



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA VARA DE DIREITO EMPRESARIAL, RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS E FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/ RS

RECUPERAÇÃO JUDICIAL N° 503027-95.2020.8.21.0001

A ADMINISTRADORA JUDICIAL DE SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E OUTRAS vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o relatório analítico dos créditos relacionados pelas Recuperandas, bem como das divergências/habilitações recebidas:

A Administradora Judicial, nos termos do previsto no Art. 7º, §2º, da Lei 11.101/2005, após a verificação de créditos, procedeu com a análise de 48 (quarenta e oito) divergências/habilitações apresentadas por credores das Devedoras e a respectiva verificação dos documentos contábeis e financeiros das Recuperandas.

Para melhor organização e compreensão dos credores e deste D. Juízo, a Signatária explica que o presente relatório é dividido nos seguintes tópicos:

1. DIVERGÊNCIAS APRESENTADAS PELOS CREDORES:

- 1.1 Divergências apresentadas pelos credores trabalhistas
- 1.2 Divergências apresentadas pelos credores quirografários
- 1.3 Divergência intempestivas

2. ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

- 2.1 Passivo declarado na recuperação judicial versus balanço patrimonial.
- 2.2 Principais créditos arrolados na recuperação judicial



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

1. DIVERGÊNCIAS APRESENTADAS PELOS CREDORES

1.1 DIVERGÊNCIAS APRESENTADAS PELOS CREDORES TRABALHISTAS

<u>Credor:</u> ZELISMAR XAVIER ZAGO (CPF: 572.244.710-20)
<u>Natureza:</u>
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$99.899,34
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$99.899,34
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe I- Trabalhistas
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe I- Trabalhistas
<u>Empresa responsável:</u> Sagres desenvolvimento Imobiliário S. A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, procuração, petição inicial, acórdão, decisão AI e termo de remessa.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor não apresenta divergência de valor, apenas informa que o crédito é oriundo da reclamatória trabalhista 0020010-89.2015.5.04.0103 movida contra Fazer Soluções na Construção Civil Ltda e Cadiz Construções S/A. Impugna que a origem do crédito não advém da empresa Bonella e sim da Fazer e Cadiz.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Estamos de acordo, conforme relação de credores já apresentada e anexa à petição inicial.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Ação trabalhista n.º 0020010-89.2015.5.04.0103 obteve sentença com parcial procedência em 27.05.2016.

A última certidão de cálculos dos autos é datada de 28.01.2020, sendo necessária certidão atualizada para data da RJ com abatimento dos depósitos recursais liberados, conforme decisão de 29.07.2020. Assim essa Administradora Judicial mantém os créditos arrolados como reservados até a apresentação da certidão com todos os parâmetros estabelecidos.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Credor:</u> BRAGA E EVARISTO SOCIEDADE DE ADVOCACIA (CNPJ: 27.915.911/0001-03)
<u>Natureza:</u> habilitação de crédito.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u>
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$79.059,66
<u>Classe do Crédito no Edital:</u>
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe I- Trabalhista
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, decisão, cumprimento de sentença, consulta processual, certidão de registro OAB e contrato social.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Credor solicita habilitação de crédito referente a honorários de sucumbência provenientes de condenação da Recuperanda no processo nº5000896-32.2020.8.21.0022.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Estamos de acordo com o crédito referente aos honorários advocatícios decorrentes do processo nº 5000896-32.2020.8.21.0022, movido por Costa Schramm contra a Bonella. Conforme cálculo anexo, o valor dos honorários atualizados até 28/05/2020 é RS 80.575,28.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Essa Administradora Judicial concorda com a sujeição e atualização do crédito solicitado pelo credor. Desta forma, habilita-se o montante de R\$ 80.575,28.

1.2 DIVERGÊNCIAS APRESENTADAS PELOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

<u>Credor:</u> ANA LUCIA AGUIAR MELO E LUIZ LUZIANO ANTUNES MELO
<u>Natureza:</u> divergência de valores.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$42.910,85
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> não mencionado
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> não mencionado
<u>Empresa responsável:</u> Silveiro 526 Empreendimentos Imobiliários
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor informa que concorda com os valores inicialmente arrolados, contudo não menciona o valor pretendido tão pouco o número do processo movido contra a empresa.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Embora tenha havido o trânsito em julgado do processo em 11/05/2020 no STJ, quando da elaboração do quadro de credores e até a presente data, os credores não promoveram o cumprimento de sentença, de modo que o valor indicado na relação de credores corresponde ao valor nominal pago pelos credores à Recuperanda. O valor da condenação atualizado até 28/05/2020 corresponde a R\$ 67.124,47.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 0106432-25.2016.8.21.0001 já transitou em julgado, contudo não houve início ao cumprimento de sentença no primeiro grau, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

<u>Credor:</u> ANDERSON BORGES EVALDT E PRISCILA CARLOS EVALDT
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$112.545,24
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> não mencionado



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III – Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> não mencionado
<u>Empresa responsável:</u> Villora Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação e procuração.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor informa que não concorda com os valores do primeiro edital sob a justificativa da tramitação do processo nº008/1.16.0024618-o junto a 4ª Vara Cível de Canoas, o qual está apurando o valor correto devido.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

A ação mencionada pelos credores, trata-se de rescisão de três compromissos de compra e venda, em que os autores alegam que não possuem condições financeiras de cumprirem com o que se obrigaram.

O pleito dos autores é manifestamente improcedente na medida em que são investidores, não se aplicando ao caso em tela o disposto no Código de Defesa do Consumidor, pois os promissários compradores adquiriram os imóveis com a finalidade de investimento, não se enquadrando na condição de destinatário final e não sendo parte vulnerável no negócio.

Nesse sentido, os seguintes julgados dos TJRS: Apelação Cível Nº 70081352049, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 28-08-2019; Apelação Cível Nº 70078569464, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 29-08-2018; Agravo de Instrumento Nº 5028264-34.2020.8.21.7000, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 26-08-2020.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do transito em julgado: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

Relevante destacar que esse empreendimento foi concluído dentro do prazo, cabendo aos autores arcarem com as custas e multas decorrentes da rescisão, nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

O processo está em fase de instrução, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O crédito é oriundo do processo nº008/1.16.002461-0 e se encontra em fase de



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

conhecimento, desta forma mantemos o valor arrolado no primeiro edital como reservado até que haja liquidação do processo.

<u>Credor:</u> ANDRE RICARDO DA SILVA (CPF: 886.942.750-15)
<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$52.803,89
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$107.173,11
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Almeria Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação e notas de expediente.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor relata que é devido a seu favor a quantia de R\$107.173,11 oriundo da ação judicial nº001/1.14.0267709-0 que tramita na comarca de Porto Alegre. Ainda, noticia que já há sentença homologatória, contudo, não a apresenta.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Não foi apresentada memória de cálculo indicando como o credor chegou ao valor apresentado. O valor do crédito atualizado até 28/05/2020 é R\$64.460,63, conforme memória de cálculo anexa.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Diante dos documentos acostados pelo credor, não foi possível verificar como foram realizados os cálculos até a data da RJ. Conforme despacho proferido em 01/11/2018, a Recuperanda foi intimada a pagar R\$78.304,32 (atualizado até 26/10/2018) no prazo de 15 dias e, em caso de inadimplemento acrescerá multa de 10% e honorários de 10%. A empresa não adimpliu o crédito, assim essa Administradora Judicial retifica o crédito para que passe a constar R\$94.748,23 em favor do credor, sendo R\$78.304,32 de principal, R\$7.830,43 de multa e R\$8.613,48 de honorários.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Credor: TERESINHA MANICA LAZZARI, BRUNA MANICA LAZZARI E PAULA MANICA LAZZARI
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$114.752,81
Valor pleiteado pelo credor: R\$142.554,83
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Silveiro 526 Empreendimentos Imobiliários S.A
Documentos apresentados: Manifestação, edital, acórdão, sentença, planilha de cálculos e planilha de débitos judiciais.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor comunica que o valor arrolado é divergente do efetivamente devido, assim, traz memórias de cálculos atualizadas até a data do pedido para ratificar o montante devido.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

O valor apresentado pelo credor está incorreto, pois a multa rescisória (10% sobre valores pagos), cuja retenção foi autorizada pela sentença transitada em julgado, não foi excluída da base de cálculo dos honorários e da multa de cumprimento de sentença. O valor atualizado até 28/05/2020 é R\$140.285,99.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Segundo cálculos extraídos da manifestação do credor, observa-se que os parâmetros utilizados não estão de acordo com a sentença do dia 02/03/2018. Assim este administrador atualizou os valores até a data do pedido da recuperação judicial, a qual confere o montante de R\$172.668,26, devendo ser excluído a retenção de 10% sobre o principal no valor de R\$5.844,55, desta forma, o crédito líquido devido ao credor é R\$166.823,71.

Credor: CESAR EDUARDO DE SOUZA (CPF: 340.077.410-34)



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$28.025,26
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$55.163,27
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Vallada Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, planilha de cálculos e procuração.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor discorda dos valores inicialmente arrolados, noticiando que o valor atualizado perfaz a quantia de R\$55.163,27.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

As partes litigam em duas demandas. A primeira delas é uma ação indenizatória em razão de atraso na conclusão das obras, de nº 0329757-50.2013.8.21.0001, que teve acórdão publicado em 04.09.2020 (ainda sem trânsito em julgado), em que restou confirmado o inadimplemento anterior do autor e julgou a ação improcedente:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL POR AMBAS AS PARTES. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO.

Nos contratos bilaterais nenhum dos contratantes antes de cumprida a sua obrigação pode exigir o adimplemento da do outro. Art. 476 do Código Civil.

Caso em que ficou comprovado o descumprimento contratual por ambas as partes contratantes. Sentença reformada. Sucumbência redirecionada.

DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ E JULGARAM PREJUDICADO O RECURSO DO AUTOR. UNANIME.

Nesse toar, a ação de rescisão contratual de nº 0294412-52.2015.8.21.0001, deve ser julgada improcedente com o mesmo fundamento, cabendo ao autor arcar com as custas e multas



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

decorrentes da rescisão, nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Em sua ação de rescisão o autor ainda se insurge quanto ao índice de correção monetária que deve ser utilizado.

O processo está em fase de instrução, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

A ação indenizatória n.º 0329757-50.2013.8.21.0001 foi julgada improcedente, em decisão do Tribunal de Justiça (não transitada em julgado), em razão do inadimplemento dos pagamentos por parte do ora credor. Todavia, a improcedência da demanda não afasta a impontualidade da Recuperanda na entrega do imóvel, que é objeto da ação de rescisão contratual de n.º 0294412-52.2015.8.21.0001, ainda pendente de julgamento.

Dessa forma, uma vez que o crédito ambicionado pelo credor não está liquidado (em razão da ausência de trânsito em julgado da ação indenizatória e da pendência de julgamento da rescisão contratual), esta Administradora Judicial mantém o valor já relacionado no primeiro edital como reservado, até que haja a liquidação.

<u>Credor:</u> CLOVIS COSTA SCHRAMM E LUCIMAR FARIAS SCHRAMM
<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$133.110,32
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$271.767,58
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, decisão STJ, procuração e integra do processo.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor informa que possui processo n.º 5000896-32.2020.8.21.0022 movido contra a recuperanda, o qual já possui sentença e devido ao não pagamento incidiu 10% de multa, assim o valor do crédito é de R\$271.767,58.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Estamos de acordo com o valor apresentado pelos credores.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Devido aos documentos acostados, este administrador concorda com a retificação do crédito, para que passe a constar R\$271.767,58 na classe III – Quirografários.

<u>Credor:</u> DIEGO DEL PINO (CPF: 004.487.860-52)
<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$42.983,36
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$42.983,36 (reservado)
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Lubrin Empreendimentos Imobiliários S.A.
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, decisão STJ, procuração e integra do processo.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor comunica que possui um processo de tramitação sobre o número 001/116.0068141-8, porém sem trânsito em julgado e valor líquido, desta forma solicita que o montante seja classificado como reservado.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Trata-se de ação de rescisão cumulada com indenização por danos materiais e morais movida pelo autor, sustentando que não possui mais interesse na manutenção do compromisso de compra e venda firmado.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Em verdade, a rescisão de contrato é motivada pela desistência do comprador que deve arcar com os custos e multas decorrentes de sua decisão. Assim, se trata de rescisão por culpa do promitente comprador.

Pertinente destacar que a sentença não transitou em julgado e a recuperanda já apresentou embargos de declaração e, caso seja necessário, irá interpor recurso de apelação.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo nº 001/116.0068141-8 ainda não possui trânsito em julgado, desta forma acata o pedido do credor para que passe a constar o montante como reservado até a liquidação do processo.

<u>Credor:</u> ERNESTO SOUSA NUNES E MARIA ARMINDA MOREIRA NUNES
<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$58.247,96
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$70.287,75 (reservado)
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A.
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor possui um processo em tramitação na comarca de Pelotas sobre o nº 022/1.18.0006043-0, o qual busca o valor de R\$70.287,75 como reservado, já que o processo ainda está em discussão.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Os autores são investidores que desistiram do negócio em razão da não obtenção do sucesso em sua especulação. O pleito dos autores é manifestamente improcedente na



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

medida em que são investidores, não se aplicando ao caso em tela o disposto no Código de Defesa do Consumidor, pois os promissários compradores adquiriram os imóveis com a finalidade de investimento, não se enquadrando na condição de destinatário final e não sendo parte vulnerável no negócio.

Nesse sentido os seguintes julgados dos TJRS: Apelação Cível Nº 70081352049, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 28-08-2019; Apelação Cível, Nº 70078569464, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 29-08-2018; Agravo de Instrumento, Nº 5028264-34.2020.8.21.7000, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 26-08-2020.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”*

Assim, se trata de rescisão contratual ocorrida por culpa dos compradores, devendo arcarem com as custas e multas decorrentes da rescisão, nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

- I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;
 - II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;
 - III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;
 - IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.
- § 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.
- § 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

O processo está em fase de instrução, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 022/1.18.0006043-0 ainda não possui sentença e se encontra em discussão, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: RAQUEL MOREIRA NUNES (CPF: 024.412.580-52)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$56.088,73
Valor pleiteado pelo credor: R\$69.192,74 (reservado)
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A
Documentos apresentados: Manifestação.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor possui um processo em tramitação na comarca de Pelotas sobre o nº 022/1.18.0006194-1, o qual busca o valor de R\$69.192,74 como reservado, já que o processo ainda está em discussão.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Trata-se de ação de rescisão cumulada com indenizatória movida pela autora, sustentando que não possui mais interesse na manutenção do compromisso de compra e venda firmado.

Em verdade, a rescisão de contrato é motivada pela desistência da compradora que não possui condições de cumprir com o que se obrigou, ou seja, a autora não possuindo condições de realizar o pagamento do saldo devedor do contrato, desistiu do negócio.

Assim, se trata de rescisão contratual ocorrida por culpa da compradora, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do transito em julgado: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

O processo está em fase de instrução, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 022/1.18.0006194-1 ainda não possui sentença e se encontra em discussão, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: JADERSON DUARTE (CPF: 003.911.890-85)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$12.197,13
Valor pleiteado pelo credor: R\$12.197,13 (reservado)
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Almeria Empreendimentos Imobiliários S.A
Documentos apresentados: Manifestação e acórdão.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O credor possui um processo em tramitação sob o nº086/1.14.0002582-2, ocorre que o processo será enviado ao contador para apuração dos cálculos, desta forma solicita que o seu crédito seja classificado como reservado.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Não temos nada opor.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 086/1.14.0002582-2 ainda não possui sentença e se encontra em discussão, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

<u>Credor:</u> LUCIA CAMINI (CPF: 247.851.800-72)
<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$34.795,80
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$96.519,41
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Vallada Empreendimentos Imobiliários S.A.
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, informações do processo, comprovantes de pagamento, matrículas dos imóveis, procuração e cálculo atualizado.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor discorda dos valores inicialmente arrolados sob a contestação de que não houve atualização tão pouco incidência de juros, apurando assim a quantia de R\$96.519,41. Contudo, relata que os valores estão em discussão no processo nº 001/1.17.0038013-4 e, ainda, não houve formalização da rescisão do contrato.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Trata-se de ação de rescisão movida pela autora, sustentando que não possui mais interesse na manutenção do compromisso de compra e venda firmado.

Em verdade, a rescisão de contrato é motivada pela desistência da compradora que não possui condições de cumprir com o que se obrigou, ou seja, a autora não possuindo condições de realizar o pagamento do saldo devedor do contrato, desistiu do negócio.

Inicialmente é necessário dizer que o cálculo apresentado pela credora não reflete a realidade, na medida em que lança juros a partir de cada desembolso, e é sabido que os juros somente incidirão a partir do trânsito em julgado da decisão. O STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”*

Ainda, se trata de rescisão de contrato ocorrida por arrependimento da autora, devendo ser descontadas as multas previstas no contrato, nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedente o feito, condenando a recuperanda a devolver os valores pagos com desconto da multa de 10%, e incidência de juros a partir da citação. A decisão ainda não foi publicada e será objeto de recurso no momento oportuno, para discutir a incidência dos juros que estão em desacordo com a jurisprudência pacificada pelo STJ (Tema nº 1002 dos incidentes de recursos repetitivos), bem como a incidência das penalidades contratuais que não foram contempladas em sua totalidade.

