

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 às decisões de fls. 90.306/90.316, expor o que segue:

1. A Administração Judicial esclarece que, após a sua última manifestação apresentada às fls. 88.999/89.041, realizou o saneamento do processo no período de 14.08.2025 (fls. 89.070) até 10.09.2025 (fls. 90.525), o que é objeto da presente petição.

I – CUMPRIMENTO DO PRJ

2. Considerando as petições protocoladas por diversos credores informando suposto descumprimento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Rossi ("PRJ")¹, a Administração Judicial, com o intuito de prestar esclarecimentos a este d. Juízo de forma mais transparente possível, apresenta planilha com o *status* de cada credor e respectivo prazo de pagamento, destacando, por oportuno, que **não identificou descumprimento em relação ao estabelecido no PRJ homologado**, mas tão somente o desconhecimento de alguns credores sobre o seu conteúdo, carência e prazos de pagamento, o que passa a apresentar, da forma mais didática possível, para melhor esclarecimento destes:

¹ Disponível em: <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2023/11/fls-65-584-prj-rossi-1101129-56-2022-8-26-0100.pdf>

MANIFESTAÇÕES ALEGANDO DESCUMPRIMENTO DO PRJ								
Fls.	Credores	Providências	Valor	Classe	Incidente	Opção de Pagamento	Prazo para pagamento	Comentário AJ
88.458/88.459	Gleide Maria Chagas Barros	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 88.999/89.041	R\$ 2.755,17	III	1035941-48.2024.8.26.0100	Opção G Quirografário (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8)	40 anos - Dez./2063	O credor ainda não enviou os dados bancários
88.458/88.459	Petronio de Melo Barros	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 88.999/89.041	R\$ 2.755,17	III	1035941-48.2024.8.26.0100	Opção G Quirografário (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8)	40 anos - Dez./2063	O credor ainda não enviou os dados bancários
88.458/88.459	Jose Eduardo de Santana Macedo	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 88.999/89.041	R\$ 2.021,33; e R\$ 2.025,64	I	1186100-03.2024.8.26.0100 / 1016807-98.2025.8.26.0100	Opção A Trabalhista (cláusula 3.1.5)	Até R\$ 10.000,00 em 12 meses contados da notificação enviada aos cuidados das Recuperandas	O credor ainda não enviou notificação com as informações sobre o reconhecimento do crédito e dados bancários
88.655/88656 e 90.496/90.497	Alexandre Dantas Fronzaglia	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 86.158/86.206	R\$ 10.685,21; R\$ 3.989,14; R\$ 7.088,48; R\$ 21.478,57; R\$ 9.625,43; R\$ 22.607,12; R\$ 426.375,93; R\$ 40.327,47; R\$ 16.009,47; e R\$ 5.406,84	I	1137316-63.2022.8.26.0100; 1009746-60.2023.8.26.0100; 1019407-63.2023.8.26.0100; 1004025-30.2023.8.26.0100; 1140067-23.2022.8.26.0100; 1140748-90.2022.8.26.0100; 1000913-53.2023.8.26.0100; 1122784-84.2022.8.26.0100; 1009493-72.2023.8.26.0100; e 1040183-84.2023.8.26.0100	Opção A Trabalhista (cláusula 3.1.5)	Até R\$ 10.000,00 em 12 meses contados da notificação enviada aos cuidados das Recuperandas	CRÉDITO QUITADO O credor recebeu R\$ 10.000,00 em 22.07.25
88.934	Adelcio Manoel dos Santos	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 88.999/89.041	R\$ 22.767,05	I	-	Opção A Trabalhista (cláusula 3.1.5)	Agosto de 2026	O credor enviou notificação + dados bancários em ago/25
88.936/88.936	João Silva Araujo	-	R\$ 2.295,83	I	1039480-56.2023.8.26.0100	Opção A Trabalhista (cláusula 3.1.5)	Agosto de 2026	O credor enviou notificação + dados bancários em ago/25
88.981/88.984	Daniela Thompson dos Santos Martinez	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 88.999/89.041	R\$ 751.838,42	III	1047197-22.2023.8.26.0100,	Opção F Quirografária (cláusula 3.3.6)	25 anos – Dez./2048	O credor enviou notificação + dados bancários em abril/25
88.981/88.984	Daniela Thompson dos Santos Martinez	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 88.999/89.041	R\$ 74.785,76	I	1047197-22.2023.8.26.0100,	Opção A Trabalhista (cláusula 3.1.5)	Abril de 2026	O credor enviou notificação + dados bancários em abril/25

88.981/88.984	Marcelo Filatro Martinez	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 88.999/89.041	R\$ 751.838,42	III	1047197-22.2023.8.26.0100,	Opção D Quirografário (cláusula 3.3.4)	15 anos - Dez./2038	O credor enviou notificação + dados bancários em abril/25
88.981/88.984	Marcelo Filatro Martinez	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 88.999/89.041	R\$ 74.785,76	I	1047197-22.2023.8.26.0100,	Opção B Trabalhista (cláusula 3.1.2)	A 6ª parcela (e última) será paga em setembro/2025	O credor recebeu 5 de 6 parcelas
89.070	Rafael José Vidal de Oliveira	-	R\$ 59.011,25	III	-	Opção G Quirografário (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8)	40 anos - Dez./2063	O credor ainda não enviou os dados bancários
89.370/89.371	Iara Ruana Miranda Nascimento	-	R\$ 66.557,15	III	-	Opção G Quirografário (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8)	40 anos - Dez./2063	O credor ainda não enviou os dados bancários
89.370/89.371	Diogo Henrique Vieira da Silva	-	-	I	-	-	-	O credor ainda não habilitou o seu crédito
89.591/89.592	Karina Marcelo Cunha Campos	-	R\$ 348.811,06	I	-	Opção A Trabalhista (cláusula 3.1.5)	Fevereiro de 2026	O credor enviou notificação + dados bancários em fev./25
89.604/89.605	Mirna Wetters Portuguez	-	R\$ 109.849,16	III	1055601-28.2024.8.26.0100	Opção G Quirografário (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8)	40 anos - Dez./2063	O credor enviou dados bancários via autos (17.06.25)
89.604/89.605	Jaderson Costa da Costa	-	R\$ 109.849,16	III	1055601-28.2024.8.26.0100	Opção G Quirografário (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8)	40 anos - Dez./2063	O credor enviou dados bancários via autos (17.06.25)
89.926/89.927	Frederico Bellei Moraes	-	R\$ 255.000,00	I	1035239-39.2023.8.26.0100	Opção A Trabalhista (cláusula 3.1.5)	Até R\$ 10.000,00 em 12 meses contados da notificação enviada aos cuidados das Recuperandas	CRÉDITO QUITADO O credor recebeu R\$ 10.000,00 em 26.08.2025
90.270/90.276	Herbert de Oliveira	-	R\$ 192.256,98	III	1062395-65.2024.8.26.0100	Opção G Quirografário (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8)	40 anos - Dez./2063	O credor ainda não enviou os dados bancários
90.286/90.287	Luiz Francisco Pianowski Filho	-	R\$ 79.878,27	III	-	Opção G Quirografários (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8)	40 anos - Dez./2063	O credor enviou dados bancários via e-mail (12.06.25)

90.288/90.291	Octe Tecnologia e Serviços S/A	O AJ se manifestou sobre o caso na petição de fls. 86.158/86.206 e 88.999/89.041	R\$ 1.194.479,36	III	-	Opção B Quirografário (cláusula 3.3.2)	Deságio de 90% sobre o valor do crédito e dação em pagamento de ativos avaliados ao equivalente a 10% do Crédito Quirografário	O credor e as Recuperandas estão em fase de instrumentalização da dação em pagamento
---------------	--------------------------------------	--	---------------------	-----	---	--	--	--

3. Conforme colacionado acima, é possível verificar que, em relação aos credores indicados por este d. juízo no item 2 na última decisão proferida às fls. 90.306/90.316, tem-se os seguintes cenários:

- **CRÉDITOS QUITADOS:** Os credores **ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA** (Fls. 88.655/88656 e 90.496/90.497) e **FREDERICO BELLEI MORAES** (Fls. 89.926/89.927) foram integralmente quitados, nos termos da Opção A Trabalhista (cláusula 3.1.5² c/c 3.1.1. e ss.), após o recebimento de R\$ 10.000,00 (devidamente corrigido nos termos do PRJ), conforme comprovantes de pagamento em anexo (**Doc. 1**).

