, Rossi Ideal Vila Brasil, Rossi Rio Branco Corporate, American Park, Fórum Business Center, Vintage Alto da Gloria, Vila Florença, Rossi Ideal Águas Claras e Piazza Felicita **para que** apresentem (i) os extratos segregados dos débitos condominiais concursais e extraconcursais, excluindo juros e multa; e (ii) documento análogo a uma certidão positiva com efeitos de negativa, sinalizando que os débitos condominiais concursais (vencidos antes de 19/09/2022) serão pagos pelas recuperandas

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

nos termos do Plano, para que seja viabilizada a comercialização das unidades aos futuros adquirentes.

Ainda, **acolho em parte** o requerimento das recuperandas para que, se assim entenderem pertinente, protocolarem esta decisão-ofício nos **processos que têm por objeto créditos condominiais concursais**, informando (i) que o pedido de Recuperação Judicial do Grupo Rossi foi formulado em 19/09/2022; (ii) que o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Rossi já se encontra aprovado e homologado, (iii) que como decidido pela decisão de fls. 63703/63715 destes autos, **estão sujeitos à recuperação judicial os débitos condominiais constituídos anteriormente ao ajuizamento do feito**, nos termos do art. 49 da Lei 11.101/2005, de modo que admite-se o prosseguimento das cobranças e execuções apenas quanto aos **créditos extraconcursais** constituídos após 19/09/2022, e (iv) que os créditos concursais – sujeitos à recuperação judicial – devem ser necessariamente pagos na forma do Plano, sob pena violação à *par conditio creditorum*,

No mais, **INDEFIRO** a expedição de ofícios endereçados aos juízos das ações de cobrança e de execução para determinar a suspensão de constrições ou procedimentos de leilão existentes sobre imóveis penhorados, tampouco para solicitar o não prosseguimento dos feitos, uma vez que este juízo não detêm competência para oficiar em processos que não são de sua jurisdição. Cabe às recuperandas, se assim entenderem pertinente, valer-se das vias judiciais cabíveis para tutelar eventuais direitos violados.

Serve a presente decisão como ofício, que deverá ser protocolizada diretamente pela recuperanda junto a seus credores condominiais.

19.9 Do "Lote 20".

A controvérsia tem origem na celebração de instrumento de promessa de compra e venda de imóveis entre os credores Domingos Gonçalves Dos Santos e outros e Veneza Negócios e Participações S.A, sociedade externa ao Grupo Rossi, para a aquisição de um imóvel denominado "Lote 20", tendo as recuperandas Climenia e Rossi figurado como fiadoras das obrigações da Veneza. Posteriormente, a Veneza cedeu os direitos de promitente compradora do Lote 20 para a Recuperanda Climenia (fls. 74301/74343 e 74344/74347).

Em razão de situações fáticas supervenientes, relatam as recuperandas que foram suspensas as licenças para construção pretendida no Lote objeto do contrato, de modo que o pagamento remanescente do preço, que antes se daria na forma de dação em pagamento de

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

unidades do empreendimento que seria construído, passou a ter que ser realizado em dinheiro. Alegam as recuperandas que, em razão do não pagamento, os credores ajuizaram a competente execução, antes do pedido de recuperação judicial, perante a 6ª Vara Cível da Comarca Rio de Janeiro “*com objetivo de, em contrapartida à transferência do Lote 20 para a Climenia, cobrar o preço de aquisição*”.

Contudo, mesmo após o deferimento do processamento da presente recuperação judicial, que obstará o prosseguimento dos atos constritivos contra créditos concursais, sustentam que o Juízo de origem vem deferindo atos de constrição contra o patrimônio das recuperandas (Lote 20) com o objetivo de pagamento de crédito manifestamente concursal, o que violaria o princípio da *par conditio creditorum*.

Os credores, por seu turno, requerem a exclusão do lote da lista de ativos do Grupo Rossi, pois indevidamente listado como ativo na recuperação judicial (fls. 64.082/64.093).

