

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. 82716/82717: 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.

Em relação aos créditos já habilitados por meio do incidente proposto pelo credor, a inclusão no Quadro Geral de Credores é automática após o julgamento, sendo desnecessário pedido neste sentido nos autos principais.

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

4. Fls. 82761/82762, 82773, 82829, 83627/83628, 83799, 83810/83812, 83967/8368, 84522/84523, 84556, 84557, 84588/84592: às recuperandas, para que anotem os dados bancários dos credores.

5. Fls. 82768/82772: sobre o afirmado pelo credor, de que a petição protocolada não foi localizada nos autos, esclareço que a parte deve buscar esclarecimentos diretamente junto ao suporte ao usuário do e-SAJ, uma vez que a entrada da petição em fila e respectiva juntada 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

autos não é ato que dependa de providências do cartório, mas exclusivamente do sistema.

6. Fls. 82777/82778, 82798, 82919/82920, 83413/83415, 83420, 83426/83428, 83609/83610, 83611/83613, 83692, 83695, 83760, 83764/83765, 83824, 83789/83790, 83808, 83841/83843, 83873/83880, 83894, 83910/83912, 83913/83914, 83933/83934, 83938, 84518, 84675/84676, 84699/84700, 84751/84717: à Administradora Judicial, para que preste os esclarecimentos pertinentes aos credores sobre a habilitação e pagamento de seus créditos. Diga expressamente, ainda, sobre as alegações de descumprimento do plano de recuperação judicial

Sem prejuízo, ciência aos credores dos esclarecimentos já prestados às fls. 83773/83787, em manifestação que precede esta decisão.

7. Fls. 82799/82810, 82908/82918, 83410/83412, 83702/83724, 83727/83759, 83907/83909, 83951/83966, 83971/83978, 84535/84555, 84559/84562, 84563/84587, 84689/84697, 84701/84713, 84740/84744: petições e ofícios expedidos por distintos Juízos.

Às recuperandas para ciência. 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.

8. Fls. 82884/82886: ciência da resposta endereçada aos autos pelo Banco do Brasil, informando a realização de transferência determinada.

9. Fls. 82904: pedido de desvinculação dos débitos condominiais vencidos até a imissão na posse, ou até a arrematação (em 20/04/2022), veiculado por Leandro Marx Vieira Rangel.

Às fls. 83784/83785, a Administradora Judicial opina pela intimação das recuperandas para prestarem esclarecimentos sobre o pedido, considerando a determinação judicial de liberação das constringências que recaem sobre seus imóveis.

Intimem-se as recuperandas para que digam a respeito do pedido.

10. Fls. 83422/83425: ciência aos interessados da manifestação do leiloeiro José Roberto Neves Amorim informando a designação de leilão no processo nº 1015054-88.2019.8.26.0562, em trâmite perante a 11ª Vara Cível de Santos, tendo por exequente o Condomínio Rossi Mais Santos.

Diante da informação prestada pela Administradora Judicial às fls. 83783/83784, no sentido de que o crédito em execução é concursal e se submete ao Plano de Recuperação

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

Judicial homologado, entendimento encampado pelo Ministério Público às fls. 83849/83820, officie-se, **com urgência**, o juízo executivo solicitando a suspensão do leilão e o levantamento da penhora, nos termos do já decidido às fls. 24093/24118, uma vez que o crédito deve ser pago nos termos do plano de recuperação judicial, sob pena de violação da *par conditio creditorum*.

Servirá a presente decisão como ofício a ser encaminhado pela Administradora Judicial, com oportuna comprovação nos autos.

11. Fls. 83594/83598: ciência aos interessados da apresentação, pela Administradora Judicial, do Relatório Mensal de Habilitações de Créditos Trabalhistas e de Créditos da Justiça Comum.

12. Fls. 83604: os autos principais não são a via adequada para requerer cumprimento de sentença. Indefiro, portanto, a pretensão do Espólio de Márcia Figueredo Fonseca.

Sem prejuízo, às recuperandas para que anotem os dados bancários informados.

13. Fls. 83629/83639: ciência aos interessados da manifestação das recuperandas.

13.1 Ciência à credora Paula Letícia Silva (fls. 80496) sobre o reenquadramento de seu crédito na Opção D – Quirografária de pagamento.

13.2 Ciência aos credores dos esclarecimentos prestados sobre seus créditos.

13.3 As recuperandas esclarecem que a transição tributária realizada com o fisco em 07/11/2024 teve como única garantia a alienação fiduciária das marcas de titularidade do Grupo Rossi, não sendo o Lote 20 objeto de garantia.

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 unidades do empreendimento que seria construído, passou a ter que ser realizado em dinheiro.

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

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 obstaria 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).

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 (fls. 71924/71942). 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, tratando-se de imóvel, deve a Promessa de Compra e Venda ser registrada no Cartório 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

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 constrações 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.

