

**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.
99.421/99.427 e 100.703/100.713, expor o que segue:

I- DECISÃO DE FLS. 99.421/99.427

1. Item 2. Fls. 97.013/97.014 e fls. 99.296/99.297. Petições apresentadas por
ABC I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“ABC”) e Cyrela Brazil Realty S.A.
Empreendimentos e Participações (“CYRELA”), respectivamente, em que ABC requer a
penhora no rosto dos autos do crédito de LDX CONSTRUÇÕES LTDA (oriundo do processo nº
0006563-20.2022.8.26.0008) e CYRELA requer seja sub-rogada nos direitos creditórios de
FABIO DA SILVA TAVARES (oriundo do Cumprimento de Sentença nº 0041730-
76.2019.8.26.0114.)

- **Fls. 97.013/97.014.** Em relação ao pleito de penhora no rosto dos autos do
crédito de LDX CONSTRUÇÕES LTDA “até o limite do débito exequendo (R\$ 555.681,68

– atualizado até março/2023 – fls. 634)” (fls. 97.715), o Administrador Judicial verificou que **(i)** o credor LDX CONSTRUÇÕES LTDA constou na relação de credores pelo valor de R\$ 45.117,32, na classe IV; **(ii)** não apresentou incidente de impugnação de crédito; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento.

- Conforme previsto no art. 860 do Código de Processo Civil, a penhora no rosto dos autos é modalidade prevista para constrição de crédito a ser destinado/constituído ao devedor. Nesse sentido, a Administração Judicial entende possível a penhora no rosto dos autos sobre crédito habilitado na recuperação judicial.

- Ante ao exposto, em atenção à penhora determinada pelo juízo oficiante sobre o crédito de LDX CONSTRUÇÕES LTDA arrolado na Recuperação Judicial do Grupo Rossi, a Administração Judicial **requer sejam intimadas as Recuperandas para que procedam à devida anotação e cumprimento quando da ocasião do pagamento do crédito nos termos do Plano de Recuperação Judicial.**

- **Fls. 99.296/99.297.** Em relação ao pedido de subrogação do crédito de FABIO DA SILVA TAVARES em favor de CYRELA, o AJ verificou que **(i)** o credor FABIO DA SILVA TAVARES constou na relação de credores pelo valor de R\$ 262.541,57, na classe III; **(ii)** não apresentou incidente de impugnação de crédito; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento.

- Além disso, o AJ verificou que, nos autos do cumprimento de sentença nº 0041730-76.2019.8.26.0114, em que figura FABIO DA SILVA TAVARES, como Exequente e ROSSI RESIDENCIAL S.A., CYRELA e outros como Executadas, a CYRELA realizou depósito voluntário do montante de R\$ 331.960,05 para fins de pagamento do crédito. Assim, a decisão acostada às fls. 99.304, deferiu a *“a sub-rogação da executada CYRELA nos direitos ora satisfeitos, em face da executada inicial.”* **Diante**

disso, o AJ informa que irá proceder com a alteração da titularidade do crédito de FABIO DA SILVA TAVARES para passar a constar em nome de CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

2. **Item 3¹. Fls. 97.127/97.131** Trata-se de petição apresentada por **PATRÍCIA APARECIDA AGNELLI** requerendo o indeferimento do aditamento ao PRJ proposto pelas Recuperandas e o *“reconhecimento formal do descumprimento do plano de recuperação judicial homologado em 07/12/2023”*.

- Com relação à alegação de descumprimento do PRJ, o AJ verificou **(i)** que a credora constou na relação de credores pelo valor de R\$ 71.218,926, na classe III; **(ii)** apresentou incidente de impugnação de crédito, sob o nº 1077538-31.2023.8.26.0100, tendo seu crédito retificado para o montante de R\$ 146.071,00, na classe III; e **(iii)** exerceu opção de pagamento OPÇÃO "D" (cláusula 3.3.4 do Plano), de modo que receberá seu crédito nos termos de sua escolha, isto é, desconto de 65% no **15º Aniversário da Homologação do PRJ**. Dessa forma, ainda está em curso o prazo de carência da opção de pagamento exercida pela credora. Ademais, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, a credora **PATRÍCIA APARECIDA AGNELLI** é elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.

- **Item 3. Fls. 97.136/97.137.** Trata-se de petição apresentada por **DANIEL ZANGARINI** e **LUANA PAULA DE LIMA ZANGARINI** manifestando *“expressamente sua objeção e contrariedade ao aditamento ao plano de recuperação judicial*

¹ Fls. 97.127/97.131 (Patrícia Aparecida Agnelli), fls. 97.136/97.137 (Daniel Zangarini e Luana Paula de Lima Zangarini), fls. 97.138/97.144 (Maria Cristina da Silva Akagi e Outro), fls. 97.446/97.447 (Márcio Tavares Moreira), fls. 97.449/97.454 (Frederico Bellei Moraes), fls. 97.817/97.825 (Rodolfo Felipe Vasconcelos Roth e Priscila Dias de Mello Roth), fls. 99.125/99.128 (Banco do Brasil S.A.), fls. 99.132/99.134 (Vendelino Machado Bones), fls. 99.135/99.137 (Raimundo Janilson Silva), fls. 99.145/99.149 (Gleide Maria Chagas Barros, Petrônio de Melo Barros e Jose Eduardo de Santana Macedo), fls. 99.233/99.235 (Condomínio Rossi Splendore), fls. 99.236/99.241 (Gabriela Ferreira de Almeida Rosa) e fls. 99.247 (Sueli dos Santos Catarino)

apresentado, requerendo que, diante do flagrante descumprimento do plano homologado, haja a convalidação da presente em falência.”

- Quanto à alegação de descumprimento do PRJ, o AJ verificou **(i)** que o credor DANIEL ZANGARINI constou na relação de credores pelo valor de R\$ 198.754,15, na classe III e não constou crédito em nome de LUANA PAULA DE LIMA ZANGARINI; **(ii)** não apresentaram incidente de impugnação/habilitação de crédito; **(iii)** DANIEL ZANGARINI exerceu opção de pagamento OPÇÃO "D" (cláusula 3.3.4 do Plano), de modo que receberá seu crédito nos termos de sua escolha, isto é, desconto de 65% no **15º Aniversário da Homologação do PRJ**. Portanto, ainda está em curso o prazo de carência da opção de pagamento exercida pelo credor. Ademais, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, o credor DANIEL ZANGARINI é elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperadas; e **(iv)** sobre o alegado crédito de LUANA PAULA DE LIMA ZANGARINI, que não consta na Relação de Credores, necessária a apresentação de certidão de crédito, conforme estabelecido na decisão de fls. 24.093/24.118. Caso a credora não possua tal documentação, poderá apresentar impugnação de crédito, na forma dos artigos 9º e 13 da Lei 11.101/05.