Assim, não há liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 001/1.17.0038013-4 movido por Lucia Camini ainda não possui intimação da sentença, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: LUIZ CARLOS MOREIRA FLORES (CPF: 890.111.800-97)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$38.348,57
Valor pleiteado pelo credor: R\$76.644,01
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Lubrin Empreendimentos Imobiliários S.A



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Documentos apresentados: Manifestação, procuração, contrato, carta de habitação, documentos vistoria, notificação extrajudicial, petição inicial, contestação, réplica, cálculos e recibos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor menciona que o montante arrolado se refere aos pagamentos feitos por ele a recuperanda entre os anos de 2010 a 2013. Tais valores vêm sendo discutidos judicialmente no processo nº001/1.16.0086954-9, contudo o credor solicita a atualização do crédito até a data do pedido, perfazendo a cifra de R\$60.581,14. Além disso, requer que seja adicionado ao montante 2% de multa prevista em contrato pelo atraso na entrega da obra, o qual aponta R\$6.062,87 mais a quantia de R\$10.000,00 a título de danos morais.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é do comprador.

Após a conclusão das obras, vistoria do autor e da entrega dos documentos para a obtenção de financiamento, o promitente comprador não honrou com sua obrigação. A recuperanda notificou o autor para purgar a mora e o prazo transcorreu *in albis*, caracterizando a rescisão do compromisso de compra e venda por culpa do comprador, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”*

A ação está em fase de instrução e foi digitalizada, passando a tramitar no Eproc sob o nº 50013796720168210001, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 001/1.16.0086954-9 movido por Luiz Carlos Moreira não possui sentença e se encontra em discussão, desta forma, não é plausível habilitar valores de multa e danos morais conforme solicitação do credor. Este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: MARCOS DE FARIAS FERREIRA (CPF: 026.809.880-86)

Natureza: divergência de valor.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$28.523,26
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$53.763,26
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Zarra Empreendimento Imobiliário S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, comprovantes de pagamento, memórias de cálculo.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor Marcos noticia o pagamento de R\$28.523,26 no ato da assinatura do contrato somado a R\$8.235,26 a título de comissão de corretagem, os quais devem ser devidamente atualizadas até o pedido da recuperação judicial.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é do comprador. Após a conclusão das obras, a recuperanda entregou ao promitente comprador os documentos para a obtenção de financiamento. Sucedeu que diante do silêncio do autor, a recuperanda o notificou para purgar a mora, no entanto o autor deixou transcorrer *in albis* esse prazo.

Assim, restou caracterizada a rescisão do compromisso de compra e venda por culpa do comprador, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”*

No tocante ao pedido de devolução do valor da comissão de corretagem, cumpre destacar que a pretensão está prescrita nos termos da pacífica jurisprudência do STJ.

Já restou encerrada a fase de instrução do processo, restando pendente a prolação da sentença, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Em análise ao processo 022/1.17.00055931-1 observa-se que o mesmo ainda não possui sentença e se encontra suspenso por força de recurso repetitivo (nº 1.614.721/DF), desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Credor:</u> NELY VIEIRA DA ROSA E LUIS STASIAK
<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$34.646,07
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$53.707,37
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Villora Empreendimentos Imobiliários.
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, procuração, extrato do processo e petição inicial.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor informa que valor de R\$34.646,07 representa apenas parte do crédito solicitado nos autos do processo nº 008/1.17.0000461-7, faltando adicionar o montante de R\$19.061,30, já reconhecido pela recuperanda nos autos do processo.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é dos compradores. Em sua petição inicial os autores confessam que não conseguiram contratar financiamento para o pagamento do saldo devedor do contrato.

Fica nítido perceber que os autores são os únicos culpados pela rescisão contratual, e agora pretendem transferir a responsabilidade pela rescisão para a demandada, o que não se pode admitir.

Assim, se trata de rescisão contratual ocorrida por culpa da compradora, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”*

O processo se encontra em fase de conhecimento, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O processo 008/1.17.0000461-7 ainda não possui sentença e se encontra em discussão, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: NOELI GONÇALVES LOPES (CPF:384.259.980-34)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$69.129,09
Valor pleiteado pelo credor: R\$89.867,79
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Villora Empreendimentos Imobiliários.
Documentos apresentados: Manifestação, sentença e notas de expediente.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor discorda do montante inicialmente arrolado alegando que não foram incluídos honorários de sucumbência de 10%, honorários da fase de execução de 10% acrescido de multa de 10%, perfazendo assim o montante de R\$89.867,79.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Não haviam sido incluídos multa e os honorários de cumprimento de sentença. O valor correto é R\$87.680,09, conforme cálculo atualizado até 28/05/2020.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Considerando que a recuperanda apresentou cálculo atualizado até a data do pedido da recuperação judicial, o qual engloba todos os parâmetros referenciados na sentença, este administrador concorda com o pedido da empresa para retificar o crédito para R\$87.680,09.

Credor: PABLO MONTERO MERINO (CPF:855.442.640-15)



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$81.683,35
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$100.383,48 e R\$18.387,25
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe I- trabalhista
<u>Empresa responsável:</u> Silveiro 526 Empreendimentos Imobiliários.
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, sentença, acórdão, cumprimento de sentença e planilha de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor solicita a alteração do crédito para a classe I- trabalhista sobre a alegação da natureza alimentar e preferencial, bem como a atualização de valores com base na sentença de R\$100.383,48 em favor do Pablo e R\$18.387,25 referente a honorários.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

O valor indicado no cálculo apresentado pelo advogado do autor totaliza R\$ 100.383,48, no qual já estão incluídos o valor dos honorários advocatícios, com o qual não se concorda.

De acordo com memória de cálculo anexa, o valor da condenação devido ao autor é de R\$82.388,89 e honorários de R\$ 19.581,21, ambos atualizados até 28/05/2020.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

De acordo com os documentos apresentados entende-se que o crédito do credor Pablo não é preferencial, desta forma mantem o crédito arrolado como quirografário, toda via os honorários devidos ao procurador Claudio enquadram-se na classe trabalhista. Isto posto, este administrador concorda com os cálculos apresentados pela recuperanda, afim de retificar o crédito do Sr. Pablo para R\$82.388,89 e habilitar R\$19.581,21 em favor de Claudio Jaeger Sirangelo na classe I.

<u>Credor:</u> RAFAEL OLIVEIRA CARVALHO (CPF: 828.764.870-04)
--



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$100.423,73
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$234.468,67
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Cimballa Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, procuração, petição inicial e sentença.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor discorda do valor listado no primeiro edital sob a alegação de que possui execução judicial (023/116.009671-3) do crédito na cifra de R\$234.468,67

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Necessário ressaltar que não se trata de execução, mas sim de ação ordinária em que o autor busca a rescisão contratual.

Em verdade o autor é um investidor, não se aplicando ao caso em tela o disposto no Código de Defesa do Consumidor, pois o promissário comprador adquiriu os imóveis com a finalidade de investimento, não se enquadrando na condição de destinatário final e não sendo parte vulnerável no negócio.

Nesse sentido os seguintes julgados dos TJRS: Apelação Cível, N° 70081352049, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 28-08-2019; Apelação Cível, N° 70078569464, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 29-08-2018; Agravo de Instrumento, N° 5028264-34.2020.8.21.7000, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 26-08-2020.

Foi proferida sentença de parcial procedência da ação, e resta pendente o julgamento do recurso de apelação interposto, não havendo liquidez no crédito



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 023/116.009671-3 movido por Rafael Padilha possui documentos pendentes de julgamento e ainda não ocorreu o trânsito em julgado, desta maneira, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: RAFAEL PADILHA DA SILVA (CPF: 005.137.660-14)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$27.558,64
Valor pleiteado pelo credor: R\$86.150,81
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A
Documentos apresentados: Manifestação, procuração, sentença, habilitação, acórdão, parcelas pagas e planilhas de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor menciona que já possui condenação contra a Recuperanda no processo nº022/.1.17.0003591-4 (apelação nº70083886184), o qual atualizado até 28/05/2020 perfaz a quantia de R\$86.150,81.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é do comprador. O comprador deixou de cumprir com sua obrigação de pagamento antes do atraso na conclusão da obra.

Fica nítido perceber que o autor é o único culpado pela rescisão contratual, e agora pretende transferir a responsabilidade pela rescisão para a recuperanda, o que não se pode admitir.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Assim, se trata de rescisão contratual ocorrida por culpa da compradora, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

O compromisso entabulado entre as partes prevê a possibilidade de rescisão em sua cláusula décima primeira. O parágrafo quarto da referida cláusula é claro ao estabelecer ao promitente comprador uma multa de 10% no caso de rescisão do contrato, além das despesas de comercialização propaganda e marketing, no valor de 6% do preço, e tal estipulação deve ser respeitada.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

A sentença foi de parcial procedência da ação e recurso de apelação da recuperando foi improvido, será apresentado recurso especial, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 022/.1.17.0003591-4 ainda não possui trânsito em julgado do recurso de apelação julgado, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: SERGIO BONIATTI E IONE MARIA DANI BONIATTI
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$41.019,30
Valor pleiteado pelo credor: R\$55.608,41 e R\$5.560,84
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Villora Empreendimentos Imobiliários S.A
Documentos apresentados: Manifestação, planilha de cálculos e sentença.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Credor solicita alteração do crédito de acordo com a sentença do processo nº 008/1.17.0023164-8, o qual condenou o pagamento de R\$55.608,41. Além disso, conforme sentença também foram fixados honorários de 10% ao escritório Munchen Advogados Associados.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é dos compradores. Em sua petição inicial os autores confessam que não conseguiram contratar financiamento para o pagamento do saldo devedor do contrato.

Fica nítido perceber que os autores são os únicos culpados pela rescisão contratual, e agora pretendem transferir a responsabilidade pela rescisão para a demandada, o que não se pode admitir.

Assim, se trata de rescisão contratual ocorrida por culpa da compradora, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

O compromisso entabulado entre as partes prevê a possibilidade de rescisão em sua cláusula décima primeira. O parágrafo quarto da referida cláusula é claro ao estabelecer ao promitente comprador uma multa de 10% no caso de rescisão do contrato, além das despesas de comercialização propaganda e marketing, no valor de 6% do preço, e tal estipulação deve ser respeitada.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”*

Restou proferida sentença de parcial procedência da ação autorizando a retenção da multa de 16%, ainda não publicada. Será interposto o recurso de apelação no momento oportuno, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo que tramita sob o nº 008/1.17.0023164-8 ainda não possui trânsito em julgado. Foram interpostos embargos de declaração, não acolhidos, entretanto não houve disponibilização da decisão e consequente abertura do prazo para recurso e apelação. Assim, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: TARCISO CASA NOVA SELBACH (CPF: 080.010.570-20)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$136.215,16



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$166.091,92
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A.
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, procuração, planilha de cálculos, sentença, acórdão, agravo e correspondência.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Credor informa que possui crédito superior ao informado inicialmente, o qual perfaz o montante de R\$166.091,92, corrigido até a data do pedido de recuperação judicial. O crédito tem como origem o processo nº 022/1.16.0013781-2.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Sobre o valor da condenação, o credor aplicou juros moratórios a contar de cada desembolso e não a partir da data da citação do processo. De acordo com o cálculo anexo, o valor do crédito atualizado até 28/05/2020 é de R\$ 142.949,54.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Conforme desprende-se da sentença do processo 022/1.16.0013781-2, a Bonella foi condenada a restituir os valores pagos pelo credor acrescidos de juros legais e IGP-M desde a data do desembolso, além de multa de 2% e 10% de honorários aos procuradores.

Assim tão pouco o crédito do credor quanto o da Recuperanda estão corretos, uma vez que os valores solicitados pelo credor não correspondem ao valor da sentença e os valores da Recuperanda não englobam os juros e honorários corretos. Com base na sentença, este administrador atualizou os montantes até 28/05/2020 conforme disposto na lei 11.101/2005, para que assim passe a constar R\$ 142.067,12 de principal e R\$14.206,71 de honorários em favor do credor.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo :	Página 1 / 1
Credor :	
Devedor :	Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (21.01.2015 a 28.05.2020)	
Juros: 1% ao mês (21.01.2015 a 28.05.2020)	
Multa: 2% sobre Principal (corrigido + juros)	
Honorários: 10% sobre Principal (atualizado + multa)	

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
21.01.2015	R\$ 50.497,50		1,3909879	70.241,41	44.954,50	115.195,91
27.02.2015	R\$ 1.007,01		1,3837781	1.393,48	877,89	2.271,37
15.03.2015	R\$ 1.012,00		1,3774476	1.393,98	864,27	2.258,24
15.04.2015	R\$ 1.015,70		1,3626903	1.384,08	844,29	2.228,38
15.05.2015	R\$ 1.022,30		1,3517426	1.381,89	829,13	2.211,02
15.06.2015	R\$ 1.026,87		1,3445213	1.380,65	814,58	2.195,23
15.07.2015	R\$ 1.046,12		1,3355878	1.397,19	810,37	2.207,55
15.08.2015	R\$ 1.053,06		1,3288753	1.399,39	797,65	2.197,04
15.09.2015	R\$ 1.061,47		1,3210110	1.402,21	785,24	2.187,45
15.10.2015	R\$ 1.063,77		1,3033411	1.386,46	762,55	2.149,01
15.11.2015	R\$ 1.066,01		1,2809580	1.365,51	737,38	2.102,89
15.12.2015	R\$ 1.070,92		1,2678591	1.357,78	719,62	2.077,40
A transportar:	61.942,73			85.484,02	53.797,47	139.281,49

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	139.281,49
Multa (2%)	2.785,63
Honorários (10%)	14.206,71
Total Geral	R\$ 156.273,83

Credor: TATIANE FERREIRA DA SILVA (CPF: 811.011.630-20)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$17.330,73
Valor pleiteado pelo credor: R\$20.449,69
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Documentos apresentados: Manifestação, apelação, sentença, embargos de declaração e planilha de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Credor solicita a atualização do crédito até a data da recuperação judicial no montante de R\$20.449,69.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Estamos de acordo com o cálculo apresentado pela credora.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O cálculo apresentado pelo credor está atualizado até 01/06/2020, em descumprimento com a lei 11.101/2005, desta maneira este administrador atualizou o montante devido até 28/05/2020 o qual perfaz a quantia de R\$17.488,44 devido ao autor e R\$3.497,69 de honorários devido a Bruna Oliveira dos Santos.

<u>Credor:</u> THIAGO SOARES ALVES (CPF: 009.201.710-01)
<u>Natureza:</u> divergência de valor.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$46.738,28
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$64.638,20
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Silveiro 526 Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, procuração, contrato, rescisão contratual, notificação extrajudicial, cópia do processo e planilha de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Credor discorda dos valores inicialmente arrolados informando que o valor original no título firmado entre as partes era de R\$53.969,72, sendo que quando houve ajuizamento da cobrança (5054638-69.2019.8.21.0001) perfazia o montante de R\$63.586,34. O valor



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

atualizado até a data de recuperação judicial é de R\$64.638,20, assim solicita a atualização do crédito.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que o autor sustenta que não possui interesse no contrato e busca a devolução dos valores pagos.

Sucedo que o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes foi distratado, em razão de solicitação do comprador. Restou pactuado entre as partes que não haveria desconto de multa e que o autor utilizaria o seu crédito para compra de outro imóvel do grupo.

Em caso idêntico, referente ao mesmo empreendimento, o TJRS julgou da seguinte forma:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA OBRA. DISTRATO OCORRIDO QUANDO O IMÓVEL JÁ ESTAVA PRONTO. TRANSAÇÃO PERFEITA E ACABADA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS MANTIDA.

(...)

O distrato celebrado entre partes foi firmado de livre vontade, pois não há alegação e nem prova de vício de consentimento. Se aos autores não eram justas as opções dadas pela parte ré, e se o que realmente queriam era a devolução integral dos valores pagos, além de indenizações decorrentes da mora, deveriam ter judicializado a questão, e não firmado o distrato por meio do qual aceitaram manter crédito junto à construtora para a aquisição de outro imóvel do grupo. Assim, neste caso específico, em razão da transação havida, não procede a imputação de culpa à ré.

(...)

RECURSO DESPROVIDO À UNANIMIDADE.(Apelação Cível, Nº 70079137774, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 26-09-2019)

O processo está em fase de conhecimento, não havendo liquidez no crédito.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O credor possui ação de nulidade cumulada com pedido condenatório em fase de instrução, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: MERY MASCARENHAS UGOSKI (CPF: 604.891.890-91)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$62.938,38
Valor pleiteado pelo credor: R\$74.269,27
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Zarra Empreendimento Imobiliário S.A.
Documentos apresentados: Manifestação, cumprimento de sentença, cópia do processo, alteração contratual e planilha de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

A credora moveu ação contra a recuperada sob o número 022/1.15.0018214-0, visando a condenação de lucros cessantes no valor de R\$1.600,00 tendo seu pedido parcialmente procedente. Após a credora ingressou com fase de cumprimento de sentença (5004509-94.2019.8.21.0022) havendo transcurso do prazo para pagamento voluntário, assim foi fixada multa de 10% sobre o crédito. Desta forma, os valores devidos foram atualizados até o pedido de recuperação judicial, perfazendo o montante de R\$74.269,27.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A credora inclui na base de cálculo da multa e dos honorários de cumprimento de sentença, o valor das custas, sendo que os valores das custas devem ser apenas atualizados e reembolsados à credora.

Conforme memória de cálculo anexa, o valor do crédito da autora da ação atualizado até 28/05/2020 é de R\$ 73.105,37. O valor dos honorários advocatícios totaliza R\$ 15.043,85.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Diante dos documentos apresentados pela Recuperanda, que compreendem os mesmos índices informados na sentença com segregação das custas e honorários, este administrador acolhe o pedido da empresa, para que passe a constar no 2º edital R\$73.105,37 em favor de Mery Mascarenhas e R\$15.043,85 de honorários em favor da procuradora Priscila Venzke Mielke.