Às fls. 80725/81019 e 81637/81643, as partes juntaram cópias das principais peças que entendem necessárias para subsidiar o pedido relativo ao **Lote 20**, sobre o qual a Administradora Judicial prestou os esclarecimentos que entendeu pertinentes às fls. 80502/80503 e o Ministério Público se manifestou às fls. 82010/82012.

Decido.

Compulsando os documentos juntados pelas partes, incluindo os v. Acórdãos que já trataram da questão, verifico que, como bem apontado pela Administradora Judicial, o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes continua válido, inclusive em relação à Cláusula 7.6.1, que prevê, na hipótese de desistência, rescisão ou resolução do contrato, o desfazimento do negócio com a obrigação de aquisição do Lote 20 pelo preço de R\$17.900.000,00 (fls. 80800).

Vale ressaltar que, na ação ajuizada pelas recuperandas para rescisão contratual, foi rejeitada a declaração de nulidade desta previsão, de forma que a matéria foi amplamente discutida

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

e rechaçada em duplo grau de jurisdição (fls. 80927/80941). Além disso, os credores ajuizaram ação de execução pleiteando o pagamento do preço ajustado entre as partes, recusando a devolução do imóvel.

Como se vê, portanto, a avença firmada e as circunstância do caso concreto levam à conclusão de que o Lote 20, de fato, ingressou no patrimônio das recuperandas, inobstante sua inadimplência quanto ao preço ajustado pela resolução contratual. A falta de pagamento, por seu turno, originou crédito **concursal** já inscrito no Quadro Geral de Credores desta recuperação judicial no montante de R\$38.636.027,10 na classe III, inexistindo impugnação de crédito distribuída para discussão dos valores arrolados (fls. 74293).

Como já salientado na decisão de fls. 71932, com o ajuizamento da recuperação judicial, há modificação no regime jurídico aplicável aos créditos sujeitos ao procedimento recuperacional, nos termos do artigo 49 da Lei 11.101/2005, na medida em que somente poderá haver os respectivos adimplementos nos termos do Plano de Recuperação Judicial aprovado.

Destarte, em atenção ao princípio da paridade entre os credores, não se admitem atos de constrição sobre o patrimônio das recuperandas decorrentes da cobrança e execução do crédito concursal, ficando por isso vedada qualquer medida constritiva que tenha por origem o crédito aqui já arrolado.

Nada obstante, sendo **incontroversa** a falta de pagamento integral do valor ajustado para a resolução do contrato e a aquisição definitiva do Lote 20, **mantenho o indeferimento** do pedido de expedição de ofício ao registro de imóveis para fazer constar que se trata de propriedade das recuperandas, **uma vez que não se admite o registro em seu nome sem o respectivo pagamento integral do preço**. Apenas após quitado o crédito concursal é que se admitirá a transferência da propriedade, garantindo às recuperandas plenos direitos sobre o bem, inclusive para dele dispor, oferecendo-o em garantia.

Servirá a presente decisão devidamente assinada como ofício, a ser protocolado pela Administradora Judicial junto ao juízo ordenador das constrições, com oportuna comprovação nos autos.

14. Fls. 83773/83787: ciência aos interessados da manifestação da Administradora Judicial.

14.1 Ciência aos credores que peticionaram nos autos sobre os esclarecimentos prestados acerca de seus créditos.

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

14.2 Intimem-se as recuperandas para prestarem esclarecimentos acerca da sub-rogação noticiada pela Empresa Mineira de Terrenos Ltda. (fls. 82.832/82.883).

15. Fls. 83802/83805: a discussão pretendida pelo credor Vendelino Machado Bonés sobre a tempestividade de sua impugnação de seu crédito não encontra espaço nos autos principais, assim como o questionamento à cláusula do Plano de Recuperação Judicial homologado e em cumprimento.

16. Fls. 83849/83850: manifestação do Ministério Público. As providências pertinentes foram determinadas ao longo desta decisão.

17. Fls. 83851/83852: sobre a alegação de descumprimento, pelas recuperandas, da ordem de levantamento das indisponibilidades que recaem sobre o imóvel de Elizabete Aparecida Pegorario da Silva e José Firmino da Silva, manifestem-se as recuperandas, em 10 dias, comprovando o atendimento do determinado.

18. Fls. 83881/83883: esta não é a via adequada para terceiro defender seus interesses sobre imóvel de propriedade das recuperandas. Nada obstante, considerando a notícia de que supostamente está em execução débito concursal, diga a Administradora Judicial e as recuperandas.

19. Fls. 83915/83918: o pedido de **alvará judicial** formulado por Oscar Castelo Branco de Luca e Cláudia Simonsen de Luca deve ser veiculado em ação autônoma, distribuída por dependência a estes autos principais.

20. Fls. 84526/84527: sobre a alegação de Vítor Hugo Rodrigues de Carvalho que ainda pende indisponibilidade sobre imóvel de sua propriedade, digam as recuperandas e a Administradora Judicial.

21. Ultimadas as providências acima, ao Ministério Público.

22. Oportunamente, tornem conclusos.

Intime-se.

São Paulo, 12 de março de 2025.

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