- **Item 3. Fls. 97.138/97.144.** Trata-se de petição apresentada por **MARIA CRISTINA DA SILVA AKAGI** requerendo o indeferimento do aditamento proposto pelas Recuperanda, bem como o *“Reconhecimento formal do descumprimento do Plano de Recuperação Judicial”*.

- Quanto à alegação de descumprimento do PRJ, o AJ verificou **(i)** que a credora constou na relação de credores pelo valor de R\$ R\$ 237.378,37, na classe III; **(ii)** não apresentou incidente de impugnação de crédito; e **(iii)** exerceu opção de pagamento OPÇÃO "D" (cláusula 3.3.4 do Plano), de modo que receberá seu crédito com desconto de 65% no **15º Aniversário da Homologação do PRJ**. Dessa forma, ainda

está em curso o prazo de carência da opção de pagamento exercida pela credora. Ademais, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, a credora CRISTINA DA SILVA AKAGI é elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.

- **Item 3. Fls. 97.446/97.447.** Petição apresentada por **MÁRCIO TAVARES MOREIRA** questionando sobre a possibilidade de exercício da opção de pagamento e sobre o procedimento para apresentação de dados bancários.
- O AJ verificou **(i)** que o credor constou na relação de credores pelo valor de R\$ R\$ 78.746,63, na classe III; **(ii)** apresentou incidente de impugnação de crédito, sob o nº 1006545-60.2023.8.26.0100, tempestivamente, em 23.01.2023, tendo seu crédito retificado para o montante de R\$ 168.992,16, na classe III; e **(iii)** não exerceu tempestivamente opção de pagamento.
- Desse modo, em relação à opção de pagamento, conforme informado às fls. 74.291/74.300 dos autos principais, nos termos das cláusulas 4.1 e 4.2 do PRJ, o prazo de 15 dias corridos para o exercício da escolha da opção de pagamento para os credores listados na Relação de Credores e dos credores já habilitados à época, se encerrou em 28.12.2023.
- Além disso, o MM. Juízo Recuperacional proferiu decisão (fls. 79.721/79.740) estabelecendo que os credores que ajuizaram tempestivamente sua habilitação/impugnação de crédito, teriam o direito de exercer sua escolha de pagamento, independentemente do tipo de provimento. Assim, os credores que obtiveram a habilitação de seus créditos através de incidentes processuais tempestivos deveriam informar sua opção de pagamento através do e-mail recuperacaojudicialrossi@rossiresidencial.com.br, no prazo de 15 dias contados do trânsito em julgado do acórdão/sentença proferida, na forma da decisão

homologatória do Plano. A sentença proferida no incidente nº 1029305-03.2023.8.26.0100 transitou em julgado em 27.11.2024, de modo que o prazo de 15 dias para apresentação do exercício da opção de pagamento se encerrou em maio/2024. No caso, o AJ verificou que o credor não exerceu a opção de pagamento em nenhuma das suas oportunidades.

- Desse modo, o credor MÁRCIO TAVARES MOREIRA está enquadrado na modalidade geral Opção G Quirografários (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8 do PRJ²³), com carência de 40 anos contados da Homologação Judicial do Plano. Os dados bancários devem ser encaminhados aos cuidados das Recuperandas nos termos da cláusula 8.3 do PRJ homologado no endereço: recuperacaojudicialrossi@rossiresidencial.com.br. Ademais, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, o credor MÁRCIO TAVARES MOREIRA é elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.
- **Item 3. Fls. 97.449/97.454.** Petição apresentada por **FREDERICO BELLEI MORAES** requerendo a *“intimação do Administrador Judicial para que inclua o requerente na lista dos credores com direito à voto, referente ao aditamento apresentado em dezembro/2025, rechaçando qualquer tipo de limitação baseada na*

² 3.3.7. Opção G – Créditos Quirografários. Credores Quirografários que validamente elegerem a presente Opção G terão seus Créditos Quirografários pagos integralmente, sem desconto, em moeda corrente nacional, segundo os termos e condições de vencimento e remuneração detalhados abaixo (“Créditos Quirografários – Opção G”).
3.3.7.1. Juros e Correção. Os Créditos Quirografários – Opção G serão corrigidos e atualizados de acordo com a TR acumulada, desde a Data do Pedido até a implementação do pagamento previsto nesta Cláusula 3.3.7.2.
3.3.7.2. Vencimento. Os Créditos Quirografários – Opção G serão pagos em parcela única, devida no 40º (quadragésimo) Aniversário da Data de Homologação Judicial do Plano.
3.3.8. Credores Quirografários Retardatários e Opção Padrão de Pagamento. Os Credores Quirografários que não validamente realizarem a Eleição de Opção de Pagamento e os Credores Quirografários que sejam Credores Retardatários serão reestruturados e pagos necessariamente nos termos e condições de pagamento dos Créditos Quirografários – Opção G.

³ 2.5. Pagamento dos Créditos Quirografários – Opção G. A Cláusula 3.3.7.3. é incluída no Plano com a seguinte redação: 3.3.7.3. Amortização Antecipada Extraordinária. As Recuperandas poderão, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, pagar antecipadamente os Créditos Quirografários – Opção G, de maneira integral ou parcial, pelo valor presente dos referidos Créditos, com base na seguinte fórmula:

$$VP = \sum_{t=1}^n F_t \times \frac{(1 + TR_p + S)^{N_t/252}}{(1 + D)^{N_t/252}}$$

Opção A ou quitações prévias abusivas, nos termos do art. 39 da Lei nº 11.101/2005, por possuir crédito judicial transitado em julgado.”