Credor: MARCIO DOS SANTOS VIEIRA (CPF: 528.218.620-91)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$47.036,97
Valor pleiteado pelo credor: R\$114.283,51
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Siveiro 526 Empreendimentos Imobiliários S.A
Documentos apresentados: Manifestação, procuração, petições e planilha de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor possui processo em tramitação na comarca de Porto Alegre sob o número 001/1.15.0183948-0 para discutir os valores a serem pagos. O montante de R\$47.036,97 correspondia ao saldo pago até 30/04/2014, assim solicita atualização do saldo pelo IGP-M e juros de 1% até a data do deferimento da recuperação judicial, o qual atinge R\$114.283,51.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é do comprador. Em sua petição inicial o autor postula a rescisão contratual cumulada com pagamento de multa e indenização por danos materiais e morais.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Assim, se trata de rescisão contratual ocorrida por culpa da compradora, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O STJ já pacificou o entendimento que é impossível a cumulação de multa com lucros cessantes, bem como não se pode falar em indenização por danos morais.

A ação está em suspensão em razão de julgamento de incidente de recurso repetitivo pelo STJ, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo nº001/1.15.0183948-o movido por Marcio dos Santos Vieira não transitou em julgado. Embora tenha sentença proferida, não houve intimação das partes e abertura de prazo para apelação. Desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação.

Credor: MARY LUCI GOMES RIBAS - SUCESSÃO (CPF: 301.422.100-72)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$140.477,35
Valor pleiteado pelo credor: R\$200.025,70
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A.
Documentos apresentados: Manifestação, carta do administrador judicial e consulta processual.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Credor manifesta divergência ao crédito inicialmente arrolado, alegando que possui processo em tramitação sob o nº022/1180011862-5, onde o valor pretendido é R\$200.025,70.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Cumprе ressaltar que a recuperanda não foi citada na ação mencionada, razão pela qual não tem condições de apresentar considerações sobre o processo.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 022/1180011862-5 movido por Mary Luci (sucessão) ainda não possui sentença e se encontra em discussão, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: BANCO DO BRASIL (CNPJ: 00.000.000/0001-91)
Natureza: divergência de valor.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$8.166.000,00 e R\$18.882.690,51
Valor pleiteado pelo credor: R\$33.245.609,47 e R\$2.164,06
Classe do Crédito no Edital: Classe II- Garantia real e Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe II- Garantia real e Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A e Sagres Desenvolvimento Imobiliário S.A
Documentos apresentados: Manifestação, certidão de matrícula de imóvel e contratos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Credor solicita ajuste dos valores inicialmente arrolados, para que passem a constar os seguintes créditos no 2º edital:

Contrato	Garantia real	Quirografário
Contrato 341501874 (2298556-5)	29.128.911,99	
Contrato 341501954 (2298553-0)	4.116.697,48	
Tarifa conta corrente		382,02
Tarifa conta corrente		1.418,26
Tarifa conta corrente		363,78
Total	33.245.609,47	2.164,06

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

PORTO ALEGRE / RS
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2900/701
Torre Comercial Iguatemi Business
Bairro Chácara das Pedras
CEP: 91330-001
+ 55 51 3062.6770

NOVO HAMBURGO / RS
Rua Júlio de Castilhos, 679/111
Centro Executivo Torre Prata
Bairro Centro
CEP: 93510-130
+ 55 51 3065.6770

SÃO PAULO / SP
Av. Nações Unidas, 12399/133 B
Ed. Comercial Landmark
Bairro Brooklin Novo
CEP: 04578-000
+ 55 11 2769-6770

CAXIAS DO SUL / RS
Rua Ângelo Chiarello, 2811/501
Centro Empresarial Cruzeiro
Bairro Pio X
CEP: 95032-460
+ 55 54 3419.7274

BLUMENAU / SC
Rua Dr. Artur Baisini, 107
BBC Blumenau
Bairro Velha
CEP: 89036-240
+ 55 47 3381-3370



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Na recuperação judicial em liça, o crédito do Banco do Brasil foi lançado, consoante edital disponibilizado em 10.06.2020, em duas classes; (i) R\$ 8.166.000,00 na Classe II, relativamente aos créditos respaldados por garantia real de patrimônio da recuperanda, e (ii) duas entradas, uma de R\$ 3.262,024,66 e outra de R\$ 15.620.665,85, na Classe III. Referidos créditos foram lançados por conta dos contratos ns. 241501874 e 341501954.

O Banco do Brasil, no entanto, apresentou impugnação buscando incrementar o seu crédito e, além disso, a sorrelfa dos interesses do concurso de credores, deslocar quase que a totalidade desse crédito para a classe preferencial.

Conquanto o processo de verificação de créditos procedida pelo Administrador Judicial (“AJ”), em seguida ao processamento da Recuperação Judicial (“RJ”) não se constitua propriamente num juízo de existência, valor ou classificação dos créditos, é sua missão, desde logo, zelar e garantir o princípio do tratamento dos credores em igualdade de condições (*pars conditio creditorum*). Porém, para além disso, cumpre-lhe aferir se o credor eventualmente insatisfeito com a relação apresentada pela empresa em recuperação preenche os requisitos legais, em especial os documentos comprobatórios do crédito, a divergência relativamente ao valor e a classificação do credor impugnante.

No caso concreto, a instituição financeira insurge-se, basicamente, quanto ao valor do seu crédito e à classificação adotada pela recuperanda por ocasião do processamento da RJ.

Relativamente à impugnação ou divergência de classe, quando ao crédito oriundo do contrato de Crédito Imobiliário N° 341.501.874, a recuperanda tomou, como critério, o entendimento consagrado pela melhor doutrina e jurisprudência no sentido de que os créditos serão pertencentes à Classe II até o limite do valor da garantia hipotecária prestada, e o excedente classificado como quirografário (Classe III).



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

É, bem de ver, à conta do magistério de Gladston Mamede, que “a garantia deverá ser indicada, com a qualidade de ser específica, de maneira que a garantia prestada pela recuperanda alçará o credor à Classe II no específico propósito de, por alguma maneira, privilegiar o titular do gravame. Tanto isso é verdade que o bem dado em garantia deverá obedecer a todos os requisitos legais, da publicidade e efeito *erga omnes*, pois, do contrário, essa garantia não pode ser oposta aos demais credores.

No caso concreto, a instituição financeira tem, de fato, hipoteca sobre bens da própria recuperanda e bens dados em garantia por terceiros. Então, a classificação do banco deverá ser incluída na classe II até o limite da hipoteca sobre imóveis de propriedade da própria recuperanda. Assegurando ao credor opor esta garantia aos demais credores da recuperação. Isso lhe assegura a aplicação do princípio da igualdade entre os credores, colocando-o no lugar que lhe é próprio. O valor que excede a garantia prestada por bem imóveis próprio da recuperanda deve ser qualificado como quirografário, à conta de as hipotecas serem constituídas por terceiro, sob pena de a instituição financeira desequilibrar a ordem vocacional dos votos a serem efetuados no momento da assembleia geral de credores. Quer-se com isso dizer que não é admissível que o credor vote na classe que não lhe é própria, a causar desequilíbrio de forças no conclave assemblear.

Não fosse essa questão teórica suficiente a ensejar a correção da classificação empregada pela recuperanda, é fato que o Banco do Brasil não tem as garantias hipotecárias vergastadas em um único título (são duas as cédulas de crédito que assentam a pretensão creditória do banco, de maneira tal que não se pode, sob pena de violação do princípio da *pars conditio creditorum* Outorgar ao banco o direito de votar numa classe que não lhe é própria e muito menos emprestar-lhe uma garantia que não detém. Esse fundamento doutrinário encontra respaldo na jurisprudência, destacando-se os julgados abaixo transcritos para corroborar as considerações da recuperanda no que tange a qualificação do crédito:



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Agravo de instrumento. Recuperação judicial. IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO. Crédito garantido por propriedade fiduciária de bem de terceiro. Discussão quanto à classificação do crédito em quirografário ou extraconcursal. GARANTIA PRESTADA POR TERCEIROS. Ausência de vinculação dos bens da recuperanda. Inaplicabilidade do §3º do art. 49 da LREF. Privilégio que se exerce apenas em relação aos prestadores da garantia real (§1º). Decisão mantida. Recurso improvido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2251932-82.2018.8.26.0000; Relator (a): Hamid Bdine; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Ribeirão Pires - 2ª Vara; Data do Julgamento: 27/03/2019; Data de Registro: 29/03/2019)

Agravo de instrumento. Recuperação judicial. IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO. Crédito decorrente de cédula de crédito industrial garantido por hipoteca sobre bens de terceiro e gravado com alienação fiduciária de bens pertencentes à recuperanda. Discussão quanto à classificação do crédito em quirografário ou extraconcursal. GARANTIA PRESTADA POR TERCEIROS. Ausência de vinculação dos bens da recuperanda. Inaplicabilidade do §3º do art. 49 da LREF. Privilégio que se exerce apenas em relação aos prestadores da garantia real (§1º). GARANTIA PARCIAL. Bens da recuperanda que foram alienados fiduciariamente em garantia. Valor inferior ao crédito. Extraconcursalidade que se reconhece apenas sobre a parcela coberta pela garantia. Natureza quirografária do saldo remanescente. Decisão reformada. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2030253-10.2018.8.26.0000; Relator (a): Hamid Bdine; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Mairinque - 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/07/2018; Data de Registro: 27/07/2018)

Consoante lição de Francisco Loureiro, à conta do princípio da especificidade das garantias é preciso entender que a garantia real cria um vínculo de determinada coisa, pertencente ao devedor, ao terceiro, ao adimplemento de uma obrigação. Disso decorre que o privilégio imaneente da garantia não se refere propriamente ao patrimônio do devedor, mas sim ao patrimônio do prestador da garantia. Tanto isso é verdade que, naquilo que o crédito sobeja a garantia, ou após a excussão da garantia, o remanescente tem natureza quirografária. Dizendo de outro modo, a preferência com origem em garantia real apenas confere ao credor a prerrogativa de pagar-se prioritariamente em relação à própria



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

coisa. Se a coisa pertence ao terceiro garantidor, é evidente que em relação ao devedor o crédito é quirografário.

Com efeito, a predileção do crédito decorre da prevalência dos direitos de propriedade sobre a coisa da recuperanda e, naquilo que o crédito não detém vinculação com patrimônio da recuperanda, portanto, o crédito é quirografário, pois inexistente qualquer vinculação desse crédito que sobejou a alguma garantia real – senão de terceiros.

Inclusive, e adicionalmente, esse é o teor do Enunciado nº 51 da 1ª Jornada de Direito Comercial, que prevê que “O saldo do crédito não coberto pelo valor do bem e(ou) da garantia dos contratos previstos no § 3º do art. 49 da Lei 11.101 de 2005 é crédito quirografário, sujeito à recuperação judicial”.

Adicionalmente, e eliminando a possibilidade de dúvida sobre o tópico, cabe a observação do E. Des. Fábio Tabosa, no sentido de que só o fato de existir uma garantia anexa a determinado crédito não influencia necessariamente a sua classificação em termos amplos ou de forma limitada. Essa circunstância varia conforme determinação ou não, pelas partes, no próprio contrato, do valor estimado para a garantia; isto é, nos seguintes moldes e limites estabelecidos no contrato de crédito imobiliário nº 341.501.874, cujas garantias outorgadas pela Bonella Empreendimentos Imobiliários S/A são as seguintes:

Nº DA CASA HIPOTECADA	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
10	0,003043	306.000,00
36	0,003540	329.000,00
37	0,003519	329.000,00
48	0,003043	306.000,00
51	0,003519	329.000,00
71	0,003549	330.000,00



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

73	0,003519	329.000,00
76	0,003043	306.000,00
77	0,003022	306.000,00
80	0,003043	306.000,00
81	0,003022	306.000,00
82	0,003043	306.000,00
83	0,003022	306.000,00
85	0,003519	329.000,00
88	0,003571	330.000,00
89	0,003571	330.000,00
99	0,003043	306.000,00
104	0,003022	306.000,00
110	0,003022	306.000,00
111	0,003043	306.000,00
112	0,003022	306.000,00
119	0,003043	306.000,00
122	0,003022	306.000,00
152	0,003022	306.000,00
156	0,003022	306.000,00
158	0,003519	329.000,00
TOTAIS	0,083368	8.166.000,00

Assim, o crédito do BB decorrente do Crédito Imobiliário guarda vinculação real apenas até o limite de R\$ 8.166.000,00, sendo de natureza quirografária todo o valor remanescente do crédito, incluindo o valor decorrente da CCB, tratada nos parágrafos subsequentes.

Não fosse isso suficiente, o próprio inciso II do art. 83 da LREF, conquanto trata de matéria falimentar, é expresso ao estabelecer que na classificação dos créditos, os “com



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

garantia real” o são apenas “até o limite do valor do bem”, pelo que exemplifica Carlos Henrique Abrão: “se determinado imóvel componente do ônus real empenhado pela soma de R\$ 300 mil, cujo crédito atualizado perfaz R\$ 500 mil, na praça obtiver apenas R\$ 200 mil, a diferença de R\$ 300 mil entrará na categoria de crédito comum”.

Ao derredor é preciso atentar para o adjetivo do procedimento de verificação de créditos, previsto no art. 7º § 2º, tido por parte da doutrina como “relação de pretensos credores”, pois é de natureza provisória, “um rol de pretensões” (cfme. Gladston Mamede), dada a possibilidade de o interessado impugnar, cabendo ao administrador judicial o papel, neste primeiro momento, quase que opinativo, não se estabelecendo, na fase de verificação, uma esgrima contenciosa.

Por outro caminho, a instituição financeira apresenta divergência relativamente aos valores relacionados pela recuperanda.

Arrima à sua divergência, em memória de cálculo produzida unilateralmente, fazendo juntar, ainda, os títulos ou instrumentos de crédito que entende corroborarem suas alegações.

Em primeiro lugar, a desconformidade, relativamente à cédula 341.501.874, viola a exigência legal de apresentação, pelo credor, dos “documentos comprobatórios do crédito” (art. 9º, § 3º e parágrafo único, da LREF), na medida em que, por culpa, dolo ou incúria, não fez juntar os aditamentos e repactuações celebrados posteriormente ao referido instrumento de crédito, incidindo assim, em grave equívoco, ao nítido e indisfarçável propósito de pretender habilitar valor evidentemente superior ao efetivamente devido.

Assim, há que se atentar para a diferença de centenas de milhares de reais, porquanto a instituição financeira, na indigitada memória de cálculo unilateral – aqui



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

tratando-se sobre a Cédula de Crédito Bancário n. 341.501.954 –, parte de um valor devido de R\$ 3.445.472,40, quando, à conta dos aditamentos realizados, o valor de partida seria R\$ 2.900.000,00, o que resulta da mais prosaica e simples verificação dos documentos de crédito (ref. cláusula “CONFISSÃO DE DÍVIDAS” do Primeiro Aditivo à CCB com data base em 16/10/2018).

Desta maneira, haverá de prevalecer o valor listado no pedido recuperacional, sendo improcedente a divergência.

No mais, o BB não apresenta fundamentação própria ao cálculo elaborado no tocante à Cédula de Crédito Bancário n. 341.501.874, em especial quanto à manobra pela qual fabricou a transformação de um crédito de R\$ 22.724.469,03 em R\$ 29.128.911,99 – realizada à míngua de previsão contratual – no dia da apresentação do pedido de recuperação judicial:

Data	Descrição	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
28.04.2020	Juros					-105.306,70				-22.724.469,03	-22.829.775,73
28.05.2020	Juros					-184.751,70				-22.724.469,03	-22.909.227,43
28.05.2020	Juros de Multa					-5.833.287,82				-28.557.756,05	-31.342.514,25
28.05.2020	Multa					-571.155,14				-29.128.911,99	-32.913.669,44
Saldo Devedor em 28.05.2020											-29.128.911,99

A questão das multas, no âmbito da recuperação judicial, vem sendo questionada nas mais diversas esferas e competências da justiça brasileira; apenas para fins de início do raciocínio, vale referir que no próprio extrato de conta corrente, e memória de cálculo apresentada pelo Banco do Brasil, há uma coluna em que são lançados os juros relativos às operações, mês a mês, numa constante, com variações de valores reduzidos em face do montante da dívida, até que, inusitadamente, em 28 de maio de 2020, o Banco faz lançar, na conta gráfica, a relevantíssima soma de R\$ 5.833.287,82, sem qualquer justificativa ou fundamento, porquanto não se averba no referido demonstrativo a razão ou o motivo pelo qual lançada.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Portanto, não se esclarece por que fundamento contratual ou legal houve esse acréscimo, ato ou fato que viola a obrigação do credor de demonstrar a origem e legitimidade de seu crédito, forma escorreita, não sendo crível inserir, arbitraria e unilateralmente, valores significativos (ou não) pela só vontade do credor. Há que esclarecer o porquê, a razão pela qual fez lançar esta ou aquela rubrica.

No caso concreto poder-se-ia cogitar da aplicação de eventual penalidade contratual, à conta de inadimplemento, o que da mesma maneira se daria abusiva, absurda e impraticável, porquanto, a se admitir para efeitos de raciocínio que o banco fez incidir multa moratória, a este título não se poderia admitir porquanto maliciosa a atitude de, na exata data do pedido recuperar, lançar mão de averbar valor que antes não havia se valido.