No item 21 da última decisão, o juízo recuperacional solicitou ao Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca Rio de Janeiro o sobrestamento de qualquer medida constritiva contra o patrimônio das recuperandas, incluindo o denominado “Lote 20”, sem prévia discussão da essencialidade dos bens. Determinou, ainda, manifestação do Administrador Judicial para confirmação de que o ativo objeto da controvérsia (“Lote 20”) se encontra arrolado na presente recuperação judicial.

Em atenção à determinação, a auxiliar do juízo se manifestou às fls. 74291/74300, informando que os credores foram listados no Quadro Geral de Credores da recuperação judicial pelo montante de R\$38.636.027,10, na classe III, sem distribuição de incidente de impugnação para discussão do crédito. Em relação ao “Lote 20” (denominado “Pontal das Américas”), o imóvel foi listado como ativo não circulante às fls. 1.496. Reiterou, após análise fática, que o **crédito é concursal** e está sujeito aos efeitos desta recuperação judicial.

Cumpra transcrever as conclusões da auxiliar do juízo: (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,*

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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).

Às fls. 76004, o Ministério Público encampou na íntegra o parecer da Administradora Judicial de fls. 74291/74370, embora posteriormente, na manifestação de fls. 78673/78674, tenha pugnado pela intimação da auxiliar do juízo para dizer a respeito da manutenção das condições sobre o imóvel e se há necessidade de utilização do bem no âmbito da recuperação.

Os credores novamente se manifestaram nos autos às fls. 76602/76609 pela inaplicabilidade dos efeitos da recuperação judicial aos Lotes 1 e 20, de sua propriedade, e que o Lote 20 somente poderá ser registrado em nome das Recuperandas após o pagamento da Cláusula 7.6. Insistem, ainda, que não há essencialidade no bem, já que houve desistência de sua aquisição em 2015.

Por seu turno, às fls. 79479/79491, as recuperandas informam que para prosseguimento das tratativas de transação tributária com a Procuradora Geral da Fazenda Nacional, o "Lote 20" foi selecionado como principal garantia ao Fisco. Reiteram o pedido de expedição de ofício ao Registro Geral de Imóveis, 9º RGI, informando que o ativo é de propriedade das Recuperandas, estando arrolado na presente recuperação judicial.

Decido.

Para correta compreensão da lide, concedo às partes interessadas o prazo comum de 15 dias para instruir os pedidos relativos ao "Lote 20" com as cópias das principais peças da execução de título extrajudicial n.º 0047556-97.2017.8.19.0001, 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. Em atenção ao princípio da boa-fé processual e da cooperação, **devem vir aos autos apenas as peças que efetivamente importem ao entendimento da questão**, evitando-se tumulto processual, que apenas dificulta a análise do pedido.

Alternativamente, apontem nos autos os documentos já existentes, considerando a sua não localização pelo juízo e o elevado número de páginas deste feito.

Destarte, por ora, **INDEFIRO** o pedido de expedição de ofício ao registro de imóveis para fazer constar que se trata de propriedade das recuperandas, uma vez que há fundada

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

dúvida sobre a possibilidade de registro em seu nome sem o respectivo pagamento integral do preço. Observo, ainda, ser temerário que a transação fiscal dependa de patrimônio *sub judice*, especialmente porque trata de assunto sensível e que deve ser analisado com cautela.

Por derradeiro, manifeste-se a Administradora Judicial, nos termos do quanto requerido pelo Ministério Público às fls. 78673/78674.

20. Fls. 74194/74195: ciente da interposição de recurso contra a decisão de fls. 71924/71942. Mantenho a decisão agravada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

21. Fls. 74291/74300: ciência às recuperandas, aos credores e demais interessados da manifestação da Administradora Judicial.

21.1 Intimem-se Lígia Maria Barreto Gomes Cruz, Ana Carolina Gomes Cruz de Freitas e Ana Paula Gomes Cruz para apresentar temo de inventariança e formal de partilha, conforme itens 1 a 3 da manifestação da AJ.

21.2 As demais providências cabíveis foram determinadas ao longo desta decisão.

22. Fls. 74724: ciência aos interessados do ofício-resposta encaminhado pelo Banco do Brasil, informando a realização da devolução do montante depositado na parcela 31 à conta judicial de origem vinculada ao processo trabalhista nº 1000502-31.2019.5.02.0015.