- Sobre o crédito do credor, o AJ reitera seu parecer apresentado às fls. 96.253/96.290, informando que **(i)** constou crédito listado na Relação de Credores pelo valor de R\$ 285.000,00, na classe I; **(ii)** apresentou incidente de impugnação de crédito sob o nº 1035239-39.2023.8.26.0100, em 23.03.2023, tempestivamente, tendo sido minorado seu crédito para constar o montante de R\$ 255.000,00, na classe I; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento no prazo legal.
- A Administração Judicial verificou que o credor já recebeu o pagamento seu crédito nos moldes da cláusula 3.1.5, Opção A do PRJ e, portanto, foi integralmente quitado. Além disso, ressalta essa Administração Judicial que, conforme informado na petição de fls. 101.209/101.303, o art. 45, § 3º, da Lei 11.101/05 estabelece que terão participação na Assembleia Geral de Credores (“AGC”) os credores que tiveram suas condições de pagamento modificadas, no caso, os Credores Quirografário Opção C, D, E, F e G, bem como dos credores Colaboradores e do Remanescente dos 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos dos Credores Trabalhistas que exerceram opções de pagamento nas modalidades mencionadas. Por tal razão, entende a Administração Judicial que o credor **FREDERICO BELLEI MORAES**, mesmo que não estivesse integralmente quitado, não seria elegível a votar no conclave.
- **Item 3. Fls. 97.817/97.825.** Petição apresentada por RODOLFO FELIPE VASCONCELOS ROTH e PRISCILA DIAS DE MELLO ROTH apontando *“irregularidades, ilegalidades e inconsistências verificadas no pedido de aditamento ao Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda”*.
- As Recuperandas, às fls. 99.665/99.678, se manifestaram no sentido de que *“eventuais discordâncias ou sugestões relativas ao Aditamento devem ser debatidas*

em sede de assembleia geral de credores” e que “eventual controle judicial somente pode ocorrer após a realização da assembleia geral e a aprovação do plano de recuperação judicial (no presente caso, de seu aditamento), sendo incabível qualquer análise prévia”.

- O AJ verificou **(i)** que o credor RODOLFO FELIPE VASCONCELOS ROTH constou na relação de credores pelo valor de R\$ 93.644,18, na classe III e não constou crédito em nome de PRISCILA DIAS DE MELLO ROTH; **(ii)** os credores apresentaram incidente de impugnação/habilitação de crédito sob o nº 1075340-21.2023.8.26.0100, tendo sido reconhecido o montante de R\$ 244.711,81 para cada um dos credores; e **(iii)** ambos exerceram opção de pagamento OPÇÃO "D" (cláusula 3.3.4 do Plano), de modo que receberão seus créditos com desconto de 65% no **15º Aniversário da Homologação do PRJ**. Dessa forma, ainda está em curso o prazo de carência da opção de pagamento exercidas pelos credores. Ademais, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, os credores RODOLFO FELIPE VASCONCELOS ROTH e PRISCILA DIAS DE MELLO ROTH são elegíveis para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.

- **Item 3. Fls. 99.125/99.128.** Petição apresentada por **BANCO DO BRASIL S.A.** requerendo a *“convolação da Recuperação Judicial em Falência, em razão do descumprimento do PRJ homologado”*.

- Sobre o crédito do Banco do Brasil, o AJ constatou que **(i)** constou crédito listado na Relação de Credores pelo valor de R\$ 28.499.604,68, na classe III; **(ii)** não apresentou incidente de impugnação de crédito; e **(iii)** exerceu opção de pagamento OPÇÃO "D" (cláusula 3.3.4 do Plano), de modo que receberá seu crédito com desconto de 65% no **15º Aniversário da Homologação do PRJ**. Dessa forma, ainda está em curso o prazo de carência da opção de pagamento exercida pelo credor. Ademais, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, o credor BANCO DO

BRASIL S.A. é elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.

- **Item 3. Fls. 99.132/99.134.** Petição apresentada por **VENDELINO MACHADO BONES**, informando que o *“documento citado pela recuperanda não comprova qualquer pagamento ao peticionário”*, requerendo, portanto, *“a rejeição da proposta de ADITAMENTO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL e reitera a manifestação de pedido de conversão da RECUPERAÇÃO JUDICIAL EM FALÊNCIA por descumprimento do plano de recuperação judicial”*.
- Sobre alegação do credor, a Administração Judicial já se manifestou às fls. 96.253/96.290 e 97.146/97.177, além de ter, às fls. 96.314, juntado a documentação que comprova o pagamento, efetuado em favor de seu patrono, RONALDO DE SOUSA OLIVEIRA, não tendo sido verificado descumprimento ao PRJ.
- **Item 3. Fls. 99.135/99.137.** Petição apresentada por **RAIMUNDO JANILSON SILVA** alegando que *“o reconhecimento definitivo do crédito do Peticionante se deu de forma tardia, com a decisão judicial proferida apenas em 25 de fevereiro de 2025 e trânsito em julgado em 10 de abril de 2025. Tal circunstância, alheia à vontade do credor, inviabilizou que este pudesse exercer, de forma consciente e estratégica, seu direito de opção de pagamento.”* requerendo, portanto, novo prazo para exercício da opção de pagamento.
- O AJ verificou **(i)** que o credor constou na relação de credores pelo valor de R\$ R\$ 30.971,87, na classe III; **(ii)** apresentou incidente de impugnação de crédito, sob o nº 1183646-50.2024.8.26.0100, intempestivamente, em 18.11.2024, tendo seu crédito sido majorado para o montante de R\$ 53.446,28, na classe III; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento.

- Conforme informado às fls. 74.291/74.300, nos termos das cláusulas 4.1 e 4.2 do PRJ, o prazo de 15 dias corridos para o exercício da escolha da opção de pagamento, para os credores listados na Relação de Credores e dos credores já habilitados à época, se encerrou em **28.12.2023**, não tendo o credor, à época, aderido nenhuma opção.
- Desse modo, o AJ entende que o credor, naquela ocasião, era elegível para o exercício da opção de pagamento, contudo, não a exerceu no prazo estipulado, razão pela qual entende estar superada a questão diante da decisão de fls. 79.721/79.740, item 8, proferida por esse MM. Juízo Recuperacional. Por conseguinte, o credor RAIMUNDO JANILSON SILVA está automaticamente enquadrado na modalidade geral Opção G Quirografários (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8 do PRJ), com carência de 40 anos contados da Homologação Judicial do Plano. Ademais, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, o credor RAIMUNDO JANILSON SILVA é elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.
- **Item 3. Fls. 99.145/99.149.** Petição apresentada por **GLEIDE MARIA BARROS, PETRÔNIO DE MELO BARROS e JOSE EDUARDO DE SANTANA MACEDO** informando os dados bancários para pagamento.
- As Recuperandas, às fls. 99.670, informaram que anotaram *“os dados bancários dos credores, de certo que o seu pagamento ocorrerá nos termos da Opção G dos Créditos Quirografários (cls. 3.3.79 e 3.3.810 do Plano), para os Srs. Gleide e Petrônio, e da Opção A dos Créditos Trabalhistas (cls. 3.1.111 e 3.1.512 do Plano), para o Sr. Jose, como demonstrado às fls. 90.712-90.727 dos autos.”*
- Diante do exposto, o AJ informa que está ciente da anotação procedida pelas Recuperandas e reitera sua manifestação de fls. 90.773/90.799.