Não por outra que a recuperanda concorda com o saldo do contrato na data imediatamente anterior ao pedido de recuperação judicial, por conta efetivamente correta. A demais disso, é de ver que, na esfera da justiça do trabalho, vem se dispensando as empresas em recuperação judicial do pagamento das multas rescisórias, o que se percebe dos julgados abaixo descritos:

PORTO ALEGRE / RS
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2900/701
Torre Comercial Iguatemi Business
Bairro Chácara das Pedras
CEP: 91330-001
+ 55 51 3062.6770

NOVO HAMBURGO / RS
Rua Júlio de Castilhos, 679/111
Centro Executivo Torre Prata
Bairro Centro
CEP: 93510-130
+ 55 51 3065.6770

SÃO PAULO / SP
Av. Nações Unidas, 12399/133 B
Ed. Comercial Landmark
Bairro Brooklin Novo
CEP: 04578-000
+ 55 11 2769-6770

CAXIAS DO SUL / RS
Rua Ângelo Chiarello, 2811/501
Centro Empresarial Cruzeiro
Bairro Pio X
CEP: 95032-460
+ 55 54 3419.7274

BLUMENAU / SC
Rua Dr. Artur Baisini, 107
BBC Blumenau
Bairro Velha
CEP: 89036-240
+ 55 47 3381-3370



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO TRT/SP Nº 0001641-48.2015.5.02.0056
ESPÉCIE DO PROCESSO: RECURSO ORDINÁRIO EM RITO SUMARÍSSIMO
RECORRENTE: CLÓVIS ATACADISTA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADV. (A/S): ALEXANDRE PIRES MARTINS LOPES
RECORRIDO: GENIVALDO RIBEIRO CAMPOS
ADV. (A/S): CEDRIC DARWIN ANDRADE DE PAULA ALVES
ORIGEM: 56ª VT DE SÃO PAULO
JUIZ(A) DA SENTENÇA: VALDIR RODRIGUES DE SOUZA

EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. MULTAS DOS ARTIGOS 467 E 477, § 8º, CLT. Diante da recuperação judicial ou da falência, o empregador não mais detém a plena coordenação de suas atividades, bem como não mais tem condições de proceder à plena satisfação das dívidas dos seus credores. Essa situação objetiva elide o direito a qualquer multa, seja de origem legal ou normativa. Inteligência da Súmula nº 388, TST.

Assim, se na seara do juízo do trabalho, em que o próprio legislador privilegia, protege e valoriza o crédito, que diferente deste, tem natureza alimentar, não se pode permitir que a instituição financeira, ao seu alvedrio, possa lançar valores, quiçá a título de multa (já que indicado sem essa especificação) só à conta da apresentação de pedido de recuperação judicial.

Além disso, o próprio extrato juntado pela instituição financeira dá conta de demonstrar que, antes do pedido de recuperação, não averbava qualquer encargo para além das parcelas inadimplidas, a configurar ato contraditório ao princípio de vedação ao comportamento contraditório, *venire contra factum proprium*.

Ao derradeiro, se multa fosse devida, obviamente que o seria à conta de parcelas eventualmente vencidas e não pagas no período anterior à RJ, e não à conta de parcelas futuras, vindas portanto, no momento que sequer seriam exigíveis, no dia da recuperação judicial e sobre as quais, efetivamente, sequer há mora.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Destarte, portanto, o crédito lançado no edital publicado é o que melhor se adequa à legislação vigente e aos interesses do concurso de credores; (i) porque atribui caráter de predileção à obrigação (“Classe II”) exclusivamente à parte do crédito que guarda vinculação com imóveis da recuperanda, sem extrapolar essa preferência às obrigações garantidas por terceiros, (ii) porque não atribui ônus de mora às obrigações não vencidas e, finalmente (iii) porque não ignora a alteração dos valores promovida por aditivos contratuais, os quais foram firmados em livre acordo entre a recuperanda e o BB.

Nesses termos, pugna-se pela manutenção dos créditos na forma efetivamente lançada no rol geral e edital de credores e créditos, o qual deverá ser empregado para balizar os interesses jurídicos no âmbito da assembleia geral de credores. Se insatisfeito, o BB deverá submeter sua irresignação às vias ordinárias, ora que depõe, inclusive, contra o interesse dos demais credores - em especial ao buscar predileção creditória indevida.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

De acordo com os documentos recebidos pela Administração Judicial referentes à divergência apresentada, observa-se que o contrato de n.º 341.501.874 possui como garantia hipotecária 26 unidades do empreendimento Serenna Residence, de matrícula-mãe n.º 80.774, outorgado pela Recuperanda Bonella Empreendimentos Imobiliários S/A, cuja avaliação conjunta totaliza R\$ 8.166.000,00.

A Lei 11.101/2005 dispõe, no art. 41, §2º, que os titulares de créditos com garantia real votam na classe do inciso II até o limite do valor do bem gravado, sendo o saldo restante na classe do inciso III.

Dessa forma, existindo garantia real prestada pela Recuperanda, a Administradora Judicial mantém a classificação do valor limitado na categoria de créditos com garantia real, e o saldo na categoria de créditos quirografários.

Já o contrato de n.º 341.501.954, firmado pela Recuperanda Cádiz construções S/A, foi garantido por meio de hipoteca de bens de propriedade das empresas Otto Empreendimentos Imobiliários S/A, Mérida Empreendimentos Imobiliários S/A e Castuera Empreendimentos Imobiliários Ltda., as quais não compõe o litisconsórcio da recuperação



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

judicial. Nesse sentido, a jurisprudência pátria dominante dispõe que garantia prestada por terceiros não se presta para fins de privilégio na classificação do crédito na recuperação judicial. Portanto, a Administração Judicial mantém a integralidade do valor contratado no contrato de n.º 341.501.954 na classe dos créditos quirografários.

Os cálculos enviados pelo credor estão de acordo com os parâmetros contratados nos instrumentos financeiros, desta forma, acolhe-se o pedido do credor quanto aos valores para que assim passe a constar os seguintes créditos no rol de credores:

Contrato	Garantia real	Quirografário
Contrato 341501874 (2298556-5)	8.166.000,00	20.962.911,99
Contrato 341501954 (2298553-0)		4.116.697,48
Tarifa conta corrente		382,02
Tarifa conta corrente		1.418,26
Tarifa conta corrente		363,78
Total	8.166.000,00	25.081.773,53

1.3 DIVERGÊNCIAS INTEMPESTIVAS

<u>Credor:</u> ANTONIO CARLOS PORTELLA VALENTE E ROSAURA LAPEK VALENTE
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$117.668,21
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$433.738,71
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Cimballa Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, carta administrador judicial, contratos e extratos de movimento processual.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O credor informa que firmaram dois contratos de promessa de compra no montante de R\$117.668,21, cujo pagamento ocorreu em 12/04/2012 e R\$155.000,00, cujo pagamento foi em 06/08/2014. As duas partes ajuizaram ação (023/1.18.0011331-0) solicitando a rescisão dos contratos e condenação solidária para restituir a quantia paga corrigida pelo IPG-M e juros legais. Assim, solicitam a atualização dos valores pagos, o qual importa R\$433.738,71

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Restou lançado no quadro o valor de R\$ 117.668,21, no entanto o autor realizou também o pagamento de R\$ R\$155.000,00.

Assim, o valor a ser lançado no quadro deve ser de R\$ 272.668,21

Ação em que a audiência de conciliação foi cancelada em razão da pandemia, aguardando nova data, portanto se trata de crédito ilíquido.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

De acordo com as informações do processo 023/1.18.0011331-0, ainda não há sentença e os valores se encontram em discussão. Desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja liquidação do processo.

<u>Credor:</u> CARLOS ANDRE BORBA (CPF: 336.980.820-04)
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$42.305,59
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$114.536,80
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Planilha de cálculos

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Credor apresenta apenas memória de cálculos com valor atualizado de R\$114.536,80 até junho de 2020. Informa ainda que os cálculos são referentes ao imóvel 21 do Serenna Residence.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Tendo em vista que o credor não entrou com ação, o valor indicado no edital corresponde ao valor contábil nominal que representa os pagamentos efetuados que totalizam R\$42.305,59.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Primeiramente cumpre informar que os valores informados pelo credor e pela empresa são divergentes, uma vez que o credor diz ser devido (valor histórico) R\$55.944,69 e a empresa R\$42.305,59. A diferença é decorrente do valor da comissão que deverá ser paga pelo credor diretamente a You Group no montante de R\$13.639,10.

Os elementos apresentados pelo credor não são suficientes para a análise da correção do crédito, permanecendo o valor inicialmente arrolado.

<u>Credor:</u> CLAUDIO ZANATTA (CPF: 938.214.500-10)
<u>Natureza:</u> divergência de valores e classificação.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$39.818,87
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$190.239,83
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe II- Garantia Real
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, acórdão, parcelas pagas, contrato e planilha de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Credor informa que possui decisão judicial do processo nº0005234-55.2020.8.21.7000 que determinou o pagamento de aluguel, multa de 2% e dano moral. Os cálculos enviados atualizam o crédito até 04/06/2020 perfazendo o montante de R\$190.293,83.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A Recuperanda reitera o valor lançado no quadro de credores.

Trata-se de ação revisional cumulada com indenizatória. Cumpre aqui destacar que a ação segue em tramitação, tendo sido dado parcial provimento ao recurso de apelação do autor, condenando a recuperanda ao pagamento de indenização, mas julgando improcedente o pedido revisional. O acórdão será objeto de recurso especial, não havendo liquidez no crédito.

Ainda, necessário esclarecer que o autor está inadimplente com o valor superior a R\$ 700.000,00, e tal valor está sendo cobrado em ação de execução de contrato (processo nº 5060887-02.2020.8.21.0001).

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 0005234-55.2020.8.21.7000 ainda não possui transitou em julgado, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

<u>Credor:</u> CIBELE VIEIRA OLIVEIRA (CPF: 834.184.820-15)
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$49.999,13
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$70.784,31
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Documentos apresentados: Manifestação, cópia do processo e procuração.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Credor informa que possui processo em tramitação na 3ª vara cível de Pelotas sob o nº5000203-48.2020.8.21.0022, desde 13/01/2020. Ainda salienta que na data do ajuizamento o valor a ser restituído seria de R\$70.784,31.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A Recuperanda reitera o valor lançado no quadro de credores.

Trata-se de ação declaratória de nulidade contratual cumulada com indenizatória promovida pela autora em razão do descumprimento de acordo realizado entre as partes.

Não há que se falar em indenização em razão de mero descumprimento contratual, consoante entendimento pacificado pelo STJ.

Foi encerrada a fase de instrução do feito, restando a prolação da sentença, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 5000203-48.2020.8.21.0022 encontra-se concluso para julgamento, porém ainda não possui sentença, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: DAIANE VANIN PINTO (CPF: 569.227.600-34)
Natureza: divergência de valores.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$17.569,99
Valor pleiteado pelo credor: R\$6.263,66
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Almeria Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação e memória de cálculos

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

A credora ajuizou ação na comarca de Gravataí sob o nº50040761420198210015 requerendo valores devidos a empresa. Contudo, solicita que o valor arrolado seja retificado para R\$6.263,66 conforme planilha de cálculos.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Não temos nada a opor.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

As informações acostadas pelo credor não são suficientes para concluir o valor exato do crédito, sendo necessário conter, no mínimo, os valores históricos de todos os desembolsos feitos pela credora para que fosse possível o administrador analisar os cálculos nos moldes da sentença, o que não foi localizado. Desta forma, mantemos o crédito arrolado no primeiro edital.

<u>Credor:</u> LUCIANO OLIVEIRA RODRIGUES E GISELE CRISTIANE KOSCIUK
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$57.667,87
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$64.374,21
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Sagres Desenvolvimento Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação e memória de cálculos

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Credor informa que possui um processo em tramitação nº00810700160483 e que não concorda com os valores arrolados, solicitando sua atualização até 16/01/2020.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

Não temos nada a opor.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Considerando que o credor apresentou memória de cálculo com atualização até a data da recuperação judicial, conforme disposto na lei 11.101/2005, este administrador concorda com a divergência, afim de retificar o crédito para R\$64.374,21.

<u>Credor:</u> DENIS SILVEIRA SZARKOW (CPF: 012.831.740-06)
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$1.349,34
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> não informa.
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Sagres Desenvolvimento Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, planilha de cálculos, sentença e informações processuais.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O procurador informa que o valor correto devido ainda pende atualização, de acordo com as decisões proferidas nos processos nº008/1.12.0010020-0 e 008/1.16.000977-0.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

De acordo com a atualização do cálculo realizado pela contadoria e homologado pelo juízo na impugnação ao cumprimento de sentença, o valor do crédito é de R\$ 2.986,99.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A recuperanda apresentou demonstrativo de cálculo junto ao processo (Fls 483 – 485), o qual extrai-se o valor de R\$2.125,08 atualizado até 06/06/2018. Em cálculo complementar, atualiza o crédito até a data do pedido da recuperação judicial, o qual importa em 28/05/220, R\$2.986,99, deste modo, retifica o crédito arrolado no primeiro edital.

<u>Credor:</u> DIEISON DELLABONA (CPF: 008.248.500-33)
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$50.270,86
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$225.737,85
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Silveiro 526 Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, procuração e pesquisa processual.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor informa que o valor do seu crédito é R\$225.737,85, considerando a rescisão contratual que está em discussão nos autos da ação nº087-1.16.0003867-3.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é do comprador. Em sua petição inicial o autor postula a rescisão do contrato, multa, lucros cessantes e indenização por danos morais.

Ocorre que a rescisão é motivada pela impossibilidade do autor de pagar o saldo devedor do contrato. Assim, se trata de rescisão contratual ocorrida por culpa da compradora, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”*

Necessário ressaltar que é impossível a cumulação de multa com perdas e danos, conforme entendimento pacificado pelo STJ. Tema 970: *“A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.”*



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O compromisso entabulado entre as partes prevê a possibilidade de rescisão em sua cláusula décima primeira. O parágrafo quarto da referida cláusula é claro ao estabelecer ao promitente comprador uma multa de 10% no caso de rescisão do contrato, além das despesas de comercialização propaganda e marketing, no valor de 6% do preço, e tal estipulação deve ser respeitada.

O processo está em fase de instrução, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo movido por Dieison Dellabona 087-1.16.0003867-3 está em fase de instrução, desta forma ainda não possui sentença, assim este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: EDUARDO FRIO MARINS (CPF: 010.693.970-08)
Natureza: divergência de valores.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$55.263,80
Valor pleiteado pelo credor: R\$125.929,28
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A
Documentos apresentados: Manifestação, sentença, consulta processual e boletos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor informa que moveu processo contra a recuperanda (70081563793), o qual já teve sentença, assim, solicita a atualização do crédito até junho de 2020, que perfaz o montante de R\$125.929,28

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Trata-se de ação de rescisão contratual em que o autor postula a devolução dos valores pagos, bem como devolução da comissão de corretagem. A ação foi julgada procedente e o foi negado provimento ao recurso de apelação da recuperanda.

Sucedede que o inadimplemento do autor é anterior ao atraso na conclusão da obra, o que atrai o disposto no artigo 476 do Código Civil, que leciona: Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PERÍODO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. APLICAÇÃO. Previsão contratual no sentido de que o prazo derradeiro para entrega do imóvel poderia ser excepcionalmente ampliado, por 180 dias. Inexistência de abusividade nesta estipulação, sobretudo considerando as variáveis que influenciam na realização do empreendimento imobiliário. Inadimplemento de parte do preço ajustado. Desfazimento do negócio. Culpa do autor. Devolução do montante pago, autorizada a retenção de 10% do total satisfeito, a título de cláusula penal. Sentença reformada, em parte. Sucumbência redimensionada. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70068002138, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 25/02/2016)

A recuperanda irá apresentar recurso especial no momento oportuno.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo movido pelo credor ainda não transitou em julgado, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: PAULO DE SOUZA FERRO E CARMEN LORENA DOS SANTOS STURBELLE



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$69.456,04
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> não informado.
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, certidão e sentença.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Os credores são autores do processo nº022/1.16.0014602-1, cuja sentença ainda não foi publicada, mas a condenação inicial ultrapassa R\$91 mil, podendo ser majorado em segunda instância em razão das custas judiciais, honorários e 10% de condenação

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é do comprador, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

- I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;
- II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;
- III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;
- IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

O compromisso entabulado entre as partes prevê a possibilidade de rescisão em sua cláusula décima primeira. O parágrafo quarto da referida cláusula é claro ao estabelecer ao promitente comprador uma multa de 10% no caso de rescisão do contrato, além das despesas de comercialização propaganda e marketing, no valor de 6% do preço, e tal estipulação deve ser respeitada.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”*

Restou proferida sentença de parcial procedência da ação, ordenando a devolução dos valores pagos, bem como devolução da comissão de corretagem.

A recuperanda apresentou embargos de declaração que restam pendente de julgamento, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

PORTO ALEGRE / RS
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2900/701
Torre Comercial Iguatemi Business
Bairro Chácara das Pedras
CEP: 91330-001
+ 55 51 3062.6770

NOVO HAMBURGO / RS
Rua Júlio de Castilhos, 679/111
Centro Executivo Torre Prata
Bairro Centro
CEP: 93510-130
+ 55 51 3065.6770

SÃO PAULO / SP
Av. Nações Unidas, 12399/133 B
Ed. Comercial Landmark
Bairro Brooklin Novo
CEP: 04578-000
+ 55 11 2769-6770

CAXIAS DO SUL / RS
Rua Ângelo Chiarello, 2811/501
Centro Empresarial Cruzeiro
Bairro Pio X
CEP: 95032-460
+ 55 54 3419.7274

BLUMENAU / SC
Rua Dr. Artur Baisini, 107
BBC Blumenau
Bairro Velha
CEP: 89036-240
+ 55 47 3381-3370



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O processo movido nº022/1.16.0014602-1 pelo credor ainda não transitou em julgado, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

<u>Credor:</u> CLAUDIA SOARES FERRO (CPF: 648.720.170-72)
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$56.887,13
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> não informado.
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A.
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

A credora é autora do processo nº022/1.16.0016704-5, cujo valor inicial é R\$74.11,29 e teve sentença em 09/03/2020, mas os valores ainda não foram apurados pois não houve trânsito em julgado.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é da compradora, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

- I - a integralidade da comissão de corretagem;
- II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.
- § 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.
- § 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:
- I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;
- II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;
- III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;
- IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.
- § 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.
- § 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

O compromisso entabulado entre as partes prevê a possibilidade de rescisão em sua cláusula décima primeira. O parágrafo quarto da referida cláusula é claro ao estabelecer ao promitente comprador uma multa de 10% no caso de rescisão do contrato, além das despesas de comercialização propaganda e marketing, no valor de 6% do preço, e tal estipulação deve ser respeitada.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do trânsito em julgado: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

Restou proferida sentença de parcial procedência da ação.