23. Fls. 74871/74881 e 74884/74894: cumpram-se os v. Acórdãos.

24. Fls. 75426/45250, 76722/76726, 79133/79137: relatórios do administrador judicial sobre as habilitações de crédito trabalhistas e de créditos da justiça comum. Ciência aos interessados.

25. Fls. 76008/76011: Elizabete Aparecida Pegorario da Silva e José Olívio Firmino da Silva comparecem aos autos informando que a recuperanda oferece resistência ao integral cumprimento das decisões de fls. 24118 e 36122. Pretendem a intimação da recuperanda, com urgência e sob pena de arbitramento de multa, para promover o levantamento e cancelamento das indisponibilidades referentes à matrícula no. 161.967 do 9º Registros de Imóveis da Capital – SP, a fim de viabilizar o registro da escritura do imóvel.

Ciência aos interessados da manifestação das recuperandas, nos termos do item 19.4 desta decisão, de que já houve levantamento das indisponibilidades referentes à Rossi Residencial S/A.

Eventual persistência do pedido de providências deverá vir acompanhada de

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

matrícula atualizada do imóvel, comprovando-se o descumprimento da ordem de fls. 36122 pelas recuperandas.

26. Fls. 76078/76087: o Estado do Rio de Janeiro informa a existência de créditos públicos inscritos em dívida ativa em nome das sociedades recuperandas. Intimem-se para que informem nos autos como pretendem equalizar o seu passivo fiscal.

27. Fls. 76553/76561: cumpra-se o v. Acórdão, que manteve na recuperação judicial as SPE's Tauranga Rmpreendimentos Imobiliários Ltda., Anabi Empreendimentos Imobiliários Ltda.; São Teodorico Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e São Teofilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

28. Fls. 77336/77470, 77565/77643, 78193/78194, 78601/78603, 78801/78805: os pedidos de **alvará judicial** formulados por José Roberto Andrade dos Santos e Sônia Aparecida Rodrigues dos Santos, Sandra Alves Kichler e Stefan Kichler Neto, Oscar Castelo Branco de Luca e Cláudia Simonsen de Luca, Valdécio de Oliveira e Maria Sandra da Silva Oliveira devem ser veiculados em ação autônoma, distribuída por dependência a estes autos principais.

Sem prejuízo, como já mencionado no item 24 da última decisão, às fls. 24.093/24.118 (item 17), foi deferida a liberação das constrições que recaem sobre imóveis das recuperandas, os quais fazem parte de seu ativo circulante, razão pela qual necessitam estar desembaraçados para comercialização regular. Na citada decisão, foi consignado que **o sistema CNIB não permite que o levantamento da ordem seja realizado por Juízo diverso daquele que promoveu a inclusão do bem.**

Diante do exposto, considerando o que já fora decidido quando do deferimento do processamento da Recuperação Judicial, **determino às recuperandas** que comuniquem a decisão que autorizou o levantamento das indisponibilidades aos Juízos que promoveram constrições nos imóveis, solicitando, em cooperação judicial, o cancelamento da indisponibilidade decretada no CNIB.

Prazo: 15 dias, comprovando-se nos autos.

29. Fls. 77511/77516: os credores Domingos Gonçalves dos Santos e outros apresentam objeção à Assembleia Geral de Credores cuja ata foi juntada às fls. 61626/62043, apontando indícios de fraude.

Manifestem-se as recuperandas, a Administradora Judicial, e o Ministério Público.

30. Fls. 77548/77549: ciência da manifestação da Administradora Judicial.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Sobre a dúvida suscitada, advirto ao auxiliar do juízo que é esperado, como cumprimento de suas obrigações, o acompanhamento processual regular, independente da provocação do juízo. Ao longo da tramitação processual, há ofícios e manifestações das partes que são respondidas apenas quando intimada a Administradora Judicial, acarretando em demora que não se coaduna com as necessidades do presente procedimento.