- **Item 3. Fls. 99.233/99.235.** Petição apresentada por **CONDOMÍNIO ROSSI SPLENDORE** requerendo “a) *Seja prestada informação acerca da inclusão do crédito do Requerente no quadro geral de credores, com a indicação da respectiva classe e valor reconhecido; b) Seja esclarecido se há previsão de data ou cronograma estimado para pagamento do crédito titularizado pelo Requerente, nos termos do plano de recuperação judicial aprovado.*”
- O AJ verificou que o credor **(i)** constou na relação de credores pelo valor de R\$ 3.936,48, na classe III, oriundo do processo nº 0702838-95.2017.8.07.0004; **(ii)** apresentou incidente de impugnação de crédito, sob o nº 1010904-53.2023.8.26.0100, tempestivamente, em 01.02.2023, tendo seu crédito incluído no montante de R\$ 4.890,39, na classe III, oriundo do processo 0703806-52.2022.8.07.0004, totalizando crédito consolidado de R\$ 8.826,87, na classe III; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento.
- Para controle e transparência do trabalho da Administração Judicial, e informação aos credores e interessados, a Administração Judicial elabora a listagem dos incidentes processuais já sentenciados e divulga em seu site. No caso, o incidente distribuído pelo **CONDOMÍNIO ROSSI SPLENDORE** consta devidamente indicado na relação de incidentes processuais sentenciados, disponível para consulta no site do AJ (<https://ajwald.com.br/grupo-rossi/incidentes-sentenciados/> .)

06/06/2023	10/3094-17.2023.8.26.0100	2102	CONDOMÍNIO ROSSI SPLENDORE	23.291.660/0001-74	Sim	Parcial Procedência	02/10/2024	07/10/2024	R\$	60.390,74	Quirografário - Classe III
01/02/2024	1010904-53.2023.8.26.0100	2105	CONDOMÍNIO ROSSI SPLENDORE	23.291.660/0001-74	Sim	Parcial Procedência	05/06/2024	10/06/2024	R\$	4.890,39	Quirografário - Classe III

- Importante reiterar que, após a publicação das sentenças proferidas nas habilitações/impugnações de crédito, o AJ realiza, imediatamente, a anotação do valor final do crédito devido a cada credor, que será pago na forma do Plano de Recuperação Judicial, divulgando a listagem dos incidentes sentenciados anotados.

- Por fim, considerando que o credor não exerceu opção de pagamento, o AJ informa que o CONDOMÍNIO ROSSI SPLENDORE está enquadrado na modalidade geral Opção G Quirografários (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8 do PRJ), com carência de 40 anos contados da Homologação Judicial do Plano. Nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, o credor **CONDOMÍNIO ROSSI SPLENDORE** é elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.
- **Item 3. Fls.99.236/99.241.** Petição apresentada por **GABRIELA FERREIRA DE ALMEIDA ROSA** requerendo a intimação do AJ para que *“providencie o imediato pagamento do crédito atual da peticionante”*.
- O AJ reitera sua manifestação de fls. 96.253/96.290, em que informou que a credora **(i)** constou na Relação de Credores pelo valor de R\$ 328.767,50, na classe I; **(ii)** não apresentou incidente de impugnação de crédito; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento no prazo legal;
- Diante disso, o pagamento da credora 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 da notificação enviada aos cuidados das Recuperandas, o que se dará em 09/2026, conforme previsão do plano homologado e amplamente aprovado pelos credores.
- **Item 3. Fls. 99.247.** Petição apresentada por **SUELI DOS SANTOS CATARINO** informando não concordar *“com o aditamento do plano de recuperação judicial de fls. 96425/96810.”*
- O AJ informa que a credora **(i)** constou na relação de credores pelo valor de R\$ 174.006,98, na classe III; **(ii)** não apresentou incidente de impugnação de crédito; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento. Sobre as objeções ao Aditamento, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, a credora **SUELI DOS SANTOS CATARINO** é

elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.

3. Por fim, ainda sobre o item 3 da decisão de fls. 99.421/99.427, a Administração Judicial verificou que as Recuperandas, às fls. 99.665/99.678, se manifestaram acerca das objeções de fls. 97.127-97.131, 97.136-97.137, 97.138-97.144, 97.817-97.825, 99.125- 99.128 e 99.247 esclarecendo também que eventuais discordâncias deverão ser discutidas na Assembleia Geral de Credores.

4. Ademais, considerando que a decisão de fls. 96.844/96.862, proferida em 08.12.2025, determinou a suspensão *“de todos os pagamentos vincendos que seriam realizados nos termos do plano original, até a aprovação e homologação do aditamento”*, a Administração Judicial não verificou descumprimento do PRJ pelas Recuperandas, o que vem sendo fiscalizado e relatado nos RMAs regularmente apresentados nos autos do incidente nº 0018296-61.2023.8.26.0100.

5. **Item 6. Fls. 97.179/97.183.** Petição apresentada pela **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** requerendo *“A intimação da empresa recuperanda para, no prazo a ser fixado por Vossa Excelência, apresentar Certidão Negativa de Débitos (CND) ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa (CPEN), nos termos do art. 57 da Lei 11.101/2005 e do art. 191-Ado CTN”*. Petição apresentada por **MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, às fls. **99.188/99.195**, pleiteando seja imposto as Recuperandas *“a obrigação de regularizar os seus créditos pendentes com este Município, no prazo de 30 dias, sob pena de não homologação do plano de recuperação judicial e suspensão do processo recuperacional.”*

- Sobre a petição apresentada pela Fazenda, as Recuperandas, às fls. 99.672, informaram que *“estão avaliando a origem, a existência e a validade dos referidos créditos, supostamente detidos contra mais de 45 sociedades, bem como a*

viabilidade de eventual parcelamento, o que será oportunamente informado nestes autos.”