Por não terem exercido opção de pagamento no prazo estabelecido, os referidos credores se enquadraram na Opção A Trabalhista (cláusula geral de pagamento da classe trabalhista), recebendo o montante de R\$ 10.000,00, em até 12 meses contados da notificação, enviada ao Grupo Rossi, com as informações sobre o reconhecimento de seus créditos e de seus dados bancários. Além disso, conforme estabelecido na cláusula 3.1.1.3³, o pagamento dos referidos montantes representa “*ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Trabalhista – Opção A em questão.*”

- **CRÉDITO PARCIALMENTE PAGO:** O credor **MARCELO FILATRO MARTINEZ** (Fls. 88.981/88.984) aderiu à Opção B Trabalhista (cláusula 3.1.2), cuja condição é o

² 3.1.5. Créditos Trabalhistas Retardatários e Opção Padrão de Pagamento. Os Credores Trabalhistas que não validamente realizarem a Eleição de Opção de Pagamento e os Credores Trabalhistas que sejam Credores Retardatários serão reestruturados e pagos necessariamente nos termos e condições dos Créditos Trabalhistas – Opção A, sendo que o pagamento do Crédito, previsto na Cláusula 3.1.1.1., será devido no 12º (décimo segundo) mês contado do recebimento pelas Recuperandas de notificação enviada pelo Credor Trabalhista, nos termos da Cláusula 8.3, comunicando (a) a publicação da decisão que determinar a inclusão do referido Crédito Trabalhista na Lista de Credores; ou, (b) havendo recurso processado com efeito suspensivo contra a referida decisão, a publicação da decisão monocrática ou colegiada que julgar o recurso em definitivo.

³ 3.1.1.3. Quitação. A implementação dos pagamentos previstos nesta Cláusula 3.1.1 representa o pagamento dos Créditos Trabalhistas – Opção A, ficando outorgada, de pleno direito, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Trabalhista – Opção A em questão.

desconto de 60% do valor de crédito, e pagamento em 6 parcelas mensais contados da notificação em que prestou informações sobre o trânsito em julgado do incidente nº 1047197-22.2023.8.26.0100 (abril/2025), conforme comprovantes de pagamento em anexo **(Doc.2)**.

Deste modo, considerando que o credor teve seu crédito reconhecido por meio do incidente supramencionado pelo montante de R\$ 74.785,76, receberá, com o deságio de 60%, o montante de R\$ 29.914,30, em 6 parcelas de R\$ 4.985,71 (devidamente corrigidas nos termos do PRJ), nas quais 5 já foram devidamente quitadas nos meses de abril, maio, junho, julho e agosto de 2025, restando a vencer 1 parcela que será paga em setembro/25.

- **CRÉDITOS EM QUE O PRAZO DE CARÊNCIA ESTÁ EM CURSO:** Os credores quirografários **GLEIDE MARIA CHAGAS BARROS, PETRONIO DE MELO BARROS, DANIELA THOMPSON DOS SANTOS MARTINEZ, MARCELO FILATRO MARTINEZ, RAFAEL JOSÉ VIDAL DE OLIVEIRA, IARA RUANA MIRANDA NASCIMENTO, MIRNA WETTERS PORTUGUEZ, JADERSON COSTA DA COSTA, HERBERT DE OLIVEIRA e LUIZ FRANCISCO PIANOWSKI FILHO**, que aderiram às opções de pagamento D Quirografário (cláusula 3.3.4) – 15 anos; F Quirografária (cláusula 3.3.6) – 25 anos e G Quirografário (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8) – 40 anos, apesar de já terem tido seus créditos reconhecidos, precisam aguardar o período de carência estabelecido no PRJ homologado, onde receberão em 15 anos - Dez./ 2038, 25 anos - Dez./ 2048 e 40 anos - Dez./2063, respectivamente, a depender da opção em que seu crédito está enquadrado.

Os credores trabalhistas **ADELICIO MANOEL DOS SANTOS, JOÃO SILVA ARAUJO, DANIELA THOMPSON DOS SANTOS MARTINEZ e KARINA MARCELO CUNHA CAMPOS**, após cumprimento do estabelecido na cláusula 3.1.5 do PRJ homologado, receberão o

montante de até R\$ 10.000,00, em 12 meses contados do envio de cada notificação, conforme descrito na coluna “Prazo para pagamento” exposta na tabela acima.

- **CRÉDITO EM QUE A CONTAGEM DO PERÍODO DE CARÊNCIA AINDA NÃO SE INICIOU:**

O credor **JOSE EDUARDO DE SANTANA MACEDO**, apesar de ter tido seu crédito reconhecido por meio dos incidentes nº 1186100-03.2024.8.26.0100 e 1016807-98.2025.8.26.0100, ainda não teve o cômputo do seu prazo de carência iniciado pois ainda não encaminhou, aos cuidados do Grupo Rossi, a comunicação das decisões dos referidos incidentes e de seus dados bancários.

A Administração Judicial destaca que a cláusula 3.1.5 estabelece que *“o pagamento do Crédito, previsto na Cláusula 3.1.1.1., será devido no 12º (décimo segundo) mês contado do recebimento pelas Recuperandas de notificação enviada pelo Credor Trabalhista, nos termos da Cláusula 8.3, comunicando (a) a publicação da decisão que determinar a inclusão do referido Crédito Trabalhista na Lista de Credores; ou, (b) havendo recurso processado com efeito suspensivo contra a referida decisão, a publicação da decisão monocrática ou colegiada que julgar o recurso em definitivo.”*

Desse modo, por ter se enquadrado na Opção A Trabalhista (cláusula 3.1.5), a contagem de 12 meses da carência para pagamento do crédito terá início após o envio pelo credor de tal comunicação.

- **CRÉDITO QUE SEQUER FOI HABILITADO NA PRESENTE RECUPERAÇÃO JUDICIAL:**

Conforme exposto na tabela acima, o credor **DIOGO HENRIQUE VIEIRA DA SILVA** (fls. 89.370/89.371) ainda não teve seu crédito reconhecido na presente Recuperação Judicial, razão pela qual essa Administração Judicial orienta o credor a apresentar habilitação de crédito, na forma dos artigos 8º e 13 da Lei 11.101/05.