A recuperanda apresentou embargos de declaração que restam pendente de julgamento, não havendo liquidez no crédito.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo nº022/1.16.0016704-5 movido pelo credor ainda não transitou em julgado, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: PAULA SOARES FERRO (CPF: 889.851.640-15)
Natureza: divergência de valores.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$165.494,40
Valor pleiteado pelo credor: R\$216.922,25
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A
Documentos apresentados: Manifestação.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

A credora é autora do processo nº022/1.16.0015972-7, cuja decisão já transitou em julgado e o valor executado alcançou o montante de R\$216.922,25 para pagamento até 22/08/2019.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

O valor do edital não previa a multa e honorários advocatícios incidentes sobre o cumprimento de sentença. Segue anexo cálculo demonstrando o valor do crédito atualizado até 28/05/2020 de R\$ 218.201,83.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Diante dos cálculos apresentados pela recuperanda os quais compreendem os parâmetros mencionados na sentença, acatamos a solicitação da empresa, afim de retificar o crédito para R\$218.201,83 atualizado até 28/05/2020.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Credor:</u> ELIANDRA DATRIA (CPF: 264.367.790-00)
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$49.796,40
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$167.809,90
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Silveiro 526 Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação e planilhas de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

A credora moveu ação nº 001/1.16.0129498 para discutir a rescisão contratual com devolução de valores pagos, bem como perdas e danos. Assim, solicita a atualização do valor de R\$66.674,52 relativo ao contrato do apartamento 1302, R\$61.774,97 relativo ao contrato do apartamento 1303 e R\$39.360,41 de perdas e danos,

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

O pleito da autora é manifestamente improcedente na medida em que é investidora, não se aplicando ao caso em tela o disposto no Código de Defesa do Consumidor, pois os promissários compradores adquiriram os imóveis com a finalidade de investimento, não se enquadrando na condição de destinatário final e não sendo parte vulnerável no negócio.

Nesse sentido os seguintes julgados dos TJRS: Apelação Cível, Nº 70081352049, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 28-08-2019; Apelação Cível, Nº 70078569464, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 29-08-2018; Agravo de Instrumento, Nº 5028264-34.2020.8.21.7000, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 26-08-2020.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Ainda, a autora deixou de cumprir com suas obrigações antes do atraso na conclusão da obra, o que atrai o disposto no artigo 476 do Código Civil, que leciona: Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Assim, se trata de rescisão contratual ocorrida por culpa da compradora, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

O compromisso entabulado entre as partes prevê a possibilidade de rescisão em sua cláusula décima primeira. O parágrafo quarto da referida cláusula é claro ao estabelecer ao



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

promitente comprador uma multa de 10% no caso de rescisão do contrato, além das despesas de comercialização propaganda e marketing, no valor de 6% do preço, e tal estipulação deve ser respeitada.

Ainda, o STJ firmou entendimento, por meio de incidente de recurso repetitivo que tomou o nº 1.002, de que os juros relativos à restituição de parcelas pagas nos casos de rescisão de compromisso de compra e venda, somente incidirão a partir do transito em julgado: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

O processo está suspenso em razão de julgamento de recurso repetitivo pelo ST, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 001/1.16.0129498 ainda não possui sentença e se encontra em discussão, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: ISABEL TOURINHO SALAMONI (CPF: 942.044.030-34)
Natureza: divergência de valores.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$88.861,08
Valor pleiteado pelo credor: R\$111.719,66
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Zarra Empreendimentos Imobiliários S.A
Documentos apresentados: Manifestação e planilhas de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A credora diverge do valor inicialmente arrolado relativo ao processo 022/1.14.0012493-8, uma vez que não foram considerados as correções, multa e honorários sucumbenciais, perfazendo a cifra de R\$111.719,66

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A credora inclui equivocadamente o valor das custas na base de cálculo dos honorários e multa de cumprimento de sentença, além de honorários sucumbenciais devidos à própria recuperanda. Em anexo, segue memória de cálculo segundo a qual o valor devido é de R\$110.809,18.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

Diante dos documentos e cálculos acostados pela recuperanda, o qual compreende os parâmetros informados na sentença, acolhe-se o montante de R\$110.809,18 solicitado pela empresa.

<u>Credor:</u> JOÃO CARLOS DE MELO (CPF: 266.890.490-00)
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$25.976,09
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$59.265,43
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Almeria Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, carta do administrador judicial e planilhas de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credo solicita atualização do crédito até a data de 04/06/2020. Importante ressaltar que o mesmo é autor do processo nº001/17.0098422-6 contra a recuperanda.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

De acordo com memória de cálculo anexa, o valor do crédito do autor corresponde a R\$



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

56.032,53 atualizado até 28/05/20.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 001/1.17.0098422-6 ainda já transitou o trânsito em julgado, contudo não foi instaurada a fase de cumprimento de sentença, desta forma, aguarda-se a liquidação dos valores. Assim, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

<u>Credor:</u> LUCIANA FRANÇA DE OLIVEIRA (CPF: 716.750.430-00)
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$134.698,76
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$169.159,90
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Silveiro 526 Empreendimentos Imobiliários S.A
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, cópia do processo e planilha de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

A credora informa que está movendo processo contra a recuperanda na comarca de Porto Alegre sob o nº 001/1.15.0150751-7, sendo R\$140.966,58 os valores em discussão referente ao reembolso e rescisão, além de R\$28.193,32 referente a honorários de sucumbência a Karoline Silva Hoffmann.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

O valor do crédito incluindo com as cominações atinentes ao cumprimento de sentença corresponde a R\$ 137.079,54 em relação à autora e R\$ 28.599,44 a título de honorários advocatícios.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Os cálculos apresentados pelo credor estão atualizados até 22/07/2020, o que vai em desconformidade ao disposto na lei 11.101/ 2005, Art. 9º. No entanto, a empresa apresentou cálculos devidamente atualizados até a data do pedido da recuperação judicial, dia 28/05/2020, desta forma, acolhe-se o pedido da recuperanda para retificar o crédito para R\$137.079,54 e honorários em favor da Karoline Silva Hoffmann de R\$28.599,44.

Credor: JOSE CARLOS RESENDE BARBOSA E MARIA DE FATIMA DA SILVA FREITAS BARBOSA
Natureza: divergência de valores.
Valor edital do art. 52, § 1º: R\$147.085,26
Valor pleiteado pelo credor: R\$302.840,73
Classe do Crédito no Edital: Classe III- Quirografários
Classe pleiteada pelo credor: Classe III- Quirografários
Empresa responsável: Cimballa Empreendimentos Imobiliários
Documentos apresentados: Manifestação e contrato.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Os credores firmaram contrato em 11/04/2012 pelo valor histórico de R\$147.085,26, devendo este valor ser atualizado conforme contrato. Por outro lado, ajuizaram ação sob o nº023/1.18.0011330-1 para discutir os valores pagos. Solicitam a atualização dos valores conforme as cláusulas do contrato para R\$302.840,73

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual promovida pelo autor, em que busca a devolução dos valores pagos.

Necessários ressaltar que não se trata de simples compromisso de compra e venda de imóvel, mas sim de contrato de investimento, não se aplicando ao caso em tela o disposto



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

no Código de Defesa do Consumidor, pois os promissários compradores adquiriram os imóveis com a finalidade de investimento, não se enquadrando na condição de destinatário final e não sendo parte vulnerável no negócio.

Nesse sentido os seguintes julgados dos TJRS: Apelação Cível, Nº 70081352049, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 28-08-2019; Apelação Cível, Nº 70078569464, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 29-08-2018; Agravo de Instrumento, Nº 5028264-34.2020.8.21.7000, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 26-08-2020.

O processo está em fase de instrução, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 023/1.18.0011330-1 ainda não possui sentença e se encontra em discussão, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

<u>Credor:</u> ROGER BRAUM LEDESMA (CPF: 005.272.190-61)
<u>Natureza:</u> divergência de valores.
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$51.762,03
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$142.735,02
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> Classe III- Quirografários
<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Silveiro 526 Empreendimentos Imobiliários
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação, procuração, substabelecimento, petição inicial, contrato e planilha de cálculos.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O credor informa que o valor inicialmente arrolado não foi devidamente atualizado até 28/05/2020, assim perfaz o montante de R\$142.735,02. O credor possui ação de rescisão contratual na comarca de Porto Alegre sob o número 001/1.16.0114528-5.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro.

Se trata de ação de rescisão contratual em que a culpa pela rescisão é do comprador. Em sua petição inicial o autor postula a rescisão do contrato, multa, lucros cessantes e indenização por danos morais.

Ocorre que a rescisão é motivada pela impossibilidade do autor de pagar o saldo devedor do contrato. Assim, se trata de rescisão contratual ocorrida por culpa da compradora, devendo arcar com as custas e multas contratuais nos termos do disposto no artigo 67-A da Lei 13.786/2018 que versa sobre os distratos, transcreve-se:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

O compromisso entabulado entre as partes prevê a possibilidade de rescisão em sua cláusula décima primeira. O parágrafo quarto da referida cláusula é claro ao estabelecer ao promitente comprador uma multa de 10% no caso de rescisão do contrato, além das despesas de comercialização propaganda e marketing, no valor de 6% do preço, e tal estipulação deve ser respeitada.

Necessário ressaltar que é impossível a cumulação de multa com perdas e danos, conforme entendimento pacificado pelo STJ. Tema 970: “A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.”

O processo está em fase de instrução e tramita agora no Eproc sob o nº 50012437020168210001, não havendo liquidez no crédito.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 023/1.18.0011330-1 (eproc 50012437020168210001) ainda não possui sentença e se encontra em discussão, desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

Credor: RUBEN ANDRES PACHECO DE OLIVEIRA (CPF: 005.272.190-61)
Natureza: habilitação de crédito
Valor edital do art. 52, § 1º: -
Valor pleiteado pelo credor: R\$142.735,02
Classe do Crédito no Edital: -



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Zarra Empreendimentos Imobiliários
<u>Documentos apresentados:</u> Manifestação e contrato

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

O credor menciona que possui acordo do contrato de rescisão que não fora incluído na RJ. Do total de 23 parcelas mais a entrada, foram quitadas 13 parcelas e o montante da entrada.

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

O crédito deixou de ser incluído no quadro de credores por equívoco. O valor da restituição acordada com o credor corresponde na data de 28/05/2020 a R\$ 13.292,74, conforme demonstrativo e documento anexo.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O contrato de resilição contratual e quitação recíproca firmado em 05/20/2018, previa os seguintes pagamentos: R\$1.129,55 em 15/02/2018, e R\$25.978,04 em 23 parcelas de R\$1.129,48, sendo a primeira vencível em 15/03/2018. Conforme extrato do credor enviado pela recuperanda, é possível verificar que foram pagas 14 parcelas do acordo, assim, resta para pagamento, 10 parcelas de R\$1.148,29, somando 14.182,90. O contrato prevê atualização das parcelas desde a assinatura até o efetivo pagamento, desta forma, este administrador atualizou as parcelas devidas até 28/05/2020, data do pedido da recuperação judicial, o qual perfaz a quantia de R\$16.687,55.

<u>Credor:</u> DANILO GOULART RAMOS (CPF:008.757.440-36) E JULIANA RICHTER DA SILVA (CPF: 016.441.820-25)
<u>Natureza:</u> divergência de crédito
<u>Valor edital do art. 52, § 1º:</u> R\$54.003,31
<u>Valor pleiteado pelo credor:</u> R\$142.735,02
<u>Classe do Crédito no Edital:</u> -



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

<u>Classe pleiteada pelo credor:</u> Classe III- Quirografários
<u>Empresa responsável:</u> Bonella Empreendimentos Imobiliários
<u>Documentos apresentados:</u> Correspondência, manifestação, procuração e cálculos atualizados.

SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA:

Os credores informam que possuem ação de rescisão de contrato cumulada com devolução de valores pagos, perdas e danos sob o nº022/1.17.0011362-1 e solicitam a atualização do crédito para R\$168.686,81

CONTRADITÓRIO DAS RECUPERANDAS:

A recuperanda reitera o valor que restou lançado no quadro de credores. Cumpre ressaltar que a recuperanda não foi citada na ação mencionada, razão pela qual não possui condições de apresentar considerações sobre o processo. Com efeito, eventual decisão judicial poderá alterar o índice de correção monetária, a incidência de juros e a aplicação de multas. Assim, na impossibilidade de tornar o crédito líquido no presente momento, deve ser mantido o valor já lançado no quadro.

POSIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

O processo 022.1.17.0011362-1 ainda não possui sentença e se encontra em discussão, além disso, aguarda citação da empresa na ação. Desta forma, este administrador mantém o crédito arrolado no primeiro edital como reservado até que haja a liquidação do processo.

2. ANÁLISE COMPLEMENTAR DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

2.1 passivo declarado na recuperação judicial versus balanço patrimonial

Como forma de verificar se todos os créditos devidos em 28/05/2020 foram devidamente arrolados na recuperação judicial, este administrador analisou o balancete ao final de maio de 2020, o qual extraiu-se as seguintes informações:

- A)** Há créditos que por equívoco não foram arrolados na recuperação judicial, portanto, devem ser reconhecidos na lista de credores, conforme segue abaixo:

Credor	Valor
--------	-------

PORTO ALEGRE / RS
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2900/701
Torre Comercial Iguatemi Business
Bairro Chácara das Pedras
CEP: 91330-001
+ 55 51 3062.6770

NOVO HAMBURGO / RS
Rua Júlio de Castilhos, 679/111
Centro Executivo Torre Prata
Bairro Centro
CEP: 93510-130
+ 55 51 3065.6770

SÃO PAULO / SP
Av. Nações Unidas, 12399/133 B
Ed. Comercial Landmark
Bairro Brooklin Novo
CEP: 04578-000
+ 55 11 2769-6770

CAXIAS DO SUL / RS
Rua Ângelo Chiarello, 2811/501
Centro Empresarial Cruzeiro
Bairro Pio X
CEP: 95032-460
+ 55 54 3419.7274

BLUMENAU / SC
Rua Dr. Artur Balsini, 107
BBC Blumenau
Bairro Velha
CEP: 89036-240
+ 55 47 3381-3370



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

ALEXANDRE BARAZETTI BARBIERI	3.413,70
BEST SUL COMERCIO E PRESTAÇÃO	6.325,00
BLG PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.818,17
CARINA AZEVEDO RAUBACH	2.000,00
CARLOS ALBERTO CHAVES BARCELLOS CÔRREA GOMES	5.267,52
DESHOP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA	462.151,10
LECISA FAGUNDES FRANCO MENDONÇA	100.000,00
MICHAEL NISAN LATZ	2.353,40
MICHAEL SOPPER	563.445,01
MICHELLE SOPPER	204.747,08
QUADROS E DALKE SOLUÇÕES ELETRICAS LTDA - ME	9.920,00
SUL AMERICA CIA NACIONAL DE SEGUROS	22.011,72
T.P CHIOROTTI ME	748,00
TOTAL	1.387.200,70

b) Existem créditos que foram arrolados no primeiro edital, contudo possuem valores divergentes dos contabilizados, assim, este administrador retifica os créditos para que conste o montante efetivamente devido e reconhecido na contabilidade.