- Em relação ao pleito do Município, as Recuperandas indicaram que os “valores não seriam devidos pelo Grupo Rossi, mas sim pelos adquirentes das unidades, na forma do art. 130 do CTN”.
- O MM. Juízo Recuperacional, às fls. 100.703/100.713, determinou “Aguardem-se a realização da assembleia e as ulteriores deliberações sobre o aditamento para oportuna análise da questão das certidões negativas”.
- Diante do exposto, o AJ informa que está ciente das questões suscitadas pelos órgãos supramencionados, esclarecendo que seguirá acompanhando as informações prestadas pelas Recuperandas e aguardando, em momento oportuno, o retorno das atualizações sobre os casos.

6. Item 9.3. Fls. 93.845/93.846. Petição apresentada por **CONDOMÍNIO ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA** requerendo “*seja esclarecido o alcance da referida determinação, especialmente no que toca a exclusão das SPEs, eventualmente executadas em demanda individual.*”

- O AJ, à fls. 96.253/96.290, esclareceu que conforme fixado nos autos desta Recuperação Judicial, em razão do julgamento dos agravos de instrumento nº 2250467- 96.2022.8.26.0000 e 2249427-79.2022.8.26.0000, interpostos contra a decisão de deferimento do processamento, restou determinada a exclusão de todas as sociedades de propósito específico (SPEs) com patrimônio de afetação, do presente procedimento recuperacional, sendo as sociedades AISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; ANABI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA;

BUCARAMANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; ETOLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e PRELUDE EMPREENDIMENTOS S/A as sociedades excluídas.

- O MM. Juízo Recuperacional, às fls. 97.002/97.007, decidiu que *“De fato, nos termos do item 27 da decisão de fls. 96844/96862, houve exclusão desta recuperação judicial da sociedade de propósito específico Etolia Empreendimentos Imobiliário Ltda. Portanto, eventual crédito em face da SPE deve ser perseguido pelas vias próprias “*
- As Recuperandas, às fls. 97.796/97.804, suscitaram que as alegações do Condomínio, sobre concursabilidade de despesas condominiais e sobre exclusão de SPEs com patrimônio de afetação são questões distintas, e que a exclusão das SPEs ainda é matéria em discussão no STJ.
- Sobre a questão, o AJ entende que, tal como suscitado pelas Recuperandas, que a exclusão das SPEs com Patrimônio de Afetação (Agravos 2250467-96.2022.8.26.0000 e 2249427-79.2022.8.26.0000) difere-se totalmente da questão de submissão ou não das cotas condominiais aos efeitos da Recuperação Judicial. Enquanto o primeiro cenário, analisa-se somente quem é a empresa devedora e, se exclusivamente SPE com PA, está excluída da RJ, o outro depende da análise do fato gerador dos débitos condominiais: se anteriores ao pedido de RJ da Rossi (19.09.22), se submetem aos efeitos da RJ, se posteriores, não se submeterão, pois são considerados de natureza extraconcursal.
- Analisando o crédito de CONDOMÍNIO ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA, o AJ verificou que: **(i)** o credor constou listado pelo valor de **R\$ 272.376,09**, na classe III, sendo, **(a)** R\$ 52.486,43, oriundo do processo nº 1006532-65.2020.8.26.0068; **(b)** R\$ 39.102,58, oriundo de débitos condominiais; e **(c)** R\$ 180.787,08, oriundo do

processo nº 1012210-27.2021.8.26.0068; **(ii)** o CONDONÍNIO apresentou incidente de impugnação de crédito nº 1073704-20.2023.8.26.0100, e que foi julgado extinto sem julgamento de mérito, por falta de interesse processual. Além disso, a sentença de fls. 131/134, determinou a exclusão do crédito da presente recuperação judicial em razão de versar exclusivamente contra ETÓLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, uma das SPEs ora excluídas da Recuperação Judicial do Grupo Rossi, por meio dos agravos de instrumento nº 2250467-96.2022.8.26.0000 e 2249427-79.2022.8.26.0000.

- Diante do exposto, o AJ entende que o crédito do credor deve ser excluído da RJ, em razão das decisões constantes nos Agravos 2250467-96.2022.8.26.0000 e 2249427-79.2022.8.26.0000.

7. Item 15. Fls. 99.212/99.214. Petição apresentada por **CARLOS ALBERTO FRANÇA CUNHA** requerendo a devolução dos valores levantados pelas Recuperandas nos autos do processo nº 0016896-88.2011.8.19.0209.

- As Recuperandas, às fls. 99.665/99.678, se manifestaram no sentido que *“os valores perseguidos pelo Sr. Carlos foram levantados dos autos do cumprimento de sentença nº 0016896-88.2011.8.19.0209, o qual foi distribuído no ano de 2011, ou seja, antes do pedido de recuperação judicial. É inequívoca, assim, a natureza concursal desse crédito, que se submete aos efeitos desta ação, por força do art. 49 da LFR”*
- Sobre o alegado, o AJ verificou que o credor **(i)** constou na relação de credores pelo montante de R\$ 603.385,21, na classe III, sendo R\$ 572.657,70, oriundo do processo nº 0016896-88.2011.8.19.0209 e R\$ 30.727,50, oriundo do processo nº 0006601-84.2014.8.19.0209; **(ii)** não distribuiu incidente de impugnação de crédito; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento.

- Diante do exposto, o AJ opina pelo indeferimento do pedido do credor, uma vez que o crédito de CARLOS ALBERTO FRANÇA CUNHA, oriundo de processos distribuídos em 2011 e 2014 é concursal, se submetendo aos efeitos da presente Recuperação Judicial. Além disso, esclarece que a decisão de fls. 63.703/63.715, determina que os valores provenientes de créditos concursais poderão ser liberados em favor das Recuperandas nos próprios autos de origem: *“quando se tratar de depósitos judiciais relativos a créditos de natureza concursal, solicito aos respectivos juízos, em cooperação judicial, a imediata liberação dos depósitos em favor das recuperandas, sem a necessidade de envio para conta vinculada à recuperação judicial”*.