- **CREDOR QUE AINDA NÃO CELEBROU O INSTRUMENTO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO:**

Conforme já exposto por esse AJ em suas manifestações de fls. 86.158/86.206 e

88.999/89.041, o credor **OCTEA TECNOLOGIA E SERVIÇOS S/A** (fls. 90.288/90.291), listado por R\$ 1.194.479,36, na classe III, aderiu à Opção B Quirografário (cláusula 3.3.2)⁴, para recebimento do crédito com deságio de 90% sobre o valor listado e dação em pagamento de ativos avaliados ao equivalente a 10% do Crédito Quirografário.

- Desse modo, para que a referida dação ocorra, as partes precisam celebrar o instrumento contratual e realizar os trâmites formais para aquisição do imóvel o que, até o momento, ainda não ocorreu em razão de divergência em relação à situação jurídica do ativo dacionado. Em contato com as Recuperandas, estas informaram que estão envidando esforços para melhor instrumentalizar o contrato, trazendo conforto ao credor sem, contudo, descumprir ou ferir o estabelecido no PRJ homologado.

4. Ademais, no último RMA apresentado⁵, a Administração Judicial prestou esclarecimentos acerca do cumprimento da **Opção de Pagamento C Trabalhista** (Cláusula 3.1.3 do PRJ), informando que, na última Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária do Grupo Rossi, realizada em 11.07.2025, foi aprovado o *“aumento do capital social da Companhia, no valor de R\$ 754.005,38 (setecentos cinquenta e quatro mil e cinco reais e trinta e oito centavos), corrigidos e atualizados de acordo com a TR acumulada até a data da AGEO, nos termos da cláusula 3.1.3.2. do Plano de Recuperação Judicial, mediante subscrição privada de novas ações, para viabilizar a capitalização prevista no Plano de Recuperação Judicial”*⁶

5. Assim, em contato com as Recuperandas, foi informado que os 10 credores trabalhistas que aderiram à Opção de Pagamento C (Cláusula 3.1.3 do PRJ) para recebimento de seus créditos em ações, mediante capitalização de 60% do Crédito Trabalhista, abaixo

⁴ 3.3.2. Opção B – Créditos Quirografários. Os Credores Quirografários que forem titulares de Créditos Quirografários superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), poderão eleger a presente Opção B, nos termos abaixo detalhados, e terão seus Créditos Quirografários reestruturados e pagos segundo os termos e condições de vencimento e remuneração detalhados abaixo (“Créditos Quirografários – Opção B”). [...] 3.3.2.2. Dação em Pagamento. Os Créditos Quirografários – Opção B serão pagos com desconto de 90% (noventa por cento) sobre o valor do Crédito Quirografário – Opção B, mediante a dação em pagamento de ativos avaliados ao equivalente a 10% (dez por cento) do Crédito Quirografário – Opção B, a ser celebrada no prazo de 180 (cento e oitenta) Dias Corridos após a Data de Homologação Judicial do Plano. [...] 3.3.2.4. Situação Jurídica dos Ativos. Os Credores Quirografários – Opção B declaram que receberão os bens na forma em que estes se encontram, mantendo o Grupo Rossi indene e livre de qualquer responsabilidade por quaisquer ônus que recaiam sobre os Ativos Dacionados.

⁵ Disponível em: <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2025/09/rossi-relatorio-mensal-de-atividade-fc-marco-e-abril-2025.pdf>

⁶ Disponível em: <https://ri.rossiresidencial.com.br/informacoes-financeiras/atas-de-reuniao-e-assembleias/>

listados, já foram informados do início dos trâmites para subscrição de tal ato. Dentre eles, 8 já enviaram a documentação pertinente, havendo 2 credores ainda pendentes de envio.

Nome do Credor	CPF CNPJ	Classe Informada pelo Credor	Valor a considerar para cálculo do pagamento	Documentos enviados do escriturador
BANDEIRANTE SOCIEDADE DE ADVOGADOS	14.700.382/0001-70	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 1.841.717,98	SIM
THIAGO HILARIO ALVES	355.757.808-99	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 220.495,66	SIM
LUIZ FELIPE CASSETTI ORNELAS FRANKLIN	117.424.996-00	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 58.917,56	SIM
LETICIA LOPEZ	298.706.918-97	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 62.286,11	SIM
GOMES E GOMES ADVOGADOS ASSOCIADOS	04.627.177/0001-73	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 33.884,63	SIM
PIETRO BASILE CIANCARULLO	298.440.058-50	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 566.568,55	SIM
KAROLINE SILVA HOFFMANN	008.347.230-42	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 321.051,00	SIM
VICENTE RODRIGUES DA SILVA	012.519.198-71	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 201.034,52	SIM
CLEIDE MARIA MAZOTTI RODRIGUES DA SILVA	082.332.018-98	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 201.034,52	NÃO
VICTORIA MAZOTTI RODRIGUES DA SILVA	043.457.521-67	TRABALHISTA - CLASSE I	R\$ 201.034,52	NÃO

6. Por fim, o AJ comunica que em relação, especificamente, ao crédito do credor VICENTE RODRIGUES DA SILVA, tendo em vista seu falecimento em 04.01.2024, a emissão de suas ações foram partilhadas, na forma da legislação vigente, em favor de seus herdeiros, conforme informado pelas Recuperandas e cientificado por essa Administração Judicial por meio de e-mail (**Doc. 3**).

II – QUADRO GERAL DE CREDITORES

7. **Fls. 90.303/90.304; 90.370/90.390 e 90.521/90.252.** A Administração Judicial esclarece que todos os credores que tiveram seus créditos reconhecidos, majorados/minorados ou excluídos por meio de incidente processual, foram anotados por essa Administração Judicial e constarão, em momento oportuno, no Quadro Geral de Creditores. Ademais, qualquer erro material que mereça alteração, será realizado no mesmo momento da apresentação do QGC.

- Por oportuno, o AJ consigna a desnecessidade de peticionamento nos autos para informar o julgamento dos incidentes de crédito, uma vez que o andamento

processual é devidamente acompanhado pela Administração Judicial, que é intimada das respectivas sentenças.

- Além disso, considerando as diversas petições sobre o tema, para melhor transparência e conforto dos credores, o AJ disponibiliza mensalmente em seu *website*, a lista dos incidentes sentenciados cujos créditos foram devidamente anotados: <https://ajwald.com.br/grupo-rossi/incidentes-sentenciados/>.

III- RELATÓRIO DE OFÍCIOS

8. Em relação aos ofícios recebidos, o AJ elabora o Relatório de Ofícios comprovando as providências da Administração Judicial com frequência mensal e, nesta oportunidade, informa que procedeu com os pedidos de respostas constantes na decisão de fls. 90.306/90.316, em cumprimento ao art. 22, m da Lei 11.101/05, bem como encaminhou, quando necessário, o teor da decisão – com força de ofício – para reforçar sua manifestação:

OFÍCIOS			
Decisão de fls. 90.306	Fls.	Determinação	Comentários AJ
Item 3.2	86.863/86.864	Ofício expedido pela 46ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte requerendo informações sobre o crédito do credor JUNIO MARCIO CORSINO	Relatório de Ofícios de Maio/Junho 25 Foi protocolada, posteriormente, a decisão com força de ofício
Item 3.2	86.799/86.802	Ofício expedido pela 6ª Vara Cível de Londrina requerendo esclarecimentos sobre a inclusão do crédito do credor RAFAEL MARCELLO	Relatório de Ofícios de Maio/Junho 25 Foi protocolada, posteriormente, a decisão com força de ofício
Item 3.3	86.454/86.473	Ofício expedido pela 1ª Vara Cível do Foro Regional de Jacarepaguá Araure Empreendimentos Imobiliários Ltda	Relatório de Ofícios de Maio/Junho 25 Foi protocolada, posteriormente, a decisão com força de ofício
3.6	86.909/87.042	“No que diz respeito à análise da natureza de crédito do INSS, requerendo seu reconhecimento como concursal e a impossibilidade de constrição (fls. 86.909/87.042), manifeste se o administrador judicial”	Esclarecimentos na presente petição Relatório de Ofícios de Maio/Junho 25