Credor	Valor RJ	Valor Passivo	Diferença
ADAO ROGERIO DA SILVA CABRAL	8.424,37	8.647,37	- 223,00
ADRIANE GERBER MARTINS	12.928,56	13.231,37	- 302,81
ALDOMIRO OLIVEIRA DA ROSA E MARIA LESIA MEIRELES	1.749,97	1.796,30	- 46,33
ALVARO LUIZ MULE	15.338,38	15.560,71	- 222,33
ANDRE RICARDO DA SILVA	52.803,89	55.237,37	- 2.433,48
ANGELO CARARO ZANINI E LIANA VEIRA DA SILVA	21.693,63	22.672,76	- 979,13
CARMEN REGINA PINTO MIRANDA	52.301,88	54.782,01	- 2.480,13
CESAR LUIS ZOLDAN	4.068,86	4.252,05	- 183,19
CRISTIANE DA SILVEIRA NECTOUX	10.810,75	11.063,95	- 253,20
CRISTIANO FIALHO BRAUM E ANA CRISTINA CARDOSO BRAUM	33.700,06	35.274,88	- 1.574,82
CRISTIANO VIEIRA DE MATOS	10.324,15	10.819,77	- 495,62
DELEON RAFAEL DA SILVA E PATRICIA VIEIRA DOS SANTOS	25.059,90	26.212,19	- 1.152,29
DENISE GAMIO DIAS	376.754,17	395.073,92	- 18.319,75
DENISE SILVEIRA DA CRUZ	20.030,59	20.499,73	- 469,14
DIOGO TONELLI COSMELLI OLIVEIRA	16.372,55	16.486,82	- 114,27
DM PRESTADORA DE SERVICOS LTDA	26.185,44	27.578,24	- 1.392,80
EDMILSON RICARDO TORRES	18.828,11	19.692,97	- 864,86
ESTEFANIA JAEKEL DA ROSA	11.528,08	11.798,09	- 270,01



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

FABIO DANIEL PEREIRA DONADEL	36.781,45	37.642,92	-	861,47
ICARO NOVA LIMA	21.292,83	21.791,54	-	498,71
IGOR LUIZ DA SILVA GARCIA	62.145,89	63.529,83	-	1.383,94
JAIR OLIVEIRA DOS SANTOS E NELCI BEATRIZ MACIEL DOS SANTOS	23.345,93	24.543,69	-	1.197,76
JAIR SPERB	10.864,44	11.152,03	-	287,59
JOAO ALBERTO MAROCO DE BORBA	22.817,94	23.352,37	-	534,43
JOSE NILSON DA SILVA	997,67	1.024,08	-	26,41
KAREN DE RESENDE LAUTERT	5.919,72	6.076,42	-	156,70
KARLA WALLAUER	1.193.680,15	1.256.917,63	-	63.237,48
LEANDRO ALBERTO DA SILVA IRIGONHE	22.383,43	22.907,68	-	524,25
LIVIA VASQUES BENDER E MARCIO RATTO	24.075,00	24.600,00	-	525,00
LOURIVAL BELO	51.815,55	53.029,15	-	1.213,60
LUCIANO FERREIRA PRESTES	38.403,02	13.780,00		24.623,02
MARCELLO CORREIA LIMA GONCALVES	47.967,76	49.091,23	-	1.123,47
MARCELO DA SILVA RAMALHO	7.666,59	7.995,80	-	329,21
MARCO ANTONIO RIVAS	5.417,61	5.561,02	-	143,41
MARIA DO SOCORRO DA SILVA SALDANHA	37.089,32	37.958,01	-	868,69
MATHEUS MEURER CARDOSO	22.232,50	22.753,22	-	520,72
MAURO LUIS DA SILVA	8.767,32	8.999,40	-	232,08
MICHEL CORREA DE SOUZA	58.809,30	61.571,50	-	2.762,20
NEUSA MARIA MARTINI DE SOUZA	7.145,12	7.312,47	-	167,35
NILTON ANDRE DOS SANTOS	10.938,75	11.420,03	-	481,28
ORAIDA LAROQUE MEDEIROS	59.223,16	59.636,51	-	413,35
PAULA JUCHEM	45.269,87	46.330,15	-	1.060,28
PRISCILA GUEDES ULGUIM	25.097,02	26.183,69	-	1.086,67
RENATA DIAS SILVEIRA	23.607,87	24.859,51	-	1.251,64
RITA DE CASSIA GARCIA DA SILVA	24.418,27	24.990,18	-	571,91
RODRIGO DA CUNHA TAVARES	21.427,51	21.577,06	-	149,55
RONALDO ANTONIO LEITE SEVERO	6.386,51	6.555,57	-	169,06
SILVIA MARA ABREU	7.131,56	7.319,63	-	188,07
SIMONE THAIS TERRACIANO	17.420,02	17.541,60	-	121,58
TANIAMAR SUFREDINI ALBERTON	18.205,80	18.632,20	-	426,40
UMBERTO LUIS MIOZZO	58.237,34	58.643,81	-	406,47
WAGNER OLIVEIRA DOS SANTOS	10.831,14	11.084,83	-	253,69
TOTAL	2.756.716,70	2.847.045,26	-	90.328,56



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

C) Há o crédito em favor de Renata Rodrigues da Silva de R\$1.250,00 e TP Chirotti de R\$748,00 que foram arrolados no primeiro edital, contudo não estão contabilizados nas demonstrações contábeis. Este administrador solicitou a empresa documentos que comprovem o crédito, no entanto a mesma não possuía, assim, exclui-se os créditos do rol de credores.

D) Há o valor de R\$189.747,45 contabilizado e que não fora incluso na RJ. Este administrador não pode verificar a origem destes créditos, então, serão apenas expostos apenas para conhecimento dos credores.

Credor	Valor
DEPÓSITOS A IDENTIFICAR	875,49
DEPÓSITOS A IDENTIFICAR	72.165,50
DEPÓSITOS JUDICIAS	81.701,89
FORNECEDORES DIVERSOS	181,90
RETENÇÃO CAUÇÃO	32.719,14
RETENÇÃO CONTRATUAL	2.103,53
TOTAL	189.747,45

2.2 Principais créditos arrolados na recuperação judicial

Como forma de analisar a veracidade dos valores arrolados, este administrador analisou os principais créditos sujeitos a recuperação judicial, o qual extraiu-se as seguintes informações:

- 14C Terraplanagem (22.257.757/0001-06)

O crédito é originário de um contrato de confissão de dívidas com garantia por penhor de quotas junto a Alora Empreendimentos Imobiliários Ltda e garantida por Cadiz Construções S/A, assinado em 15/01/2019.

Em 26/10/2015 as partes celebraram contrato de prestação de serviços sob o nº CT/102-0047A, com a finalidade de locação de dois caminhões e uma retroescavadeira para remoção, carga e transporte de solos no empreendimento Condomínio Start no período de janeiro de 2016 a agosto 2018.

Pelos serviços prestados, a Alora pagaria a quantia de R\$1.402.880,00 /43.840,00 mensais, no prazo de até 32 meses através da entrega de 3 apartamentos no empreendimento.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Em 19/01/2017 a 14C foi notificada pela devedora acerca das paralisações das obras e consequente suspensão da prestação de serviço devido a uma contaminação no solo que poderia inviabilizar o empreendimento. Considerando que a forma de pagamento se daria através de entregas de apartamentos, a Sagres solicitou que as partes negociassem os valores devidos e a forma de pagamento.

Conforme boletins de medição, os serviços foram prestados entre dezembro de 2015 e fevereiro de 2017 e correspondem ao montante de R\$657.600,000, o qual foram atualizados pelo IGP-M e juros de 1% ao mês até janeiro de 2019, somando a quantia de R\$869.452,73.

O contrato de confissão de dívida foi firmado pelo valor de R\$869.452,73, sendo que houve uma carência de 6 meses, sem ajuste de valores e, após finalizada a carência, o montante deveria ser pago a vista em 30 dias. Em caso de inadimplemento a dívida será atualizada pelo IGP-M acrescido de juros de 1% ao mês desde a data do contrato até a data do efetivo pagamento, com pagamentos mensais em 48 parcelas.

Como garantia há 1.132.124 quotas ordinárias no valor nominal de R\$1,00, equivalente a 50% das quotas detidas pela Cadiz no capital social da Alora.

De acordo com os documentos enviados pela empresa, foi habilitado o montante de R\$1.090.144,79 referente ao saldo do contrato de confissão de dívidas atualizado até 31/03/2020, contudo, ao fim de maio (pedido da RJ em 28/05/2020) o valor devido era de R\$1.113.006,25.

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo :	Página 1 / 1
Credor :	
Devedor :	Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020)	
Juros: 1% ao mês capit mensal (31.03.2020 a 28.05.2020)	

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 1.090.144,79	contrato 14 C Terraplanagem	1,0108624	1.101.986,38	11.019,86	1.113.006,25
A transportar:		1.090.144,79		1.101.986,38	11.019,86	1.113.006,25

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	1.113.006,25
Total Geral	R\$ 1.113.006,25



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

- Demartini (07.745.429/0001-57)

O crédito tem origem de uma cessão de direitos creditórios ocorrido na data de 19/12/2019, decorrente de um contrato de abertura de créditos em conta corrente para fins habitacionais.

Em 31/08/2012 ocorreu o contrato entre a Cadiz Construções S/A e a Otto Empreendimentos Imobiliários S/A, com a finalidade de realizar aportes à Cadiz, visando viabilizar o desenvolvimento de empreendimentos, a ser devolvido em 36 meses contado a partir do último habite-se emitido pela prefeitura de Porto Alegre.

Em 15/08/2019 as partes assinaram um extrato de conta corrente que discriminava os valores aportados e pagos, sendo que o saldo remanescente seria acrescido de juros de 1% ao mês e correção monetária do IGP-M a contar da data do aporte.

No período de 31/08/2012 a 31/07/2019 ocorreram aportes e pagamentos entre as partes.

Em julho de 2019 fora realizado o último pagamento no montante de R\$12.952,60, restando um saldo a pagar de R\$8.087.784,68.

Em 19/12/2019 a Demartini Assessoria e Cobrança S/S Ltda – ME realizou um contrato de cessão de créditos junto a Otto Empreendimentos, o qual fora acordado o pagamento de R\$900.000,00, no prazo de 15 dias por meio de transferência bancária para a conta corrente 068707320-8, agência 0100 do Banco do Estado do Rio Grande do Sul.

Na mesma data, a credora realizou a atualização dos valores através da correção do IGP-M e juros de 1% ao mês, assim perfazendo a cifra de R\$24.826.828,36.

De acordo com a memória de cálculo enviada pela recuperanda, não foi possível identificar a data de atualização do montante arrolado no primeiro edital, assim, este administrador utilizará a base de 31/01/2020, no montante de R\$25.149.610,65 para atualizar devidamente o crédito até a data da recuperação judicial, assim retifica-se o crédito para R\$26.493.081,53.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo :	Página 1 / 1
Credor :	
Devedor :	Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.01.2020 a 28.05.2020)	
Juros: 1% ao mês (31.01.2020 a 28.05.2020)	

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
31.01.2020	R\$ 25.149.610,65		1,0227370	25.721.438,38	771.643,15	26.493.081,53
A transportar:	25.149.610,65			25.721.438,38	771.643,15	26.493.081,53

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	26.493.081,53
Total Geral	R\$ 26.493.081,53

- Territorial Garopaba (79.679.957/0001-66)

- Compra e venda

Em 30/09/2019 compareceram no 2º tabelionato de notas Ferrugem Empreendimento Ltda (28.112.193/0001-91) e Cadiz Construções S.A (compradora), afim de comunicar a venda de imóvel no município de Garopaba – SC, situado no lugar denominado Capão, integrante do loteamento residencial Praia da Ferrugem I, a saber:

- 1- Terreno urbano Lote nº92, de 390 m², cadastrado sob o número 06.91.04.0317.0001, código do imóvel 1044, com valor atribuído de R\$13.513,51.
- 2- Terreno urbano Lote nº93, de 450 m², cadastrado sob o número 06.91.045.0332.0001, código do imóvel 10445, com valor atribuído de R\$13.513,51.
- 3- Terreno urbano Lote nº104, de 525 m², cadastrado sob o número 06.91.043.0277.001, código do imóvel 10446, com valor atribuído de R\$13.513,51.
- 4- Terreno urbano Lote nº105, de 486,50 m², cadastrado sob o número 06.91.013.1654.0001, código do imóvel 10457, com valor atribuído de R\$13.513,51.
- 5- Terreno urbano Lote nº106, de 479,55 m², cadastrado sob o número 06.91.043.0315.0001, código do imóvel 10458, com valor atribuído de R\$13.513,51.
- 6- Terreno urbano Lote nº107, de 465,65 m², cadastrado sob o número 06.91.043.0334.001, código do imóvel 23581, com valor atribuído de R\$13.513,51.
- 7- Terreno urbano Lote nº111, de 454,20 m², cadastrado sob o número 06.91.094.01010.001, código do imóvel 10463, com valor atribuído de R\$13.513,51.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

8- Terreno urbano Lote nº112, de 474,12 m², cadastrado sob o número 06.91.094.0122.0001, código do imóvel 10464, com valor atribuído de R\$13.513,51.

A venda foi feita pelo montante total de R\$108.108,08, através de uma nota promissória.

- Confissão de dívidas

Em 30/09/2019 compareceram Cadiz Construções S.A e Ferrugem Empreendimentos Ltda, sendo que a devedora Cadiz, confessou dever ao credor a quantia de R\$11.544.000,00, obrigando-se a pagar 15,97% através de dação em pagamento da área total bruta construída do empreendimento a ser desenvolvido nos imóveis objeto deste instrumento (92, 93, 104, 105, 106, 107, 111 e 112).

Os objetos da dação correspondem a 12 studios totalmente mobiliados, que contemplarão o equivalente em uso de 312 bi-semanas com valor equivalente a R\$37.000,00 cada bi-semana, que corresponderão o total de R\$11.544.000,00

Como garantia do integral pagamento, deu-se a credora a garantia hipotecária dos imóveis objetos da escritura de compra e venda.

Os 8 imóveis hipotecados perfazem R\$5.760.000,00, sendo o valor unitário de R\$720.000,00.

- Escritura pública de retificação e ratificação

Em 11/02/2020 a Sagres e Ferrugem Empreendimentos retificam a escritura pública lavrada em 30/09/2019, para que passe a constar: em caso de não cumpridas as obrigações previstas na cláusula quinta ou nas hipóteses de não aprovação, no prazo de 24 meses contados da celebração da presente escritura, do projeto arquitetônico do empreendimento. Em caso de recuperação judicial ou falência, será devido o valor confessado de R\$11.544.000,00, corrigido pelo IGP-M, desde a assinatura da escritura retificada até o efetivo pagamento, acrescido de multa de 2%. Em caso de atraso no pagamento, incidirá juros de 1% contados da data que a Sagres for notificada pela Ferrugem.

Ratificam-se todos os demais termos e condições não expressamente alterados por esta.

- Cessão de créditos, confissão e hipoteca

Em 11/02/2020, no segundo tabelionato de Porto Alegre, compareceram Ferrugem Empreendimentos (cedente), Territorial Garopaba (cessionária) e Sagres Desenvolvimento Imobiliário (interveniente anuente e confitente). Foi dito que:



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

- A) A Territorial Garopaba é loteadora do loteamento residencial Praia da Ferrugem, registrado na matrícula 10.376 de Impituba -SC.
- B) Em 08/12/2017 a Territorial Garopaba outorgou para a Ferrugem Empreendimentos Ltda, escritura de compra e venda quitada pela venda de determinados lotes do empreendimento.
- C) Inobstante a outorga de escritura pública de compra e venda quitada, reconhecendo a Ferrugem Empreendimentos que a Territorial Garopaba tem o direito de cobrar da Ferrugem bônus no valor de R\$11.000.000,00, se e quando o empreendimento adquirisse viabilidade negocial para o seu desenvolvimento.
- D) Por força da escritura lavrada em 30/09/2019, a Ferrugem vendeu a Sagres loteamentos (92, 93, 104, 105, 106, 107, 111 e 112) com pagamento do preço mediante nota promissória.
- E) Por força da escritura de confissão de dívida com garantia hipotecária datada de 30/09/2019, a Sagres resgatou a nota promissória dada em pagamento, confessando pagar a Ferrugem o montante de R\$11.544.000,00, através de dação de pagamento.
- F) Por força da escritura lavrada alterou-se a previsão acerca da forma de pagamento, admitindo-se que nas hipóteses de recuperação judicial ou falência será devido o valor confessado de R\$11.544.000,00 em dinheiro, corrigido pelo IGP-M desde a assinatura da escritura retificada até o efetivo pagamento, acrescido de multa de 2%. Em caso de atraso no pagamento, incidirá juros de 1% contados da data que a Sagres for notificada pela Ferrugem.
- G) A Ferrugem cede à cessionária Territorial Garopaba a totalidade do crédito, observando a retificação indicada no item F.
- H) Em pagamento a cessão de crédito a Territorial Garopaba aceita compensar o crédito devido pela Ferrugem em face da cessionária oriundo do bônus do item C.
- I) A Ferrugem autoriza a Sagre a dar baixa nas garantias hipotecárias.
- J) A Sagres passa a ser devedora da Territorial Garopaba, em razão da cessão de crédito.
- K) A Ferrugem responsabiliza-se somente pela existência do crédito cedido, porém não garante a liquidação do crédito nem a solvabilidade da Sagres.

A Sagres ratifica a condição de dívida objeto da cessão de crédito, confessando dever a Territorial Garopaba R\$11.544.000,00 a ser pago mediante dação de pagamento.

Como garantia a Sagres dá a hipoteca do terreno lote nº92, terreno lote nº93, terreno lote nº104, terreno lote nº105, terreno lote nº106, terreno lote nº107, terreno lote nº111 e terreno lote nº 112.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

As condições de atualização do crédito da confissão de dívida levam o valor para R\$ 12.472.650,62 na data do pedido sendo, o valor na garantia real de R\$6.101.331,31 e restante de R\$6.126.755,53 em quirografário.

Memória Discriminada		Sistema Exotics Memorial	
Processo :		Página 1 / 1	
Credor :			
Devedor :		Atualizado para 28.05.2020	
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (30.09.2019 a 28.05.2020)			
Multa: 2% sobre Principal (corrigido)			

Principal					
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Valor Atualizado
30.09.2019	R\$ 5.760.000,00	Crédito Garantia Real	1,0592593	6.101.333,31	6.101.333,31
30.09.2019	R\$ 5.784.000,00	crédito quirografário	1,0592593	6.126.755,53	6.126.755,53
A transportar:	11.544.000,00			12.228.088,84	12.228.088,84

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	12.228.088,84
Multa (2%)	244.561,78
Total Geral	R\$ 12.472.650,62

- FLAVIO LUZ

Em 18/10/2010 a Cadiz Construções S/A contratou os serviços advocatícios do Flavio Luz para assessoria consultiva e extrajudicial de interesse da contratante, suas controladas e coligadas para atuar nas áreas cíveis, imobiliárias, contratuais, comercial e societárias.