O trâmite desta recuperação judicial deve se pautar no princípio da cooperação como forma de empreender celeridade no procedimento, o que é desejado não apenas pelas partes, mas também pelo juízo.

31. Fls. 77877/77881: ao fundamento de que o pagamento de seu crédito trabalhista não observou o plano de recuperação judicial homologado, a credora Isadora Henrich dos Santos pugnou pela convolação da recuperação judicial em falência.

Digam as recuperandas e a Administradora Judicial.

32. Fls. 78215/78217: petição de Rodrigo Fábio Dalpian informando que foi firmado acordo sobre seu crédito sem anuência dos advogados e sem o destaque dos honorários advocatícios. Entende que houve infração ética disciplinar e pugna pela expedição de ofício à OAB, bem como para que seja determinado o destaque dos honorários advocatícios contratuais sobre o crédito.

INDEFIRO, por ora, a pretensão, uma vez que conforme cópias juntadas as autos, o credor outorgou procuração ao advogados que assinaram o termo de acordo. A questão relativa aos honorários contratuais, por seu turno, deve ser dirimida junto ao representado, não podendo ser oposta às empresas recuperandas, que são estranhas àquela relação jurídica.

Sem prejuízo, à Administradora Judicial e às recuperandas, para que prestem os esclarecimentos que entender pertinentes sobre a questão.

33. Fls. 78355/78357: conforme alega, Diego Alvarado de Sá, já há ação de adjudicação compulsória em trâmite perante o Foro de Valinhos sob nº 1001535-68.2022.8.26.0650. Eventual demora narrada no trâmite processual não autoriza que este juízo decida a questão.

INDEFIRO, portanto, a pretensão, que deve ser dirimida na via própria, já ajuizada.

34. Fls. 78454/78456: o arrematante Leandro Marx Vieira Rangel informa que sobre o imóvel pendem débitos condominiais anteriores à arrematação e à imissão na posse, que se

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

deu em 14/07/2023. Nessa esteira, pretende desvincular do imóvel os débitos condominiais vencidos até a imissão na posse, ou até a arrematação (em 20/04/2022), cabendo ao condomínio habilitar-se na recuperação judicial para receber seus créditos.

Conforme documentos de fls. 78549 e seguintes, o pracemento do imóvel se deu perante o Juízo da 46ª Vara Cível do Rio de Janeiro.

Às fls. 78674, o Ministério Público observou que a responsabilidade pelos débitos condominiais anteriores à arrematação não é de responsabilidade do adquirente, notadamente se não estiverem especificados no edital do pracemento. Entende, no entanto, que a questão deve ser dirimida perante o juízo da ação de cobrança.

Manifestem-se a Administradora Judicial e as recuperandas.

35. Fls. 78620/78637: a terceira Alexandra Magalhães Ganimi comparece aos autos informando ser exequente nos autos de cumprimento de sentença nº 0386004-58.2015.8.13.0145, ajuizado contra Avens Empreendimentos Imobiliários Ltda., e ação de rescisão contratual e restituição de valores julgada precedente.

Aduz que embora realizada averbação premonitória na matrícula do imóvel nº 69338, datada de 17/08/2017, o imóvel foi adquirido por terceiros em 27/12/2019. Arguiu perante o juízo de origem a ocorrência de fraude, mas foi decidido que é do juízo recuperacional deliberar sobre o patrimônio da recuperanda, inclusive no que diz respeito à arguição de fraude à execução.

Em sua manifestação de fls. 78675, item 13, o Ministério Público entende ser do juízo de origem a discussão envolvendo a fraude à execução, bem como caber à credora habilitar seu crédito na recuperação judicial.

Como a própria peticionante menciona e reitera ao longo de sua manifestação, o crédito em questão é anterior à recuperação judicial, de modo que, em análise inicial, **sujeita-se ao procedimento e ao plano homologado**. Destarte, em regra, sequer se admite o prosseguimento do cumprimento de sentença para pagamento da credora concursal.