3.7	87.348/87.349	“Em relação à oposição a pedidos de reserva de valor e penhora no rosto dos autos (fls. 87.348/87.349): ao Administrador Judicial para que informe se referido crédito já se encontra listado no Quadro Geral de Credores. Nada obstante, nos termos do artigo 22, inciso I, alínea “m”, da Lei nº 11.101/2005, proceda-se com a resposta ao juízo oficiante, servindo a presente decisão como ofício”	Esclarecimentos na presente petição Próximo Relatório de Ofícios
4	88.647/88.649	“ Fls. 88.647/88.649 (Vara do Trabalho de Montenegro): oficia a este juízo solicitando informações sobre dados bancários ou procedimento para a transferência de valores. Decido. Ao administrador judicial, nos termos do artigo 22, inciso I, alínea “m”, da Lei de Recuperação Judicial e Falência, para que proceda com a resposta ao juízo oficiante, servindo a presente decisão como ofício.”	Relatório de Ofícios de Julho/Agosto 25 Foi protocolada, posteriormente, a decisão com força de ofício
5	88.650/88.653	“Fls. 88.650/88.653 (1ª Vara Cível de Jacarepaguá): oficia a este juízo noticiando a decisão proferida nos autos do processo nº 0007059-12.2020.8.19.0203.”	Relatório de Ofícios de Julho/Agosto 25 Foi protocolada, posteriormente, a decisão com força de ofício
6	88.664/88.667	“Fls. 88.664/88.667 (3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais de Brasília): Trata-se de ofício informando a decisão que negou a suspensão de atos constritivos, submetendo a penhora de imóvel a este juízo para controle sobre a essencialidade do bem”	Relatório de Ofícios de Julho/Agosto 25 Foi protocolada, posteriormente, a decisão com força de ofício
9	88.923/88.924	“Fls. 88.923/88.924 (Associação Pró-Ensino Superior Em Novo Hamburgo – ASPEUR): Requer a penhora no rosto dos autos de eventuais créditos do credor Daniel Rodrigo Marinowicz e que o Grupo Rossi pague diretamente à ASPEUR.”	Próximo Relatório de Ofícios
10	88.937/88.947	“Fls. 88.937/88.947 (21ª Vara Cível de Aracaju): oficia a este juízo solicitando a reserva de crédito no montante de R\$ 82.353,34”	Esclarecimentos na presente petição Relatório de Ofícios de Julho/Agosto 25
14	89.377/89.378	“ Fls. 89.377/89.378 (8ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre): oficia a este juízo solicitando a reserva de crédito para honorários sucumbenciais, alegando que o crédito é extraconcursal.”	Relatório de Ofícios de Julho/Agosto 25 Foi protocolada, posteriormente, a decisão com força de ofício
16	89.482/89.529	“ Fls. 89.482/89.529 (1ª Vara Cível de Itaboraí): oficia a este juízo remetendo documentos relacionados ao processo nº 0025200-76.2016.8.19.0023”	Esclarecimentos na presente petição Próximo Relatório de Ofícios
-	90.317/90.319	Ofício expedido pela 10ª Vara Cível de Aracaju requerendo informações sobre se há crédito listado em nome de MAZZONI EMPREITEIRA EIRELI-EPP e outros	Próximo Relatório de Ofícios
-	90.414/417	Ofício expedido pela VARA DO TRABALHO DE MONTENEGRO informando a expedição de alvará em favor das Recuperandas para devolução de depósito recursal	Próximo Relatório de Ofícios
-	90.498/90.511	Ofício comunicando a decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 224370-37.2025.8.26.0000	Próximo Relatório de Ofícios
-	90.515/90.518	Ofício expedido pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Esteio requerendo a habilitação do crédito de AFAEL RODRIGO ROOS, oriundo do processo nº 5000959-57.2015.8.21.0014	Próximo Relatório de Ofícios

9. Ademais, em cumprimento às determinações desse MM. Juízo na decisão de fls. 90.306/90.316, o AJ, além de ter procedido com as respostas nos autos de origem, passa a se manifestar esclarecendo os pontos requeridos pelo Juízo Recuperacional:

10. **Fls. 86.909/87.042.** Trata-se de ofício expedido pela 2ª Vara Federal de Porto Alegre, nos autos do processo nº 5016522-88.2012.4.04.710, requerendo a habilitação dos

créditos, a título de INSS, na presente Recuperação Judicial. Sobre esse ponto, o AJ protocolou a resposta aos cuidados do juízo oficiante, em 17.09.2025, informando que, conforme entendimento do STJ⁷, o crédito tributário (INSS) não se sujeita à habilitação em recuperação judicial, devendo, portanto, as Recuperandas serem intimadas pelo próprio Juízo de origem para cumprimento voluntário das ordens de pagamento dos créditos extraconcursais.

11. Fls. 87.348/87.349. Ofício expedido pela 1ª Vara do Trabalho de Jabotão, processo nº 0001229-11.2016.5.06.0141, requerendo a reserva do crédito/penhora no rosto dos autos do crédito de VALDEIR DE SOUZA LOBO - ME.

- Em atendimento à solicitação deste MM. Juízo Recuperacional para esclarecimento se o crédito *“já se encontra listado no Quadro Geral de Credores”*, o AJ informa que o crédito de VALDEIR DE SOUZA LOBO - ME consta na Relação de Credores pelo valor de R\$ 828.147,71⁸, na classe IV, conforme abaixo indicado:

9339	Microempresa - Classe IV	VALDEIR DE SOUZA LOBO - ME	09.264.103/0001-33	R\$	818.888,72	CABIMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
9339	Microempresa - Classe IV	VALDEIR DE SOUZA LOBO - ME	09.264.103/0001-33	R\$	6.208,74	BELISARIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
9339	Microempresa - Classe IV	VALDEIR DE SOUZA LOBO - ME	09.264.103/0001-33	R\$	2.413,59	ESCABIOSA EMPREENDIMENTOS S/A
9339	Microempresa - Classe IV	VALDEIR DE SOUZA LOBO - ME	09.264.103/0001-33	R\$	369,25	SANTA AMANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
9339	Microempresa - Classe IV	VALDEIR DE SOUZA LOBO - ME	09.264.103/0001-33	R\$	267,41	ROSSI RESIDENCIAL S/A

- Tendo em vista que o art. 860 do Código de Processo Civil⁹ estabelece a penhora no rosto dos autos como modalidade de constrição de crédito a ser destinado/constituído ao devedor, o AJ entende ser possível a penhora no rosto dos autos sobre crédito habilitado na recuperação judicial.

12. Fls. 88.937/88.947. Ofício expedido pela 21ª Vara Cível de Aracaju, processo nº 0017437-15.2022.8.25.0001, solicitando a reserva de crédito no montante de R\$ 82.353,34, na classe III, em favor de CONDOMINIO JARDINS DE LONDRES.