Pelos serviços prestados a Cadiz pagará ao contratado honorários livres de impostos da seguinte forma:

- Nos casos de assessoria e consultoria extrajudicial relativo a incorporações, loteamento ou outras formas de negócios imobiliários, haverá uma parcela variável correspondente a 0,5% do valor geral de vendas.
- Advindo êxito na viabilização jurídica do empreendimento, a contratante pagará a parcela variável estipulada acima em unidades imobiliárias suficientes para cobrir o valor devido no prazo de 90 dias, contados da emissão do habite-se ou termo de recebimento do empreendimento.
- Não se viabilizando por qualquer motivo o empreendimento imobiliário no prazo de 2 anos, a contar do encaminhamento do negócio aos cuidados do contratado, será



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

devido ao contratante a importância de valor fixo conforme tabela abaixo, a ser paga em até 30 dias subsequentes ao implemento dos dois anos ou 30 dias subsequentes ao da notícia de frustração do negócio:

VGW PROJETOADO até R\$ 50.000.000,00	R\$ 50.000,00
VGW PROJETOADO de R\$ 50.000.000,00 até R\$75.000.000,00	R\$ 65.000,00
VGW PROJETOADO de R\$ 75.000.000,00 até R\$100.000.000,00	R\$ 85.000,00
VGW PROJETOADO acima de R\$ 100.000.000,00	R\$ 100.000,00

D) Para os serviços de assessoria e consultoria extrajudicial que não estejam incluídos no objeto e escopo daqueles constantes no item 1, será remunerado mediante aplicação da hora técnica, livre de impostos, observada a seguinte tabela:

<i>Categoria Profissional</i>	<i>Preço/hora-técnica (R\$)</i>
Advogado Sócio	500,00
Advogado Associado	450,00
Advogado Júnior	350,00
Estagiário	200,00
Secretária	200,00
Contador	450,00
Estafeta (boy)	150,00

Em 31/08/2018 as partes realizaram aditamento ao contrato de prestação de serviços para que passe a constar FLZ- Flavio Luz e Advogados associados S/S.

Além disso, em relação à prestação de serviço dos empreendimentos concluídos, reconhecem como devido os seguintes valores:

Consolidação do Valor dos serviços prestados, conforme escopo do Contrato de Prestação de Serviços firmado entre Cádiz e Flávio Luz em 18/10/2010.					
SPE	Empreendimento	local do empreendimento	VGW de lançamento R\$	% do serviços	valor dos serviços R\$
Violara Empreend. Imob. Ltda.	LIV	Av. Brasil - Canoas-RS	54.227.258,78	0,50%	271.136,29
Silveiro 526 Empreend. Imob. Ltda.	Altos do Mirador	Av. Dr. Malheiros, 101 Porto Alegre/RS	20.483.690,88	0,50%	102.418,45
Lubrin Empreend. Imob. Ltda.	Sweet Home	Rua Aurélio Porto, 184/214 Porto Alegre	15.318.403,93	0,50%	76.592,02
Vallada Empreend. Imob. Ltda.	The Slim	Av. Protásio Alves, 7777 Porto Alegre/RS	15.330.554,18	0,50%	76.652,77
Bonella Empreend. Imob. S.A.	Serena Residence	Av. Ferreira Vianna, 3010 - Peletas/RS	50.445.078,65	0,50%	252.225,39
Totais			155.804.986,42	0,50%	779.024,93

OS valores acima descritos não serão mais pagos por meio da entrega de unidades, e, sim em moeda corrente nacional em 36 parcelas mensais, vincendas a partir do 12º mês deste instrumento, acrescidos de correção monetária do IGP-M e juros de 1%.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A Sagres arrolou o crédito atualizado até 31/03/2020 perfazendo a quantia de R\$1.019.777,73, contudo este administrador entende pela atualização até a data do pedido da recuperação judicial. Assim, retifica-se o crédito para que passe a constar R\$1.041.163,52.

Memória Discriminada		Sistema Exotics Memorial
Processo :		Página 1 / 1
Credor :		
Devedor :		Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020)		
Juros: 1% ao mês capit mensal (31.03.2020 a 28.05.2020)		

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 1.019.777,73	contrato Flávio Luz	1,0108624	1.030.854,97	10.308,55	1.041.163,52
A transportar:	1.019.777,73			1.030.854,97	10.308,55	1.041.163,52

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	1.041.163,52
Total Geral	R\$ 1.041.163,52

- João Auri dos Santos Cabral (471.492.990-91)

Em 09 de julho de 2014 foi firmado contrato de confissão de dívidas entre Auri Construções e Terraplanagem Eireli (14.780.317/0001-00).

O contrato informa que em 03/12/2012 as partes celebraram contrato de prestação de serviços nº CT/081-0248 para pavimentação no empreendimento Edifício Residencial Garden Club House.

Inicialmente o prazo de execução era de 03/12/2012 a 25/01/2013, contudo em 19/02/2013 foi necessário um aditivo ao contrato para incluir a execução de serviços de camada se saibro nas vias de acesso, compactação com rolo relativo ao ativo ao acesso de outros setores do empreendimento. Todos os serviços relativos ao aditivo foram prestados e auferidos através do boletim de medição nº5, sendo que em 18/06/2013 totalizava R\$63.920,96.

O contrato prevê a incidência de correção monetária (IGP-M) e juros moratórios de 1% ao mês desde a data da medição 5 até a data da assinatura da confissão, ou seja, desde



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

09/07/2014, perfazendo a quantia de R\$76.656,21. Em caso de inadimplência o montante será corrigido pelo IGP-M e acrescido de juros compensatórios de 1%, multa de 2% e juros moratórios de 1% ao mês, desde a data da confissão de dívida até a data do efetivo pagamento.

Em 15/01/2017 a Auri construções e terraplanagem Eireli ME realizou um contrato de cessão de créditos para João Auri dos Santos Cabral. Fora informado que a época o crédito perfazia R\$134.449,46 devidamente atualizado até a assinatura do instrumento.

A cessão de crédito se deu por meio de distribuição de resultados, uma vez que a Auri construções e João Cabral possuem vínculos societários.

Em 18/04/2018 as partes firmaram contrato de confissão de dívidas com garantia de penhor de quotas em virtude do inadimplemento das devedoras, assim ficou estabelecido que a Bonella pagaria o montante de R\$973.071,53, Silveiro R\$890.764,16, Almeria R\$145.882,84 e Zarra R\$535.068,68 em 48 parcelas mensais e sucessivas, sendo que em caso de não pagamento incidirá IGP-M e juros compensatórios e moratórios de 1%.

Os valores arrolados na recuperação judicial compreendiam atualização até 31/03/2020, então a fim de corrigir o crédito até a data da recuperação judicial foi atualizado para o montante de R\$3.877.513,60.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Memória Discriminada		Sistema Exotics Memorial
Processo :		Página 1 / 1
Credor :		
Devedor :		Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020)		
Juros Compensatórios: 1% ao mês (31.03.2020 a 28.05.2020)		
Juros Remuneratórios: 1% ao mês (31.03.2020 a 28.05.2020)		
Multa: 2% sobre Principal (corrigido + juros)		

Principal							
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros Compensatórios	Juros Remuneratórios	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 211.355,36	Credito Alameda	1,0109524	213.851,30	2.136,51	2.136,51	217.924,42
31.03.2020	R\$ 1.292.542,18	Credito Silveiro	1,0109524	1.304.562,57	13.045,81	13.045,81	1.330.654,18
31.03.2020	R\$ 775.208,35	Credito Zaira	1,0109524	783.828,99	7.838,30	7.838,30	799.505,58
31.03.2020	R\$ 392.929,81	Credito Sibilla c1	1,0109524	400.239,38	4.002,39	4.002,39	408.244,16
31.03.2020	R\$ 1.013.856,77	Credito Sibilla C2	1,0109524	1.024.872,72	10.248,73	10.248,73	1.045.370,18
A transportar:	3.888.896,47			3.726.945,02	37.269,45	37.269,45	3.801.483,92

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	3.801.483,92
Multa (2%)	76.029,68
Total Geral	R\$ 3.877.513,60

- Rosa Maria Canuso Berner, João Carlos Canuso Berner e Bianca Verônica Franco Canuso

Em 16/01/2013 compareceram Cimballa empreendimentos imobiliários, Rosa Maria Canuso Berner, João Carlos Canuso Berner e Bianca Verônica Franco Canuso na 4º tabelionato de notas de Porto Alegre para ajustar:

- 1- Conforme escritura pública de compra e venda de 16/01/2013 a Cimballa adquiriu dos credores um prédio de material localizado no município de Rio Grande- RS, com área construída de 3.085,77 m² e área total do terreno de 4.079,34 m². Imóvel matriculado sob o n° 21.476 do Livro 02-Rg da Comarca de Rio Grande.
- 2- Através da escritura foi confessado dever aos credores a quantia de R\$1.414.016,52, sendo que possui garantia hipotecária de 50% do imóvel objeto da escritura.
- 3- O montante devido será quitado através de dação em pagamento de 6,50% da área privativa do empreendimento a ser desenvolvido. Fica estabelecido que serão escrituradas para Rosa Maria Canuso: apartamento n° 901 e 904 da Torre A (Alfa), Apartamento n° 903 da torre A (Alfa), apartamento n° 905 da Torre A (Alfa), apartamento n° 901 da torre B (Beta), apartamento n° 903 da torre B (Beta) e os boxes 62, 64, 65, 163, 164 e 167.

Unidades a serem escrituradas a João Carlos Canuso Berner: apartamento n° 906 da torre A (Alfa), apartamento n° 902 da torre B (Beta) e boxes 165 e 166.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Unidades a serem escrituradas a Bianca Veronica Franco Canuso: apartamento nº701 da Torre A (Alfa), apartamento nº 902 da torre A (Alfa), apartamento nº 905 da torre B (Beta), apartamento nº 906 da torre B (Beta) e os boxes 50, 60, 63 e 168.

- 4- O atraso injustificado na entrega das unidades sujeitara a Cimaballa ao pagamento, a título de multa diária, o valor correspondente a remuneração dos depósitos de caderneta de poupança, do valor da tabela de venda por unidade autônoma não entregue, até um máximo de seis meses, quando poderão os credores executar a garantia que lhe será concedida por ocasião da liberação da hipoteca do próprio imóvel.

- Karla Wallauer (084.000.798-17)

Em 18/09/2012 a Cadiz Construções S/A e Karla Wallauer firmaram um acordo de investimento. A credora Karla vendeu um imóvel de sua propriedade a Cadiz e tinha interesse em investir os recursos da venda para futuramente adquirir um imóvel para moradia.

Assim, Karla transferiu R\$350.756,70 para a conta corrente da Cadiz. Conforme contrato, o investimento seria utilizado para reforço da estrutura de capital e assim viabilizar a realização do empreendimento.

O pagamento se dará por meio da transferência de um bem imóvel de propriedade da Cadiz ou de suas controladoras escolhido livremente pela credora, com o valor equivalente a R\$350.756,70 devidamente atualizado pelo IGP-M e juros de 1% desde o contrato até a assinatura da escritura de compra e venda do imóvel.

O resgate do investimento poderá ser feito após transcorridos 5 anos do investimento mediante envio de notificação comunicando a escolha. No caso de transcorrido o prazo e sem escolha de um imóvel, o montante será atualizado e devolvido em 24 parcelas mensais.

- Joelma de Souza Fraga (632.504.620-04)

Em 18/04/2011 a Cadiz Construções S/A e Joelma de Souza Fraga firmaram contrato de corretagem imobiliária referente a intermediação de compra de um terreno.

Como honorários serão destinados a fração de 0,6% do VGV do empreendimento (R\$56.143.000,00) a ser pago por meio de dação em pagamento de unidades do produto.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Após a entrega do empreendimento a Cadiz terá 30 dias para entregar as escrituras das respectivas unidades, caso isso não ocorra, a Cadiz poderá adiantar as despesas com a transferência e descontar tais valores como compensação, em dinheiro ou em unidades, com eventual saldo da Comissão Imobiliária a pagar e assegurado o direito de regresso, cobrando do contratado os valores despendidos a este título, acrescido de multa de 10%, sobre o valor pago

Em 19/10/2018 foi realizado um aditamento do contrato que visa a cessão dos direitos a Villora Empreendimentos Imobiliários S/A. Além disso alteram a forma de pagamento para moeda corrente nacional, assim será pago de comissão a quantia de R\$336.858,00.

Concordam as partes que a comissão será corrigida até a data do 1º aditamento pelo IGP-M positivo, perfazendo a quantia de R\$521.728,53 a ser pago em 30 parcelas mensais e sucessivas de R\$17.390,95 com o primeiro pagamento em 19/04/2019. As parcelas serão corrigidas pelo IGP-M acrescido de juros de 1% ao mês, a contar dessa data até o efetivo pagamento.

Em caso de inadimplência será devido uma multa de 2% sobre o valor não pago e juros moratórios de 1% ao mês desde a data do vencimento da parcela até o pagamento.

Os valores constantes no primeiro edital foram atualizados até 31/03/2020. Este administrador retifica o crédito para que passe a constar a atualização até 28/05/2020 pela quantia de R\$691.910,84.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Memória Discriminada		Sistema Exotics Memorial
Processo :		Página 1 / 1
Credor :		
Devedor :		Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020)		
Juros Compensatórios: 1% ao mês (31.03.2020 a 28.05.2020)		
Juros Remuneratórios: 1% ao mês (31.03.2020 a 28.05.2020)		
Multa Periódica: 2% (31.03.2020 a 28.05.2020) sobre Principal (corrigido + juros)		

Principal								
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros Compensatórios	Juros Remuneratórios	Multa Periódica	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 657.896,76	atualização Joelma	1,0108624	665.043,10	6.850,43	6.850,43	13.566,88	691.910,84
A transportar:	657.896,76			665.043,10	6.850,43	6.850,43	13.566,88	691.910,84

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	691.910,84
Total Geral	R\$ 691.910,84

-Dimitrios Nicolau Politis (453.665.510-72)

Em 14 de maio de 2010, a empresa Cadiz firmou um contrato de corretagem imobiliária com Dimitrios Nicolau Politis, referente a intermediação de compra de terras localizadas no município de Porto Alegre.

Pela remuneração dos honorários fica acordada a quantia de 1% do VGV do empreendimento (R\$ 22.800.000,00), que será pago através da dação em pagamento de unidades do empreendimento a serem escolhidas de comum acordo pelas partes.

Após a entrega do empreendimento a Cadiz terá 30 dias para entregar as escrituras das respectivas unidades, caso isso não ocorra, a Cadiz poderá adiantar as despesas com a transferência e descontar tais valores como compensação, em dinheiro ou em unidades, com eventual saldo da Comissão Imobiliária a pagar e assegurado o direito de regresso, cobrando do contratado os valores despendidos a este título, acrescido de multa de 10%, sobre o valor pago.

Em 14 de maio de 2015 foi realizado um aditamento entre as duas partes, visando a cessão dos direitos a Silveiro 526 empreendimentos imobiliários S/A.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A forma de pagamento da comissão imobiliária, não mais será mediante dação de unidades, mas sim em moeda corrente nacional, sendo que o montante foi corrigido até a data deste aditamento pelo IGP-M, perfazendo a quantia de R\$385.639,73, a ser pago em 24 parcelas iguais ou sucessivas de R\$16.068,32, sendo o primeiro pagamento no dia 14/02/2019. As parcelas serão corrigidas pelo IGP-M acrescido de juros de 1% ao mês, a contar dessa data até o efetivo pagamento.

Em caso de inadimplência será devido uma multa de 2% sobre o valor não pago e juros moratórios de 1% ao mês desde a data do vencimento da parcela até o pagamento.

Os valores constantes no primeiro edital foram atualizados até 31/03/2020. Este administrador retifica o crédito para que passe a constar a atualização até 28/05/2020 pela quantia de R\$505.590,10.

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo : Credor : Devedor :	Página 1 / 1 Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020) Juros Compensatórios: 1% ao mês (31.03.2020 a 28.05.2020) Juros Remuneratórios: 1% ao mês (31.03.2020 a 28.05.2020) Multa Periódica: 2% (31.03.2020 a 28.05.2020) sobre Principal (corrigido + juros)	

Principal								
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros Compensatórios	Juros Remuneratórios	Multa Periódica	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 480.735,48	atualização Diminius	1,0108624	485.957,42	4.859,57	4.859,57	9.913,53	505.590,10
A transportar:	480.735,48			485.957,42	4.859,57	4.859,57	9.913,53	505.590,10

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	505.590,10
Total Geral	R\$ 505.590,10

- Gerson Luiz Castro da Silva e Denise Gamio Dias

O crédito decorre do processo 022/1.16.0016107-1, sendo a ação de rescisão de contrato em desfavor da Bonella Empreendimentos Imobiliários. As partes firmaram contrato de compromisso de compromisso de compra e venda em 13/12/2013, referente a casa nº 63 no loteamento Serenna pelo valor de R\$263.824,83.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O prazo para entrega do imóvel era em 31/05/2015, com carência de 180 dias e 60 dias para obtenção do habite-se, porém, tais prazos não foram cumpridos.

Assim, em 17/04/2018 houve sentença parcialmente procedente afim de decretar a rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel, bem como os ressarcimentos do montante histórico de R\$183.346,94, relativo aos valores dispendidos pelo credor na aquisição do imóvel e honorários de 10%

O valor deverá ser corrigido pelo IGP-M, desde cada desembolso e acrescido de juros de 1% ao mês desde a citação.

Conforme disposto na sentença em 2018, este administrador atualizou os valores pelo IGP-M e juros desde a citação até a data do pedido de recuperação judicial, assim, retifica-se o crédito para R\$379.425,95.

Obs: Casa nº 63 comprada por Daniel Borges Ribeiro. Empreendimento entregue em 27/11/2015 e habite-se emitido em 12/09/2016

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo :	Página 1 / 1
Credor :	
Devedor :	Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (27.02.2013 a 28.05.2020)	
Juros: 1% ao mês (06.12.2016 a 28.05.2020)	
Honorários: 10% sobre Principal (atualizado)	

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
27.02.2013	R\$ 16.839,88		1,5199585	25.595,92	10.494,33	36.090,25
27.01.2014	R\$ 1.037,78		1,4433509	1.497,88	614,13	2.112,01
15.03.2014	R\$ 50.469,28		1,4261165	71.975,07	29.509,78	101.484,85
19.10.2015	R\$ 35.000,00		1,3001953	45.506,83	18.657,80	64.164,64
19.11.2015	R\$ 20.000,00		1,2783828	25.567,66	10.482,74	36.050,40
15.01.2016	R\$ 20.000,00		1,2580248	25.160,50	10.315,80	35.476,30
26.02.2016	R\$ 23.000,00		1,2364829	28.439,11	11.660,03	40.099,14
28.03.2016	R\$ 17.000,00		1,2288319	20.890,14	8.564,96	29.455,10
A transportar:	183.346,94			244.633,11	100.299,57	344.932,68

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	344.932,68
Honorários (10%)	34.493,27
Total Geral	R\$ 379.425,95



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

- Débora Gomes Machado

O crédito decorre do processo 022/1.16.0011580-0, sendo a ação de rescisão de contrato em desfavor da Bonella Empreendimentos imobiliários

Assim, restou ajustado que a Bonella deverá pagar a autora R\$72.462,71 (valores pagos pela credora), acrescido de R\$16.839,96 (valores pagos a imobiliária), custas de R\$2.242,90 corrigidos pelo IGP-M desde o desembolso de cada parcela e juros a partir da citação. Além disso, condena-se a Bonella para pagamento de honorários de 10%.