8. Item 18. Fls. 99.258/99.267 da decisão de fls. 99.421/99.427 e item 17.5. da petição de fls. 100.703/100.713. Petição apresentada por **FRANCISCO TADEU SANTOS ALMEIDA**, como terceiro interessado, aduzindo que foi vencedor, em 22.04.2024, do leilão do imóvel⁴ que foi levado a hasta pública no processo de origem nº 201963000356. Afirma a existência de penhora, registrada sob o R.17, em 04.05.2023, em face da antiga proprietária, a Recuperanda SPE ALTO DA BOA VISTA IMOBILIARIOS LTDA e que, portanto, não consegue proceder com a venda do imóvel.

- Diante disso, requer *“seja reconhecida a competência deste Juízo Universal da Falência para centralizar os créditos e promover o concurso de credores, nos termos já reconhecidos pelo Juízo da arrematação, determinando-se a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, para que proceda o devido cancelamento da penhora R.17 incidente sobre o imóvel matriculado sob nº 83.696, do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE”*.

⁴ Imóvel localizado na Avenida Murilo Dantas, nº 805, Condomínio Residencial Altos do Farol, Edifício Albarnaz, Apartamento nº 1306, Bairro Farolândia, na cidade de Aracaju/SE. Matrícula Imobiliária nº. 83.696, junto ao Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Aracaju/SE

- As Recuperandas, às fls. 99.665/99.678, informaram que *“a referida penhora tem origem em execução fiscal ajuizada em face das Recuperandas. Todavia, como o imóvel foi arrematado pelo Sr. Francisco, não há qualquer razão que justifique a permanência de tal averbação na matrícula nº 83.696. Sobretudo porque o bem não integra mais o patrimônio do Grupo Rossi. Diante disso, as Recuperandas não se opõem ao pedido formulado pelo Sr. Francisco.”*
- A Administração Judicial verificou, por meio da matrícula do imóvel 83.696 que, de fato, o registro da penhora realizada em face das Recuperandas foi anterior à aquisição do imóvel realizada por meio de hasta pública judicial pelo requerente **FRANCISCO TADEU SANTOS ALMEIDA**, razão pela qual não vê óbice ao deferimento do pedido formulado.

II- DECISÃO DE FLS. 100.703/100.713

9. **Item 6.** O MM. Juízo determinou a intimação da Administração Judicial para apresentar o *“Quadro Geral de Credores atualizado”*. Em cumprimento ao determinado por esse d. Juízo, a Administração Judicial informa que apresentou sua manifestação, às fls. 101.209/101.303, com a Lista de Credores aptos a votar no conclave.

10. **Item 7. Fls. 99.590/99.595.** Petição apresentada por **CARVALHO GOMES ADVOGADOS** alegando descumprimento do PRJ e informando só ter recebido o montante de R\$ 10.514,49.

- Diante do exposto, o AJ verificou que o credor **(i)** não constou na relação de credores; **(ii)** distribuiu incidente de habilitação de crédito sob o nº 1035065-30.2023.8.26.0100, tempestivamente, em 29.03.2023, tendo sido reconhecido o montante de R\$ 168.020,38, na classe I; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento.

- Por conseguinte, o credor se enquadrou na modalidade geral de pagamento da classe trabalhista “A”, isto é, nos moldes da cláusula 3.1.5, Opção A do PRJ, pagamento de R\$ 10.000,00, contados da notificação enviada aos cuidados das Recuperandas.
- Às fls. 101.473/101.482, as Recuperandas esclareceram que: *“o pagamento foi realizado por se tratar de credor trabalhista que não é afetado pelo aditamento apresentado pelas Recuperandas em dezembro de 2025 (“Aditamento”). O Aditamento tem como objetivo readequar determinadas opções dos credores quirografários e colaboradores, aplicando-se ao caso, por analogia, o art. 45, § 3º, da LFR. De todo modo, caso o entendimento deste MM. Juízo seja de que todos os pagamentos estão suspensos, incluindo daqueles credores que não serão afetados pelo Aditamento, o Grupo Rossi não se opõe a requerer que o Escritório devolva os valores pagos e a suspender todos os pagamentos, incluindo daqueles que não são objeto do Aditamento.”*

11. Item 9. Fls. 99.605/99.607. Petição apresentada por **THYAGO AMRIM GURGEL ARAÚJO** informando erro no número da conta bancária constante no acordo celebrado com as Recuperandas.

- As Recuperandas, às fls. 101.473/101.482, informaram que *“o Sr. Thyago jamais assinou um acordo extrajudicial com a Rossi. Na realidade, o credor elegeu a Opção “A” dos Créditos Quirografários, na forma da cl. 3.3.1 do Plano”, acrescentando que após a retificação dos dados bancários pelo credor “realizou o pagamento do Sr. Thyago em 11.02.2026”.*
- O AJ verificou que, de fato, o credor já foi integralmente quitado, conforme comprovante de pagamento acostado às fls. 101.486.

12. Item 11. Fls. 99.626/99.629. Petição apresentada por **FABIO TADEU AMARAL PIMENTAL** e **REGIANE ANDREA RONZA** informando que são adquirentes do imóvel descrito na matrícula 143.581 desde 2001, mas não conseguem proceder com o registro da escritura de compra e venda em razão das indisponibilidades constantes na matrícula. Desse modo, requerem *“a expedição de ofício ao CNIB, a fim de que seja determinada o levantamento de todas as indisponibilidades referentes à matrícula no. 143.581 do 18º Registros de Imóveis da Capital – SP, geradas em nome da empresa Rossi Residencial S/A, tendo em vista que o imóvel pertence aos Requerentes.”*

- As Recuperandas, às fls. 101.473/101.482, não se opuseram *“à expedição do referido ofício, bem como ao reconhecimento de que o imóvel não mais integra seu patrimônio, desde que o levantamento, se realmente necessário, seja realizado pelos peticionantes, inclusive com o pagamento dos emolumentos correspondentes, expressamente previsto no art. 490 do CC.”*
- Em relação ao pedido de baixa de indisponibilidade, a Administração Judicial ressalta que às fls. 24.093/24.118 (item 17) 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. A Administração Judicial, portanto, opina para que seja procedida a baixa de tais constringências.

13. Item 12. 99.632/99.633. O MM. Juízo determinou a intimação dessa Administração Judicial para informar o *“formato da assembleia (presencial, virtual ou híbrido, procedimentos para credenciamento dos credores e demais informações pertinentes à participação no conclave.”*

- As Recuperandas, às fls. 101.340/101.343, apresentaram petição requerendo *“que a AGC seja realizada de forma presencial, no endereço acima indicado, com a*

primeira convocação no dia 18 de maio de 2026 e a segunda convocação no dia 28 de maio de 2026.”.