⁷ “4. As contribuições sociais, inclusive as que se destinam a financiar a seguridade social, detêm natureza tributária no regime da Constituição da República de 1988. Precedentes do Supremo e do STJ”. (STJ – 1ª Seção – Resp nº 1.133.815 – Min. Castro Meira)

⁸ Disponível em: <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2022/12/doc-1-edital-aj-individualizado.pdf>

⁹ “Quando o direito estiver sendo pleiteado em juízo, a penhora que recair sobre ele será averbada, com destaque, nos autos pertinentes ao direito e na ação correspondente à penhora, a fim de que esta seja efetivada nos bens que forem adjudicados ou que vierem a caber ao executado.”

- Em atendimento à solicitação deste MM. Juízo Recuperacional para esclarecimento se o crédito *“já se encontra listado no Quadro Geral de Credores”*, o AJ informa que o crédito de CONDOMINIO JARDINS DE LONDRES, constou na relação de credores pelo valor de R\$ 195.075,96¹⁰, na classe IV, conforme abaixo indicado:

1990	Quirografário - Classe III	CONDOMINIO JARDINS DE LONDRES	16.044.323/0001-93	R\$	195.075,96	DANIEL ALVES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - SPE
1990	Quirografário - Classe III	CONDOMINIO JARDINS DE LONDRES	23.911.034/0001-38	R\$	195.075,96	CUMBRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
1991	Quirografário - Classe III	CONDOMINIO LIBERTY GARDEN	12.935.165/0001-34	R\$	95.888,26	MODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

- A reserva de crédito disciplinada pelo art. 6º, §3º, da Lei nº 11.101/2005 tem como efeito, tão somente, assegurar a participação do credor detentor de crédito ilíquido em Assembleia Geral de Credores, na forma do art. 39 da mesma Lei.¹¹
- Por força do referido art. 39, a reserva de crédito não altera a natureza de iliquidez do crédito, cuja existência e valor ainda permanecem sendo discutidos nos autos de origem, mas apenas garante ao credor ilíquido a participação em AGC.
- Desse modo, considerando que a AGC do Grupo Rossi já foi realizada e o Plano de Recuperação Judicial foi aprovado e homologado pelo Juízo Recuperacional, o AJ opina que a reserva de crédito, solicitada de forma extemporânea, não tem nenhum efeito a surtir.

13. Fls. 89.482/89.529. Ofício expedido pela 1ª Vara Cível de Itaboraí, no processo nº 0025200-76.2016.8.19.0023, requerendo informações sobre *“se a penhora dos bens mencionados às fls. 3327/3356 (cópias seguem em anexo) irá impactar no plano de recuperação judicial do Grupo Rossi”*

¹⁰ Disponível em: <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2022/12/doc-1-edital-aj-individualizado.pdf>

¹¹ “Art. 39 da Lei 11.101/2005: “Terão direito a voto na assembléia-geral as pessoas arroladas no quadro-geral de credores ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial na forma do art. 7º, § 2º, desta Lei, ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo próprio devedor nos termos dos arts. 51, incisos III e IV do caput, 99, inciso III do caput, ou 105, inciso II do caput, desta Lei, acrescidas, em qualquer caso, das que estejam habilitadas na data da realização da assembléia ou que tenham créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, inclusive as que tenham obtido reserva de importâncias, observado o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 10 desta Lei”

- Compulsando os autos de origem, o AJ verificou que se trata de cobrança de débitos condominiais do período de 05.09.2015 a 06.11.2016, isto é, **fato gerador anterior ao pedido de Recuperação Judicial** do Grupo Rossi (19.09.22), sendo, portanto, crédito de natureza concursal.
- Nos termos da r. Decisão de fls. 24.093/24.118, proferida nos autos da Recuperação Judicial do Grupo Rossi, o d. juízo recuperacional determinou que *“Por força da previsão do art. 6º, III, da Lei 11.101/2005, bem como do caráter erga omnes da decisão que defere o processamento da recuperação judicial e da competência absoluta deste Juízo, determino a proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens dos devedores, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem se à recuperação judicial ou à falência.”*
- Nesse sentido, **tratando-se de crédito concursal**, a Administração Judicial entende que não há que se falar ou analisar a essencialidade dos bens, sendo qualquer ato de constrição de bens medida inócua porquanto não acarreta nenhuma vantagem ao credor/exequente, eis que, no procedimento recuperacional, todos os créditos concursais se submetem ao concurso de credores, em respeito ao *par conditio creditorum*.
- Ante ao exposto, haja vista que o crédito objeto do presente questionamento é concursal, esta Administração Judicial opina pela impossibilidade de qualquer realização do ato de constrição.

14. Fls. 89.530/89.532. Manifestação apresenta por **TROTTA, EBERHART, SOTOMAIOR KARAM SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RICARDO HIDEKI YANAGA e ANGELA SUEMI ITO YANAGA** informando que documentação necessária para a habilitação de seus

créditos já foram juntadas aos autos (processo de origem nº 0017299-39.2018.8.16.0001) e requerendo a regularização da situação documental pelo administrador judicial.

42471 a 42525

- No último Relatório de Habilitação Administrativa foram habilitados, pelo montante de **R\$ 71.349,03**, na **classe III**, o credor **RICARDO HIDEKI YANAGA** e pelo montante de **R\$ 32.144,83**, na **classe I**, o credor **TROTTA, EBERHART, SOTOMAIOR KARAM SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, disponível para consulta em: <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2025/08/doc-1-rel-trab-e-just-comum.pdf> ou às fls. 89.053/89.057, da presente Recuperação Judicial.
- Ademais, o AJ informa que constará o montante de **R\$ 71.349,03**, na **classe III**, em favor de **ANGELA SUEMI ITO YANAGA**, no próximo Relatório de Habilitação Administrativa a ser divulgado nos autos da Recuperação Judicial do Grupo Rossi.

15. Por fim, em **cumprimento ao item 6 da decisão de fls. 86.086/86.092**¹², o AJ verificou a existência de casos que, apesar de já terem sido prestados esclarecimentos pela Administração Judicial com as orientações deste MM. Juízo, continuam sendo descumpridos pelo juízo oficiante.

- Desse modo, foi comunicado pelas Recuperandas, o descumprimento nos autos do processo nº 0806793-27.2013.8.24.0064, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São José -SC.
- O referido processo trata de ação de rescisão contratual, ajuizada em 2013, por MICHELLY BITTENCOURT BRAND DO AMARAL em face de SANTA GONTILDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, objetivando a restituição dos valores.

¹² Item 6: “[...] Sem prejuízo, a Administradora Judicial deverá indicar, como regra, quais os ofícios e juízos demandam providências diretas deste juízo recuperacional, para que sejam adotadas”,

- A Administração Judicial apresentou manifestação nos autos de origem informando que os créditos discutidos na demanda são de natureza concursal e alertando sobre a impossibilidade de qualquer ato constitutivo em relação aos bens das Recuperandas, tendo em vista o fato gerador ser anterior a pedido de Recuperação Judicial do Grupo Rossi (19.09.2022)
- No entanto, o juízo oficiante, em decisão proferida antes da manifestação da Administração Judicial, já havia decidido que *“Também não vislumbro a necessidade de solicitar esclarecimentos à administradora judicial, porquanto a ordem de indisponibilidade consta nas matrículas imobiliárias há, quase, sete anos (evento 124, OFIC150, 17/10/2018), sendo que o pedido de recuperação judicial é de 2022, ou seja, tempo suficiente para a empresa verificar e ajustar a restrição ao plano de recuperação judicial.”*
- Assim, opina pela expedição de ofício por esse MM. Juízo ao Juízo 2ª Vara Cível da Comarca de São José, referente aos autos do processo nº 0806793-27.2013.8.24.0064, para confirmar a natureza concursal do crédito e a necessidade de liberação das penhoras/indisponibilidades recaídas sobre as matrículas dos imóveis.