Este administrador atualiza os valores até a data da Recuperação Judicial para que assim passe a constar R\$361.146,99 em favor de Débora Gomes Machado.

Obs: Casa nº 71 comprada por Danielli Dias Oliveira. Empreendimento entregue em 27/11/2015 e habite-se emitido em 12/09/2016

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo :	Página 1 / 1
Credor :	
Devedor :	Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (07.06.2013 a 28.05.2020)	
Juros: 1% ao mês capit mensal (30.08.2016 a 28.05.2020)	
Honorários: 10% sobre Principal (atualizado)	

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
07.06.2013	R\$ 16.839,96	Valores Imobiliária	1,5119335	25.460,90	13.986,12	39.447,02
25.04.2018	R\$ 2.242,90	Custas	1,1634060	2.609,40	1.433,39	4.042,79
31.03.2020	R\$ 181.863,93	Pagamentos autora	1,0108624	183.839,41	100.986,22	284.825,63
A transportar:	200.946,79			211.909,71	116.405,73	328.315,44

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	328.315,44
Honorários (10%)	32.831,54
Total Geral	R\$ 361.146,99

- Linston Rodrigo Menezes de Souza



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O credor ajuizou ação sob o nº1130001453-4 (008/1.13.0001453-4) na comarca de Canoas para devolução dos valores pagos de um terreno de 182,59m² no loteamento Pitangueiras em Canoas.

O juízo condenou o ressarcimento das quantias pagas pelo autor corrigidas monetariamente pelo IGP-M desde a data do desembolso, acrescidos de juros de 1% ao mês. Além disso condenou o pagamento de 10% de honorários advocatícios em favor dos procurados do autor.

Em 25/02/2019 foi definido o prazo de 15 dias para pagamento dos valores, sob penas de multa de 10%, contudo o crédito não foi adimplido.

Este administrador entende que o crédito deve estar devidamente atualizado até o pedido de recuperação judicial, ou seja 28/05/2020. Desta forma, retifica o crédito para R\$172.593,84.

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo : Credor : Devedor :	Página 1 / 1 Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020) Juros: 1% ao mês capit mensal (31.03.2020 a 28.05.2020) Multa: 10% sobre Principal (corrigido + juros) Honorários: 10% sobre Principal (atualizado + multa)	

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 139.709,68	Pagamentos Linston	1,0108624	141.227,26	1.412,27	142.639,54
A transportar:	139.709,68			141.227,26	1.412,27	142.639,54

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	142.639,54
Multa (10%)	14.263,95
Honorários (10%)	15.690,35
Total Geral	R\$ 172.593,84

- Leandro Carpin



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O credor possui ação contra Lubrin Empreendimento ajuizada sob o nº 001/1.14.022.1852-5. Em 07/05/2012 foi firmado contrato para compra de um imóvel, sendo que o pagamento seria através da dação do imóvel o qual residiam.

A entrega era prevista para maio de 2013, contudo ocorreu atrasos na entrega, assim gerou uma rescisão de contrato.

Em 13/08/2018 a sentença declarou a rescisão do contrato de compra e venda, restituição dos valores pagos (R\$43.938,56) que deveriam ser corrigidos pelo IGP-M a contar do desembolso, acrescido de juros de 1% da citação. Além disso condenou o pagamento de danos morais de R\$10.000,00 corrigido pelo IGP-M desde 13/08/2018 e juros desde a data do ilícito (prazo de entrega do imóvel), custas e honorários de 10%.

Em 08/08/2019 o juízo determinou o prazo de 15 dias para pagamento dos valores da condenação sob pena de incidência de multa de 10%, contudo a recuperanda não adimpliu com o crédito.

O crédito arrolado estava atualizado até 31/03/2020, contudo atualizamos conforme a lei 11.101/2005 até a data do pedido da recuperação judicial. Assim retifica-se o montante para R\$143.248,07.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Memória Discriminada		Sistema Exotics Memorial
Processo :		Página 1 / 1
Credor :		
Devedor :		Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020)		
Juros: 1% ao mês capit mensal (31.03.2020 a 28.05.2020)		
Multa: 10% sobre Principal (corrigido + juros)		
Honorários: 10% sobre Principal (atualizado + multa)		

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 115.955,14	Atualização Leandro Carpin	1,0108624	117.214,69	1.172,15	118.386,84
A transportar:	115.955,14			117.214,69	1.172,15	118.386,84

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	118.386,84
Multa (10%)	11.838,68
Honorários (10%)	13.022,55
Total Geral	R\$ 143.248,07

- Douglas Steinstraser Martins (012.366.890-54) e Nara Maria da Silva Martins (243.699.850-72)

O credor firmou contrato em 12/12/2011 com Cimballa Empreendimentos para cessão parcial de direitos de promessa de compra de terreno e concomitante permuta por área construída no local.

A Cimballa é detentora dos imóveis localizados na rua Dr. Nascimento, 83 em Rio Grande registrado sob a matrícula 21.476, onde será promovido uma incorporação imobiliária que resultada em um edifício de apartamentos residenciais e boxes de estacionamento.

Os credores possuem interesse em investir nos imóveis a importância de R\$110.200,00 e cede a Cimballa a fração de 1/24 (um vinte e quatro avos) dos direitos contratuais de aquisição do terreno em permuta por área construída no prédio que será construído.

Corresponderão as unidades permutadas um apartamento de 2 dormitórios com suíte de 55m² e ser respectivo Box no 7º andar no edifício, que será escolhido de comum acordo em até 15 dias após a aprovação do projeto arquitetônico junto ao município.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Se as áreas privativas tiverem menos de 5% a Cimballa se compromete a indenizar proporcionalmente a diferença do valor devidamente atualizado pelo IGP-M desde a data do pagamento até o devido ressarcimento.

- Marcelino de Jesus Batista (714.392.500-49) e Andreia da Silva Barbosa Batista (584.100.310-00)

Os credores ajuizaram ação sob o nº 001/1.17.0110498-0 informando que em 25/11/2011 firmou contrato de promessa de compra e venda referente ao apartamento nº904 e, em virtude de dificuldades financeiras as partes precisaram rescindir o contrato.

Em 09/05/2018 a sentença condenou a restituição aos valores dispendidos no negócio (R\$54.677,76), corrigidos pelo IGP-M, a contar do desembolso, acrescido de juros de 1% ao mês, autorizando a retenção do percentual equivalente a 10% a título de cláusula penal. Além disso foi fixado 10% de honorários.

Em 16/04/2019 o juízo intimou a Silveiro 526 o prazo de 15 dias para pagamento sob pena de incidência de multa de 10% e de honorários advocatícios de 10%.

Os valores foram atualizados até 31/03/2020, desta forma atualiza-se o crédito até 28/05/2020 para que passe a constar R\$127.219,05.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo :	Página 1 / 1
Credor :	
Devedor :	Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020)	
Juros: 1% ao mês capit mensal (31.03.2020 a 28.05.2020)	
Multa: 10% sobre Principal (corrigido + juros)	
Honorários: 10% sobre Principal (atualizado + multa)	

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 102.980,11	Atualização Marcelino de Jesus	1,0108624	104.098,72	1.040,99	105.139,71
A transportar:	102.980,11			104.098,72	1.040,99	105.139,71

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	105.139,71
Multa (10%)	10.513,97
Honorários (10%)	11.565,37
Total Geral	R\$ 127.219,05

- Sergio Lemos da Silva (421.962.720-00)

Em 27 de outubro de 2009 Almeria Empreendimentos (vendedora) e Roberto Barley Almeida de Arruda (comprador) firmaram um compromisso de compra e venda de um terreno urbano em Gravataí sob a matrícula 64.912, com a finalidade de uma incorporação imobiliária denominada “Condomínio Garden Club House”.

O instrumento previa a garantia hipotecária junto ao agente financeiro que viesse a financiar a obra e somente haveria liberação após a quitação da dívida que seria concedido a vendedora.

A vendedora dará em penhor ao agente financeiro, todos os créditos relativos às parcelas de pagamento deste instrumento, que deverão ser pagas diretamente ao citado agente financeiro destinados a amortização da dívida.

O preço ajustado para compra e venda do apartamento nº 301- bloco B, que corresponderá ao apartamento ne 301 do condomínio Garden Club House, será de R\$123,835,91.



MEDEIROS & MEDEIROS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Os valores serão pagos da seguinte maneira: A) R\$206,30 na assinatura do contrato; R\$206,30 em uma parcela vencível em 24/11/2019; R\$616,57 em parcela vencível em 24/12/2009; R\$2.063,00 em parcela vencível em 24/01/2010; R\$10.314,98 em 26 parcelas mensais e consecutivas de R\$396,73 vencível a partir de 10/02/2010; R\$2.836,64 em duas parcelas vencível em 10/06/2010 e 10/12/2010; R\$2.836,64 em duas parcelas vencível em 10/06/2011 e 10/12/2011; R\$5.731,22 em uma parcela vencível em 20/04/2012. B) R\$99.024,26 pago através de financiamento.

As parcelas vincendas até a data da expedição da carta de habilitação serão corrigidas pelo INCC-M. As parcelas vincendas após a expedição da carta de habilitação serão corrigidas pelo IGP-M, cuja aplicação será feita mensalmente até as datas de seus pagamentos. Além disso incidirão juros compensatórios de 12% a.a.

Em caso de inadimplência acarretarão juros de 1% a.m e multa de 2% sobre o valor atualizados.

No dia 19/12/2012 a Cadiz, Roberto Barley Almeida de Arruda (Cedente) e Sergio Lemos da Silva (cessionário), firmaram contrato de cessão de direitos de compromisso de compra e venda.

Afirmam que de acordo com o contrato datado de 27/10/2009 o cedente pagou até 19/12/2012 R\$21.564,39, restando o saldo devedor atualizado de R\$130.305,10.

O cessionário se compromete a pagar R\$50 mil na assinatura do contrato, R\$30 mil em parcela vencível em 28/02/2013 e R\$50.305,10 em parcela vencível em 31/08/2013.

- Jeni Engeroff

A credora possuía ação ajuizada sob o nº 001/1.10.0127210-3 e 001/1.10.0286577-9.

A ação 001/1.10.0127210-3 foi movida contra a Cadiz construções. A credora afirma que após um dia de chuva ocorreu um desmoronamento do alicerce da sua cada, bem como surgiram rachaduras na parede e tetos da lavanderia, dormitórios e na área externa houve um afundamento de piso, rachaduras do encanamento de água por conta de inúmeras escavações da Cadiz que está em obra ao lado da sua casa.

A Cadiz prontificou-se a realizar o conserto até 17/08/2019, porém os reparos ocorreram de forma precária e parcial. Em 05/10/2017 houve sentença condenando a Cadiz ao pagamento



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

de R\$33.925,00 corrigido monetariamente pelo IGP-M com juros de 1% ao mês desde 01/11/2014, além do pagamento de custos e honorários de 15% sobre a condenação.

A Cadiz atualizou os valores até 31/03/2020, assim atualiza-se para 28/05/2020, o qual perfaz a quantia de R\$91.779,68.

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo : Credor : Devedor :	Página 1 / 1
Atualizado para 28.05.2020	
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020)	
Juros: 1% ao mês capit mensal (31.03.2020 a 28.05.2020)	
Honorários: 15% sobre Principal (atualizado)	

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 78.169,13	Atualização Jeni 001/1.10.0127210-3	1,0108624	79.018,23	790,18	79.808,42
A transportar:	78.169,13			79.018,23	790,18	79.808,42

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	79.808,42
Honorários (15%)	11.971,26
Total Geral	R\$ 91.779,68

A ação 001/1.10.0286577-9 foi movida contra a Cadiz Construções alegando que a empresa continua deixando cair massa corrida, cimento, tijolos e pedaços de madeira no pátio da autora, mesmo após ter ajuizado processo anteriormente.

Em 05/10/2017 a sentença condenou ao pagamento de custas e honorários advocatícios de R\$3.000,00.

Os valores foram atualizados até 31/03/2020, assim resta R\$4.651,82 atualizado até 28/05/2020.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Memória Discriminada	Sistema Exotics Memorial
Processo :	Página 1 / 1
Credor :	
Devedor :	Atualizado para 28.05.2020
Correção Monetária: IGP-M (FGV) (31.03.2020 a 28.05.2020)	
Juros: 1% ao mês capit mensal (31.03.2020 a 28.05.2020)	

Principal						
Data	Valor Original	Descrição	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros	Valor Atualizado
31.03.2020	R\$ 4.556,27	Atualização Jeni 001/1.10.0286577-9	1,0108624	4.605,76	46,06	4.651,82
A transportar:	4.556,27			4.605,76	46,06	4.651,82

Resumo da Planilha	
Descrição	Valor Atualizado
Principal	4.651,82
Total Geral	R\$ 4.651,82

- Marilaine Gonçalves (507.612.850-91)

Na data de 30/04/2013 Marilaine Gonçalves firmou um contrato de compra e venda junto a Bonella Empreendimentos.

O contrato se refere a unidade autônoma denominada casa nº031, matrícula 80.774. O preço total é de R\$306.685,97 a ser pago da seguinte maneira: A) R\$100,00 na data da assinatura, R\$100,00 em uma parcela vencível em 25/05/2013, R\$85.658,63 em parcela única vencível em 25/06/2016; B) R\$220.827,34 a ser pago em 15 dias da expedição do habite-se.

As parcelas vincendas até a expedição da carta de habitação serão reajustadas pelo INCC-M. Já as vincendas após a expedição da carta de habitação serão corrigidas pelo IGP-M a contar da data da expedição do habite-se, acrescido de juros compensatórios de 12% a.a.

Em caso de inadimplência será cobrado adicionalmente juros de 2%.

O instrumento previa a garantia hipotecária junto ao agente financeiro que viesse a financiar a obra e somente haveria liberação após a quitação da dívida que seria concedido a vendedora.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

A vendedora dará em penhor ao agente financeiro, todos os créditos relativos às parcelas de pagamento deste instrumento, que deverão ser pagas diretamente ao citado agente financeiro destinados a amortização da dívida.

- Leandro Marcos Pereira (396.345-718-08)

Na data de 17/04/2014 Leandro firmou um contrato de compra e venda junto a Vallada Empreendimentos Imobiliários.

O contrato se refere a unidade autônoma denominado apartamento nº03, matrícula 157.223 no registro de imóveis de Porto Alegre. O preço total é de R\$215.021,02 a ser pago da seguinte maneira: A) R\$198,05 na data do contrato; R\$198,05 vencível em 17/05/2014; R\$198,05 vencível em 17/06/2014; R\$198,05 vencível em 17/06/2014; R\$198,05 vencível em 17/07/2014; R\$98,08 vencível em 10/08/2014; R\$98,08 vencível em 17/08/2017; R\$98,08 vencível em 17/09/2014; R\$98,08 vencível em 10/10/2014; R\$3.666,67 vencível em 30/10/2014; R\$19.012,25 vencível em 30/10/2014. B) R\$191.255,56 a ser pago 15 dias após a expedição do habite-se.

As parcelas vincendas até a expedição da carta de habitação serão reajustadas pelo INCC-M. Já as vincendas após a expedição da carta de habitação serão corrigidas pelo IGP-M a contar da data da expedição do habite-se, acrescido de juros compensatórios de 12% a.a.

Em caso de inadimplência será cobrado adicionalmente juros de 2%.

O anexo I informa o imóvel possui hipoteca de segundo grau em favor do Banco do Estado do Rio Grande do Sul, em garantia do financiamento destinado a produção do Serenna Residence.

Além disso os compradores cedem ao Banrisul em penhor os créditos, cujo produto será destinado a amortização da dívida.



MEDEIROS & MEDEIROS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Outrossim, analisados os créditos, postula-se pela juntada aos autos da relação de créditos sujeitos ao processo recuperacional elaborada pela Administradora Judicial, possibilitando a publicação do edital do §2º, do art. 7º, da Lei 11.101/2005.

Informa, ainda, que os documentos que embasaram a presente análise podem ser consultados pelos credores junto ao escritório da Administradora Judicial, na filial de Novo Hamburgo/RS, mediante prévio agendamento, ou através de solicitação para o endereço eletrônico divergencias@administradorjudicial.adv.br.

Por fim, salienta-se que os dados para publicação do edital do art. 7º, §2º, da Lei 11.101/2005, serão enviados para o endereço eletrônico desta Vara, proporcionando maior celeridade no andamento do feito.

É o relatório.

Porto Alegre, 5 de outubro de 2020.

MEDEIROS & MEDEIROS
Administração Judicial

Adv. JOÃO MEDEIROS FERNANDES JR

OAB/RS 40.315
OAB/SP 387.450

DANIELA ALVES

CRC/RS 89.791

Adv. LAURENCE BICA MEDEIROS

OAB/RS 56.691
OAB/SP 396.619

Adv. NATHÁLIA MICHEL COSTA

OAB/RS 89.182