Na mesma linha, o pedido de apuração de fraude à execução diz respeito a contrato realizado pela recuperanda com terceiro antes ajuizamento da recuperação judicial e durante o cumprimento de sentença, de modo que **a discussão travada sobre a fraude na alienação do imóvel não trata sobre patrimônio da recuperanda**. Haverá repercussão na recuperação judicial exclusivamente se reconhecida a fraude, matéria sobre a qual este juízo não tem competência para deliberar.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Destarte, por ora, **INDEFIRO** as pretensões da terceira.

Intimem-se as recuperandas e a Administradora Judicial para que se manifestem.

36. Fls. 78673/78675: ciência aos interessados da manifestação do Ministério Público. As providências pertinentes foram determinadas ao longo desta decisão.

37. Fls. 78697/48698, 79430/79434: o credor Condomínio Rossi Mais Santos, em reiteração às manifestações de fls. 30.788/31.229, 32.764/33.406, 32.764/33.407, 33.409/33.740 e 44.858/44.860, requer autorização para continuidade dos atos de constrição e de alienação judicial nos autos de origem, que tratam de débitos não sujeitos à recuperação judicial.

Em que pese a determinação de intimação para manifestação no item 25 de fls. 36117/36130, a questão se perdeu nos autos.

Destarte, reitere-se a intimação das recuperandas e da Administradora Judicial para que se manifestem.

38. Fls. 79049: ante a não apresentação dos balancetes e dos relatórios referentes aos meses de março a julho de 2024, Ernesto Zortea Júnior e Ana Carla Rupp Lemos Zortea requerem a destituição dos administradores da recuperanda e apresentação dos balancetes, sob pena de convalidação da recuperação judicial em falência.

Às fls. 79107/79109 a Administradora Judicial se manifestou, informando que comenta nos relatórios os dados já divulgados ao mercado pelo Grupo Rossi, com exceção do fluxo de caixa, disponibilizado mensalmente, uma vez que a recuperanda é sociedade anônima de capital aberto e há prejuízos à empresa se houver divulgação incorreta de dados.

Digam as recuperandas e o Ministério Público.

39. Fls. 79120: o terceiro Andre Luiz Abreu Jaegger reitera petição de fls. 70831, na qual requer o deferimento do pedido de arresto das unidades imobiliárias objeto dos autos nº 0100149-76.2012.8.19.0002.

Como se depreende da narrativa exposta na petição, o terceiro discute crédito constituído antes da recuperação judicial, de modo que, ao menos em princípio, ele se submete ao procedimento e ao plano homologado judicialmente.

Destarte, por ora, **INDEFIRO** o pedido de arresto, considerando que o crédito deve ser pago na forma prevista no plano de recuperação judicial.

Sem prejuízo, manifeste-se a Administradora Judicial e as recuperandas.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)
2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

40. Fls. 79157: ciência aos interessados da informação prestada pela Administradora Judicial de que, em atenção à decisão de fls. 78784, instaurou o incidente processual nº 0043239-11.2024.8.26.0100 para concentrar o recebimento de ofícios com pedidos de informações.

41. Fls. 79309/79338, 79341/79353, 79632/79654: cumpram-se os v. Acórdãos que mantiveram a decisão de homologação do plano de recuperação judicial.

42. Fls. 79530: nada a deliberar, tendo em vista o evidente erro no protocolo da petição nestes autos (credora Aline Loureiro Miranda).

43. Fls. 76573/79580: como narrado pelos credores Renato Correa e Tatiana dos Santos Correa, a empresa Etólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. não integra esta recuperação judicial, motivo pelo qual, inclusive, a impugnação de crédito nº 1132047.09.2023.8.26.0100 foi extinta.

Destarte, equivocado o pedido de prosseguimento da execução nº 0003497-80.2021.8.26.0068, em trâmite perante o juízo da 4ª Vara Cível de Barueri, a este juízo recuperacional, pois incompetente. Nada a deliberar, portanto.

44. Fls. 79596/79599: o Sexto Serviço de Registro de Imóveis do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba reitera o pedido de manifestação sobre as petições mencionadas.

Manifestem-se as recuperandas e a Administradora Judicial.

45. Ultimadas as providências acima, ao Ministério Público.

46. Oportunamente, tornem conclusos.

Intime-se.

São Paulo, 14 de outubro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**