IV - RELATÓRIO DE HABILITAÇÃO ADMINISTRATIVA - TRABALHISTA E JUSTIÇA COMUM

16. No que concerne aos pedidos de habilitação de crédito, a Administração Judicial reforça que, para utilizar a via administrativa para habilitações/impugnações, é necessária a apresentação de certidão de crédito, conforme estabelecido na decisão de fls.

24.093/24.118¹³. Caso o credor não possua tal documentação, poderá apresentar impugnação de crédito, na forma dos artigos 9º e 13 da Lei 11.101/05.

- Além disso, o AJ reitera que o Relatório de Habilitação Administrativa - Trabalhista e Justiça Comum não contempla o resultado de créditos reconhecidos via incidente processual (sentenciados/transitados em julgado), pois tem como objeto a divulgação aos credores, às Recuperandas e ao Juízo do resultado da análise das habilitações e impugnações administrativas.
- Por fim, em relação às petições acostadas às fls. **89.386/89.481** e **90.418/90.447**, o AJ irá proceder com a análise e apresentar suas respostas no próximo Relatório de Habilitação Administrativa - Trabalhista e Justiça Comum a ser protocolado nos presentes autos.

17. Fls. 89.386/89.481. Ofício expedido pela 12ª Vara do Trabalho de Manaus, processo nº 0001848-62.2017.5.11.0012, informando pagamentos parciais de crédito trabalhista e solicitando a retificação do valor na certidão de crédito de **ADEMIR PINTO**.

- O MM. Juízo Recuperacional determinou que a Administração Judicial procedesse com *“as anotações necessárias.”*
- O AJ verificou que o credor ADEMIR PINTO constou na Relação de Credores pelo montante de R\$ 73.828,75, na classe I. Às fls. 89.456, o credor instruiu seu pedido de impugnação de crédito com certidão de crédito atualizada até 01.12.2021, razão pela qual será objeto de cálculo contábil para atualizar até a data do pedido de RJ, cujo resultado constará no próximo Relatório de Habilitação Administrativa - Trabalhista e Justiça Comum a ser apresentado.

¹³ “Determino ao administrador judicial que promova o imediato cumprimento das obrigações que lhe foram atribuídas pela nova redação do art. 22 da Lei 11.101/2005, com redação que lhe foi dada pela Lei 14.112/2020, em especial a determinação constante do art. 22, I, m, do aludido diploma legal, comprovando o cumprimento no prazo de 15 dias.”

18. Fls. 90.418/90.447. Petição apresentada por **MARCIA CRISTINA ROCHA GOMES** e **EDILSON GOMES** requerendo a habilitação de seus créditos oriundos do processo 1002323-26.2022.8.26.0604, que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré-SP.

- Para habilitações pela via administrativa é necessária a apresentação de certidão de crédito, conforme estabelecido na decisão de fls. 24.093/24.1182, documento que não instruiu o pedido do credor. Os credores poderão renovar o pedido pela via administrativa instruído com a respectiva certidão de crédito. Caso o credor não possua tal documentação, poderá apresentar impugnação de crédito, na forma dos artigos 9º e 13 da Lei 11.101/05.

V- CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS

19. Fls. 90.278/90.282. Petição apresenta pelo **MUNICÍPIO DE LONDRINA** informando que “*débitos tributários da SÃO FIDELIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA totalizam R\$ 18.758,35*”. Afirmam que o referido débito não se submete ao concurso de credores requerendo a “*super preferência*” dos créditos tributários em relação aos demais créditos; e **Fls. 89.071 13.** Petição apresentada pelo **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** informando constarem débitos pendentes em nome das Recuperandas.

- A Administração Judicial opina pela intimação das Recuperandas para prestarem esclarecimentos acerca dos débitos tributários indicados pelos Municípios de Londrina e São Paulo.

VI – LEILÕES

20. Fls. 89.704/89.705 e 90.300/90.301. Petições apresentadas pelos Leiloeiros **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN** (processo nº 0009933-46.2019.8.26.0223, ajuizado por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOREST HILL, requerendo o pagamento dos débitos condominiais do período de 05.02.2018 a 11.04.2019) e **ALETHEA CARVALHO LOPES** (processo nº 0000610-20.2022.8.26.0576, ajuizado por ADRIANO FERREIRA RODRIGUES e outros, requerendo a devolução das quantias pagas no período de 30.04.2012 a 20.04.2015) informando leilões a serem realizados nos respectivos processos.

- Nos termos da r. Decisão de fls. 24.093/24.118, proferida nos autos da Recuperação Judicial do Grupo Rossi, este d. Juízo recuperacional determinou que *“Por força da previsão do art. 6º, III, da Lei 11.101/2005, bem como do caráter erga omnes da decisão que defere o processamento da recuperação judicial e da competência absoluta deste Juízo, determino a proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens dos devedores, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem se à recuperação judicial ou à falência.”*
- Além de proibido, qualquer ato de constrição de bens é medida inócua porquanto não acarreta nenhuma vantagem ao credor/exequente concursal, eis que, no procedimento recuperacional, todos os créditos concursais se submetem ao concurso de credores, em respeito ao *par conditio creditorum*. Ou seja, o credor concursal não pode ser pago em execução individual por meio de pagamento e valor diferentes do estabelecido no PRJ.
- Ante ao exposto, haja vista que os créditos do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOREST HILL e de ADRIANO FERREIRA RODRIGUES (e outros) são concursais, esta Administração Judicial, em cumprimento à decisão de fls. 24.093/24.118, entende pela impossibilidade da realização do leilão e necessidade de levantamento da

penhora antes realizada, sob pena de violação da *par condicio creditorum* e descumprimento do PRJ

VII- OUTROS

21. Item 3.10 Decisão fls. 90.306/90.316.¹⁴ O MM. Juízo determinou a intimação dessa Administração Judicial para prestar esclarecimentos acerca da natureza concursal dos honorários sucumbenciais oriundos do processo nº 0024453-92.2017.8.19.0023.

- Compulsando os autos de origem, o AJ verificou que se trata de ação de execução ajuizada, em 15.12.2017, por CONDOMINIO ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL em face de OELDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA requerendo o pagamento de taxas condominiais.
- Além disso, verificou que em 31.08.2018, foi proferido despacho, às fls. 92, fixando *“os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, verba essa que será reduzida pela metade caso a parte executada efetue o pagamento no prazo mencionado (CPC, art. 827, § 1º).”*
- No que se concerne a submissão dos honorários sucumbenciais à presente recuperação judicial, o AJ aplica o entendimento da 2ª Seção do do c. STJ¹⁵, no sentido de que o direito aos honorários surge com a decisão judicial, concluindo, portanto, *“que a sentença (ou o ato jurisdicional equivalente, na competência originária dos tribunais) é o ato processual que qualifica o nascedouro do direito à percepção dos*

¹⁴ 12.1 Decisão de fls. 88.142/88.150: “Sobre o ofício de fls. 86112/86125, as recuperandas afirmam que o crédito é concursal, pois se tratam de débitos condominiais anteriores ao ajuizamento da recuperação judicial. Entendem que a penhora deve ser imediatamente levantada, opondo-se ao prosseguimento da expropriação no âmbito da execução nº 0024453-92.2017.8.19.0023. Tornem às recuperandas para que esclareçam sua manifestação, na medida em que, segundo informado por aquele juízo, trata-se de cumprimento de sentença de crédito de honorários sucumbenciais extraconcursais. Diga, ainda, a Administradora Judicial.”