- Na sequência, este MM. Juízo proferiu a decisão de fls. 101.519/101.522, determinando a realização da assembleia na modalidade presencial e convocando a AGC para o dia 18 de maio de 2026, em primeira convocação, e 28 de maio de 2026, em segunda convocação, cujo edital será encaminhado em breve por esta Administradora Judicial por e-mail à z. Serventia judicial.

14. Item 13. Fls. 99.637/99.638. A Administração Judicial está ciente das apresentações de objeções e sugestões ao Aditamento ao PRJ, e serão objeto de deliberação e votação pelos credores em Assembleia Geral de Credores já designada. Assim, orienta aos credores que acompanhem as informações de credenciamento para a Assembleia Geral de Credores nos autos do presente do processo ou no *website* desse AJ: <https://ajwald.com.br/grupo-rossi/>.

15. Item 14. Fls. 88.640. Ofício encaminhado pela 5ª Vara Cível de Mogi das Cruzes para comunicar a existência da ação de adjudicação compulsória nº 1022456-71.2024.8.26.0361. O AJ informa que está ciente e prestará os esclarecimentos necessários sobre a presente Recuperação Judicial.

16. Item 15. Fls. 99.644/99.646. Embargos de declaração opostos por **OCTEA TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.** informando que exerceu opção de pagamento “B” quirografária (deságio de 90%, com a dação em pagamento de ativos das Recuperandas correspondente aos 10% remanescentes do crédito quirografário) e que, em razão de divergências com as Recuperandas, não foi possível dar seguimento à opção.

- Requer, portanto, a alteração da opção de pagamento para a “D” quirografária, bem como seja *“assegurado à Credora o direito de participar da Assembleia Geral de*

Credores que deliberará sobre o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, com todos os direitos inerentes à sua condição de credora”.

- Sobre o tema, o AJ ratifica suas manifestações de fls. 86.158/86.206, 88.999/89.041, 90.773/90.799 e 97.146/97.177, esclarecendo que não vislumbra descumprimento do PRJ, mas sim, questões contratuais pendentes de ajustes pelas partes para que seja estritamente seguido o estabelecido no PRJ. Além disso, ressalta que, qualquer procedimento diferente ou contraditório do previsto no PRJ, fere a igualdade de tratamento entre os credores de uma mesma classe, desrespeitando a *par conditio creditorum*.
- Ademais, a cláusula 3.3.2. e seguintes da Opção B, Quirografária, prevê, expressamente sobre a situação jurídica dos ativos, no sentido de que *“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.”*, que é justamente o inconformismo do credor.
- Ao examinar os termos do PRJ, a Administração Judicial não vislumbrou previsão para alteração da opção de pagamento após seu exercício, submetendo a questão ao exame e crivo deste MM. Juízo.
- Por fim, entende a Administração Judicial que a credora OCTEA TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A. não é elegível a participar da Assembleia Geral de Credores, posto que, nos termos do art. 45, § 3º, da Lei 11.101/05, somente participam da AGC os credores que tiveram suas condições de pagamento sujeitas à modificação pelo Aditamento, quais sejam, os Credores Quirografário Opção C, D, E, F e G, bem como dos credores Colaboradores e do Remanescente dos 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos dos Credores Trabalhistas que exerceram opções de pagamento nas modalidades mencionadas.

17. Item 19. Esclarecimento sobre o pagamentos dos créditos dos credores **GLAUCIA SUEKO HIYANE, ANDREIA DE JESUS AMORIM RODRIGUES, EUCLIDES ROBERTO FACCHI e MINORO DE OLIVEIRA CARVALHO.**

- Sobre o crédito de **GLAUCIA SUEKO HIYANE, (i)** constou na relação de credores pelo montante de R\$ 61.189,32, na classe III; **(ii)** distribuiu, intempestivamente, em 19.10.2023, incidente de impugnação de crédito sob o nº 1146679-40.2023.8.26.0100, sendo retificado para o valor de R\$ 231.752,87; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento, de modo que a credora está enquadrada na modalidade geral Opção G Quirografários (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8 do PRJ), com carência de 40 anos contados da Homologação Judicial do Plano. Ademais, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, a credora GLAUCIA SUEKO HIYANE é elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.
- Em relação ao crédito de **ANDREIA DE JESUS AMORIM RODRIGUES**, o AJ verificou que **(i)** não constou na relação de credores; **(ii)** distribuiu, intempestivamente, em 28.09.2023, incidente de impugnação de crédito sob o nº 1136239-82.2023.8.26.0100, sendo reconhecido o valor de R\$ 21.244,01, na classe I; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento, de modo que o pagamento da credora se dará nos moldes da cláusula 3.1.5., isto é, até R\$ 10.000,00, com carência de 12 meses contados da notificação enviada aos cuidados das Recuperandas. A credora já foi paga, conforme comprovante acostado pelas Recuperandas às fls. 101.490.
- Sobre o crédito de **EUCLIDES ROBERTO FACCHI**, o AJ verificou que **(i)** não constou na relação de credores; **(ii)** distribuiu, intempestivamente, em 23.01.2024, incidente de impugnação de crédito sob o nº 1008317-24.2024.8.26.0100, sendo reconhecido o valor de R\$ 6.442,70, na classe I; e **(iii)** não exerceu opção de pagamento, de modo que o pagamento do credor 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 da notificação enviada aos cuidados das Recuperandas. O AJ esclarece que os dados bancários devem ser encaminhados aos cuidados das Recuperandas nos termos da cláusula 8.3 do PRJ homologado no endereço: recuperacaojudicialrossi@rossiresidencial.com.br.

- Por fim, em relação ao crédito de **MINORO DE OLIVEIRA CARVALHO**, *(i)* constou na relação de credores pelo montante de R\$ 13.932,09, na classe III; *(ii)* distribuiu, intempestivamente, em 31.01.2024, incidente de impugnação de crédito sob o nº 1012995-82.2024.8.26.0100, sendo retificado para o valor de R\$ 20.908,536; e *(iii)* não exerceu opção de pagamento, de modo que o credor está enquadrado na modalidade geral Opção G Quirografários (cláusulas 3.3.7 e 3.3.8 do PRJ), com carência de 40 anos contados da Homologação Judicial do Plano. Ademais, nos termos do art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005, o credor MINORO DE OLIVEIRA CARVALHO é elegível para comparecer e votar na AGC de deliberação sobre o Aditamento proposto pelas Recuperandas.