¹⁵ REsp n. 1.841.960/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 12/2/2020, DJe de 13/4/2020.

honorários advocatícios sucumbenciais”, de modo que, caso a sentença proferida em desfavor da empresa em recuperação seja posterior ao pedido de recuperação judicial, os honorários sucumbenciais serão considerados de natureza extraconcursal.

- Assim, considerando que a decisão que originou **os honorários sucumbenciais foi proferida em 31.08.2018, a Administração Judicial opina que o crédito, por ter sido constituído antes do pedido recuperacional (19.09.22), é concursal.**
- Informa inclusive que, às fls. 1.064/1.066 dos referidos autos de origem, prestou esclarecimentos informando a natureza concursal dos créditos e a impossibilidade de constrições de bens.

22. Item 3.11 Decisão fls. 90.306/90.316. O MM. Juízo Recuperacional requereu a manifestação dessa Administração Judicial sobre *“pedido de adjudicação de imóvel formulado por condomínio (item 21 da decisão de fls. 88149)”*.

- A Administração Judicial já se manifestou sobre o tema em sua petição de fls. 88.999/89.041, esclarecendo que ao consultar os autos de origem nº 0067285-52.2006.8.26.0114, verificou que o processo se encontra em segredo de justiça. Diante disso, passou a analisar a documentação acostada aos presentes autos pelas partes, em que comprovou que o imóvel foi vendido, pelo Grupo Rossi para ANA LUCIA CARRARA DELBIN MARTELLI e WALDOMIRO MARTELLI NETO, tendo sido dado o próprio bem em garantia do negócio jurídico (compra e venda).
- Em razão do inadimplemento das parcelas, as Recuperandas ajuizaram ação 0034292-63.2000.8.26.0114 para consolidarem e reintegrarem a posse do bem, que teve seu mandado de desocupação expedido em janeiro/2025.

- Desse modo, entende essa Administração Judicial que, tendo em vista a consolidação da propriedade em favor do Grupo Rossi, qualquer dívida referente ao Imóvel matrícula 96.897, é pertencente as Recuperandas, isto é, de natureza *propter rem*.
- Ademais, considerando que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIRENZE ajuizou ação em 2006 para cobrança de débitos condominiais em face dos antigos proprietários, entende essa Administração Judicial que se trata de cobranças de dívidas anteriores ao pedido de Recuperação Judicial (19.09.22), sendo, portanto, de natureza concursal.
- Ainda sobre esse ponto, em relação ao crédito oriundo de taxas condominiais inadimplidas, também em recente julgamento, a 3ª Turma do c. STJ decidiu, por unanimidade, que são concursais os créditos originários de dívidas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial e, como tais, deverão ser pagos na forma do plano de recuperação.¹⁶
- Na mesma linha, este MM. Juízo, nas r. decisão de fls. 63.703/63.715 da Recuperação Judicial, reiterada às fls. 79.721-79.740, estabeleceu “*considerar como sujeitos à recuperação judicial os débitos condominiais constituídos anteriormente ao ajuizamento do feito, nos termos do art. 49 da Lei 11.101/2005*”. A decisão foi confirmada pelo Eg. TJSP no julgamento do agravo de instrumento nº 2128927-13.2024.8.26.0000, o que vem sendo cumprido por esta Administração Judicial na análise e classificação dos créditos.
- O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIRENZE consta da Relação de Credores pelo montante de R\$ 12.213,88, na classe III,

¹⁶ REsp n. 2.002.590/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 14/9/2023.

- Feito o esclarecimento, o AJ opina pela rejeição do pedido de adjudicação formulado pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIRENZE tendo em vista o credor estar listado na Relação de Credores e haver decisão deste MM. Juízo Recuperacional (63.703/63.715), competente para classificação dos créditos, confirmada pelo Eg. TJSP no agravo de instrumento nº 2128927-13.2024.8.26.0000, no sentido de considerar de natureza concursal os débitos condominiais que tenham como fato gerador vencimento anterior ao pedido de recuperação judicial do Grupo Rossi (19.09.2022), nos termos do art. 49 da Lei 11.101/05¹⁷.

23. Item 19 Decisão fls. 90.306/90.316. O MM. Juízo Recuperacional requereu a manifestação dessa Administração Judicial sobre o pedido de restituição do Lote 01 — imóvel de matrícula nº 21.366, registrado perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro —, formulado pelos credores Domingos Gonçalves dos Santos e outros.

- As Recuperandas, em sua manifestação apresentada às fls. 90.712/90.727, informaram que o *“Lote 01” é um imóvel de propriedade das Recuperandas que foi negociado com os Compradores em conjunto com o chamado Lote 20, imóvel de matrícula nº 285.247 (“Lote 20”). Como é de conhecimento deste MM. Juízo, há grande divergência entre as partes sobre a titularidade do Lote 20 (questão atualmente discutida no âmbito dos agravos de instrumento nº 2112614-40.2025.8.26.0000 e 2113129-75.2025.8.26.0000).”*
- Acrescentam, ainda que, não há *“divergência com relação à titularidade do Lote 01, que foi alienado pelas Recuperandas aos Compradores. Assim, em atenção à decisão, o Grupo Rossi esclarece que o **Lote 01 é de propriedade dos Compradores e não se opõe que a posse seja transmitida a eles** — conforme informado pelo Grupo Rossi nos autos de origem.”*

¹⁷ Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos

- Diante do exposto, o AJ informa que, sendo o Lote 01 (matrícula nº 21.366) de propriedade dos compradores Domingos Gonçalves dos Santos e outros, não se opõe à transmissão de sua posse aos requerentes.

24. Item 22 Decisão fls. 90.306/90.316. Petição apresentada por **ESPÓLIO DE ELIZEU ESTEVES**, às fls. 89.731/89.733, requerendo habilitação de crédito e o pagamento de valores para cancelamento de indisponibilidades constantes na matrícula nº 106.209 (1º Registro de Imóveis de Londrina/PR).

- O crédito que o credor pretende habilitar é oriundo do processo 0011692-64.2022.8.16.0014, tendo constatado esta Administração Judicial que a sentença, proferida em 08.05.2024 determinou diversas obrigações de fazer e o pagamento de honorários de 10%¹⁸, sendo, portanto, o crédito devido ao patrono de natureza extraconcursal.
- Ademais, em relação ao pedido de baixa de indisponibilidade, a Administração Judicial esclarece que 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. A Administração Judicial, portanto, opina para que seja procedida a baixa de tais constrições.

¹⁸ “Em face do exposto, JULGO PROCEDENTE os pedidos formulados pelo autor, resolvendo o mérito do presente feito, com fulcro no art. 487, I, do CPC, para o fim de DETERMINAR: a) o levantamento da hipoteca averbada sobre o imóvel descrito na matrícula nº 106.209, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina-PR; b) o levantamento das ordens judiciais de indisponibilidades averbadas sobre o imóvel descrito na matrícula nº 106.209, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina-PR; c) a outorga de escritura definitiva do imóvel descrito na matrícula nº 106.209, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de LondrinaPR pelas rés SÃO FIDELIS Empreendimentos Imobiliários LTDA. (compromissária vendedora) e São Ramiro Empreendimentos Imobiliários LTDA. (proprietária do bem), nos termos do art. 1.418, CC. Por conseguinte, condeno as rés SÃO FIDELIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e SÃO RAMIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ao pagamento das custas e demais despesas do processo (CPC, art. 82, § 2º), além de honorários advocatícios devidos ao procurador da parte autora, que arbitro em 10% do valor atualizada da causa, levando-se em conta o grau de zelo do profissional, o trabalho realizado pelo advogado, bem com o tempo exigido para o seu serviço, destacando-se a ausência de participação em audiência de instrução e julgamento.”

25. Fls. 90.320/90.369. Petição apresentada por **ISABELA SIMÕES WANG, DANILO BRINGEL GUSMÃO e BEATRIZ CURI DAMETTO**, requerendo seja reconhecida a tempestividade do incidente nº 1094454-43.2023.8.26.0100 e outros.

- O AJ informa que já se manifestou, às fls. 82.079/82.093, esclarecendo que constou na Relação de Credores o crédito de DANILO BRINGEL GUSMÃO, no valor de R\$ 210.720,06, classe III¹⁹, não tendo o credor exercido opção de pagamento no prazo determinado²⁰.
- Além disso, constatou que os credores ajuizaram, intempestivamente (14.07.23), o incidente de habilitação/impugnação de crédito sob o nº 1094454-43.2023.8.26.0100, em que foi reconhecido, por meio de sentença proferida em 21.05.24, o montante de R\$ 206.610,32, na classe III, em favor de DANILO BRINGEL GUSMÃO; o valor de R\$ 208.610,32, na classe III, em favor de ISABELA SIMÕES WANG e o montante de R\$ 78.236,86, na classe I, em favor de BEATRIZ CURI DAMETTO.
- Desse modo, considerando os termos da decisão proferida às fls. 79.721/79.740²¹, o AJ entende que os credores acima referidos não estão elegíveis para o exercício de opção de pagamento em razão de seu incidente processual não ser tempestivo.
- Assim, o AJ entende que o pagamento dos credores DANILO BRINGEL GUSMÃO e ISABELA SIMÕES WANG deve ser realizado nos termos da Opção G Quirografário

¹⁹ Disponível em: <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2022/12/doc-1-edital-aj-individualizado.pdf>

²⁰ Disponível em: <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2024/01/doc-1-relatorio-opcao-de-pagamentorossi.pdf> e <https://ajwald.com.br/wp-content/uploads/2024/04/proxy-hunter.pdf>

²¹ “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.”

(Cláusula 3.3.7 e 3.3.8), em parcela única no 40º (quadragésimo) Aniversário da Data de Homologação Judicial do Plano e o pagamento da credora BEATRIZ CURI DAMETT se dará nos moldes da cláusula 3.1.5., isto é, Opção A Trabalhista (Cláusula 3.1.5 e 3.1.1.1), com carência de 12 meses contados do trânsito em julgado da sentença que reconheceu o crédito.

26. Fls. 90.519/90.520. Petição apresentada por **ALAN RODRIGO PEREIRA** requerendo a inclusão de seu crédito no QGC, oriundo do processo nº 01251-51.2019.8.26.0337.

- O AJ informa que o credor **(i)** constou listado na Relação de Credores pelo valor de R\$ 12.794,08, na classe III; **(ii)** não apresentou incidente de impugnação de crédito; **(iii)** não exerceu opção de pagamento no prazo estipulado.
- Assim, o AJ entende que o pagamento do credor **ALAN RODRIGO PEREIRA** deve ser realizado nos termos da Opção G Quirografário (Cláusula 3.3.7 e 3.3.8), em parcela única no 40º (quadragésimo) Aniversário da Data de Homologação Judicial do Plano.
- Por fim, caso o credor discorde do montante listado, a Administração Judicial esclarece que, para habilitações/impugnações pela via administrativa é necessária a apresentação de certidão de crédito, conforme estabelecido na decisão de fls. 24.093/24.1182, documento que não instruiu o pedido do credor. Os credores poderão renovar o pedido pela via administrativa instruído com a respectiva certidão de crédito. Caso o credor não possua tal documentação, poderá apresentar impugnação de crédito, na forma dos artigos 9º e 13 da Lei 11.101/05.

VIII -CONCLUSÃO

27. Pelo exposto, a Administração Judicial:

- a) Com relação às diversas indagações e questionamento de credores sobre o pagamento do seu crédito, a Administração Judicial verificou que, em todos os casos, se trata de desconhecimento dos termos do PRJ, notadamente dos prazos de carência aplicáveis. No exercício da fiscalização do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Rossi, a Administração Judicial constatou que, até o momento, todas as obrigações vencidas foram cumpridas no prazo pelas Recuperandas. O relatório com o resultado da fiscalização do cumprimento do PRJ encontra-se em capítulo específico dos RMAs apresentados mensalmente nos autos do incidente nº 0018296-61.2023.8.26.0100. Para fins de transparência, a planilha individualizada de pagamentos consta disponível para consulta no site da RJ (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/pagamentos-pri/>);
- b) Requer seja dada ciência aos credores dos esclarecimentos prestados acima;
- c) Consigna a desnecessidade de peticionamento nos autos para informar o julgamento dos incidentes de crédito, uma vez que o andamento processual é devidamente acompanhado pela Administração Judicial, que é intimada das respectivas sentenças;
- d) Opina pela expedição de ofício por esse MM. Juízo ao Juízo 2ª Vara Cível da Comarca de São José, referente aos autos do processo nº 0806793-27.2013.8.24.0064, para confirmar a natureza concursal do crédito e a necessidade de liberação das penhoras/indisponibilidades recaídas sobre as matrículas dos imóveis;

- e) Opina pela intimação das Recuperandas para prestarem esclarecimentos acerca dos débitos tributários indicados pelos Municípios de Londrina e São Paulo;
- f) Opina pela rejeição do pedido de Leilão formulado pelos leiloeiros EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN (fls. 87.274/87.333) e ALETHEA CARVALHO LOPES (Fls. 90.300/90.301), tendo em vista tratarem de créditos concursais, isto é, com fato gerador anterior ao pedido de recuperação judicial do Grupo Rossi (19.09.2022), nos termos do art. 49 da Lei 11.101/05;
- g) Opina pela rejeição do pedido de adjudicação formulado pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIRENZE tendo em vista o credor estar listado na Relação de Credores e haver decisão deste MM. Juízo Recuperacional (63.703/63.715), competente para classificação dos créditos, confirmada pelo Eg. TJSP no agravo de instrumento nº 2128927-13.2024.8.26.0000, no sentido de considerar de natureza concursal os débitos condominiais que tenham como fato gerador vencimento anterior ao pedido de recuperação judicial do Grupo Rossi (19.09.2022), nos termos do art. 49 da Lei 11.101/05; e
- h) Opina pela transmissão da posse do Lote 01 (matrícula nº 21.366) aos compradores Domingos Gonçalves dos Santos e outros.

28. Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, setembro de 2025.



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