18. Item 20. Fls. 99.719. Petição apresentada por **MAURÍCIO MAURO NADALIM** informando a *“cessão do seu crédito quirografário no valor de R\$ 147.427,54 (cento e quarenta e sete mil quatrocentos e vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos) constante na Relação Nominal de Credores Consolidada (fls. 99.652 – ID 99.664)”*

- Para comprovar o pedido, o credor acostou, às fls. 99.720/99.723, contrato de cessão, celebrado em 29.01.2026, assinado por GIULIA LUIZA SUZARTE NADALINE.
- Conforme já apontado por essa Administração Judicial anteriormente, às fls. 86.158/86.206, **o referido contrato de cessão não está assinado por todas as partes.** Desse modo, considerando que, no entender dessa Administração Judicial, a ausência de assinaturas torna inválido o documento, opina pela intimação do credor para

apresentar documento regularizado e das Recuperandas para tomarem ciência da cessão.

19. Item. 23. Fls. 99.881/99.887. Petição apresentada por **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE** informando a existência de débitos fiscais.

- As Recuperandas, às fls. 101.473/101.482, apresentaram manifestação esclarecendo que *“já entraram em contato com as autoridades competentes a fim de compreender a origem dos referidos débitos, bem como a viabilidade de eventual parcelamento tributário”*
- Diante do alegado, o AJ informa que está ciente dos esclarecimentos prestados pelas Recuperandas, aduzindo que seguirá acompanhando as informações prestadas pelas Recuperandas e aguardando, em momento oportuno, o retorno da atualização sobre o caso.

20. Item 27. Fls. 100.643/100.645. Petição apresentada por **SIMONE REGINA CARA SOUZA**, inventariante do **ESPÓLIO DE EDUARDO DE SOUZA**, informando que o de cujus *“adquiriu, por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, o imóvel localizado na Rua Solidonio Leite, 2315 – Bloco C – ap. 104 – CEP: 03275-000, matriculado sob o nº 143.608 no 6º RI de São Paulo”* e que enfrenta dificuldades para *“regularizar a transferência junto ao 6º Registro de Imóveis da Capital”*. Requer, por fim *“a) O reconhecimento de que o imóvel da Matrícula nº 143.608 do 6º RI de SP não pertence ao patrimônio da Recuperanda; b) A expedição de Ofício ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo para que proceda ao levantamento de toda e qualquer indisponibilidade oriunda deste juízo ou que recaia sobre o bem em razão da Recuperação Judicial.”*

- As Recuperandas, às fls. 101.473/101.482, afirmaram que *“não há qualquer indisponibilidade vigente em desfavor da Rossi, como afirma o Espólio”,* e que *“Seja*

como for, as Recuperandas não se opõem à expedição do referido ofício, bem como ao reconhecimento de que o imóvel não mais integra seu patrimônio, desde que o levantamento, se realmente necessário, seja realizado pelo Espólio, inclusive com o pagamento dos emolumentos correspondentes, expressamente previsto no art. 490 do CC, pelos motivos expostos nos §§ 17 e seguintes acima”.

- O AJ verificou que o credor acostou aos autos (i) parte da promessa de compra e venda celebrada em 07.02.1997 (fls. 100.649); (ii) boleto do condomínio (fls. 100.652); (iii) carta da Rossi, de 09.08.2006, para que fosse procedida a escritura definitiva de compra e venda (fls. 100.652); (iv) certificado de garantia de entrega de chaves (fls. 100.653/100.654); (v) notificação de lançamento de IPTU (fls. 100.655), (vi) pagamentos realizados (fls. 100.656/100.658); (vii) termo de designação de unidade (fls. 100.659); e (viii) certidão de inventariante.
- Ao analisar a certidão acostada pelas Recuperandas às fls. 101.488, verificou que *“não foram encontrada(s) indisponibilidade(s) genérica(s) e específica(s) para o documento pesquisado”.*
- Diante do exposto, o AJ informa que não conseguiu auferir, com base na documentação acostada, o histórico de indisponibilidades do imóvel matrícula nº 143.608, pois nem o requerente nem as Recuperandas apresentaram certidão de ônus reais do imóvel. De todo modo, verificou que o contrato foi integralmente quitado, devendo a propriedade ser transferida para o credor. Assim, não vê óbice ao deferimento do pedido formulado para expedição de ofício ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP para confirmar que o imóvel não faz mais parte do patrimônio da Rossi e que seja procedido o levantamento de toda e qualquer indisponibilidade oriunda deste juízo ou que recaia sobre o bem em razão da Recuperação Judicial do Grupo Rossi.

21. Item 30. Fls. 100.684/100.691. A Administração Judicial está ciente do Ofício encaminhado pela 2ª Vara Cível Aracaju para comunicar a existência da ação e sua extinção.

22. Item 21. Fls. 99.730/99.732. item 28. Fls.. 100.672/100.681. Item 29. 100.682/100.682. Em cumprimento ao determinado por esse MM. Juízo, o AJ informa que já prestou esclarecimentos nos autos de origem, nos termos do art. 22, *m* da Lei 11.101/05.

III -CONCLUSÃO

23. 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-prj/>);
- 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 intimação das Recuperandas para que procedam com a anotação da penhora no rosto dos autos do crédito de LDX CONSTRUÇÕES LTDA em favor de ABC I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“ABC”);
- e) Opina pela expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, para que proceda o devido cancelamento da penhora R.17 incidente sobre o imóvel matriculado sob nº 83.696, do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE;
- f) Opina pela expedição de ofício ao CNIB, a fim de que seja determinada o levantamento de todas as indisponibilidades referentes à matrícula no. 143.581 do 18º Registros de Imóveis da Capital – SP, geradas em nome da empresa Rossi Residencial S/A;
- g) Opina pela intimação do credor MAURÍCIO MAURO NADALIM para apresentar contrato de cessão regularizado e das Recuperandas para tomarem ciência da cessão; e
- h) Opina pela expedição de ofício para o 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP para que seja procedido o levantamento de toda e qualquer indisponibilidade oriunda deste juízo ou que recaia sobre o bem Matrícula nº 143.608 em razão da Recuperação Judicial do Grupo Rossi;

24. Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, março de 2026.



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