

ANÁLISE DOS CRÉDITOS DA CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS

#	CREADOR	CNPJ / CPF	ORIGEM DO CRÉDITO	VALOR DO EDITAL DO ART. 52, §1º LEI 11.101/2005	VALOR APURADO PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL	PARECER DO ADMINISTRADOR JUDICIAL
1	BANCO ABC BRASIL S.A.	28.195.667/0001-06	CCB nº 774990818; e CCB nº 7460720	R\$ 1.592.919,30	R\$ 1.314.571,30	<p>Pleiteia pela redução do seu crédito da Relação de Credores para o montante de R\$ 1.314.571,30 (um milhão, trezentos e quatorze mil, quinhentos e setenta e um reais e trinta centavos), na Classe III – Quirografária. Alega o credor que os valores dos contratos nº 774990818 e 7460720, ambos arrolados, não estão atualizados corretamente. Não obstante, esta Auxiliar verificou que o credor parte da premissa de que seu crédito estava arrolado no edital relativo ao artigo 52, §1º, da LRF (Classe III) pelo montante de R\$ 1.293.403,32 e não R\$ 1.592.919,30.</p> <p>No ato, apresentou as planilhas de cálculos, com os valores atualizados até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Ofertados o contraditório e ampla defesa, as Recuperandas concordaram com o pleito do credor, informando se tratar de crédito efetivamente devido. Portanto, considerando que (i) houve concordância das partes quanto ao valor devido; e (ii) que o crédito é disponível, ACOLHE-SE o pedido encartado na Dividência de Crédito, reduzindo-se o crédito para o valor de R\$ 1.314.571,30 (um milhão, trezentos e quatorze mil, quinhentos e setenta e um reais e trinta centavos), mantendo-o na Classe III - Quirografários.</p>
2	ADELAIDE CACCIA	221.071.738-39	Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças	R\$ 1.480.000,00	R\$ 1.480.000,00	<p>Pleiteia pela exclusão de seu crédito da Relação de Credores, alegando que a dívida é devida pela AR29 - Incorporação e Construção Ltda., cujo processamento da Recuperação Judicial fora indeferido. Além disso, a credora pede a exclusão do imóvel que originou a obrigação em questão da relação de "ativos" da presente Recuperação Judicial.</p> <p>Ofertados o contraditório e ampla defesa, as Recuperandas discordaram do pleito, informando que a ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A assumiu a dívida solidariamente com a AR29, tornando-se garantidora - conforme documento de Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças, assinado pelas partes.</p> <p>Em análise à escritura apresentada, verifica-se que a empresa ARQUIPLAN DES. IMOB. S.A. assumiu, junto à AR29, a responsabilidade solidária de entrega das unidades autônomas para pagamento da dívida de R\$ 2.960.000,00 aos Srs. ADELAIDE CACCIA e VITTORIO CACCIA - sendo 50% devido para cada.</p> <p>No entendimento desta Auxiliar, pelo fato de a ARQUIPLAN DES. IMO. ser garantidora solidária, o crédito deve permanecer na Relação de Credores.</p> <p>No mais, considerando que a mencionada escritura pública foi celebrada em 28/06/2024, 3 (três) dias anteriormente ao pedido de Recuperação Judicial, esta Auxiliar não realizou a atualização do montante devido.</p> <p>Portanto, REJEITA-SE o pedido encartado na presente Divergência de Crédito, permanecendo inalterado o valor ora listado.</p>
3	VITTORIO CACCIA	224.352.178-46	Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças	R\$ 1.480.000,00	R\$ 1.480.000,00	<p>Pleiteia pela exclusão de seu crédito da Relação de Credores, alegando que a dívida é devida pela AR29 - Incorporação e Construção Ltda., cujo processamento da Recuperação Judicial fora indeferido. Além disso, a credora pede a exclusão do imóvel que originou a obrigação em questão da relação de "ativos" da presente Recuperação Judicial.</p> <p>Ofertados o contraditório e ampla defesa, as Recuperandas discordaram do pleito, informando que a ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A assumiu a dívida solidariamente com a AR29, tornando-se garantidora - conforme documento de Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças, assinado pelas partes.</p> <p>Em análise à escritura apresentada, verifica-se que a empresa ARQUIPLAN DES. IMOB. S.A. assumiu, junto à AR29, a responsabilidade solidária de entrega das unidades autônomas para pagamento da dívida de R\$ 2.960.000,00 aos Srs. ADELAIDE CACCIA e VITTORIO CACCIA - sendo 50% devido para cada.</p> <p>No entendimento desta Auxiliar, pelo fato de a ARQUIPLAN DES. IMO. ser garantidora solidária, o crédito deve permanecer na Relação de Credores.</p> <p>No mais, considerando que a mencionada escritura pública foi celebrada em 28/06/2024, 3 (três) dias anteriormente ao pedido de Recuperação Judicial, esta Auxiliar não realizou a atualização do montante devido.</p> <p>Portanto, REJEITA-SE o pedido encartado na presente Divergência de Crédito, permanecendo inalterado o valor ora listado.</p>
4	BANCO BS2 S.A	71.027.866/0001-34	CG-CDI FGI PEAC 2 nº 0000035248-5	R\$ 1.435.466,76	R\$ 1.160.235,44	<p>Pleiteia pela majoração do crédito para o montante de R\$ 1.460.235,44 (um milhão, quatrocentos e sessenta mil, duzentos e trinta e cinco reais e quatro centavos), na Classe III – Quirografária da Relação de Credores. Alega o credor que o valor relativo ao contrato CG-CDI FGI PEAC 2 nº 0000035248-5 não está atualizado corretamente.</p> <p>No ato, apresentou o contrato, as planilhas de cálculos, com os valores atualizados até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Ofertados o contraditório e ampla defesa, as Recuperandas concordaram com o pleito do credor, informando se tratar de crédito efetivamente devido.</p> <p>No entanto, ainda que haja concordância por parte das Recuperandas, esta Auxiliar identificou a pactuação de garantia, dada em alienação fiduciária, de CDB, no valor de R\$ 300.000,00, fato este que incorreria na aplicação do artigo 49, §3º, da LRF.</p> <p>Sendo assim, considerando que as partes concordaram com o saldo devedor atualizado até a data do pedido de Recuperação Judicial, esta Auxiliar, na oportunidade, tão somente abateu o valor de CDB (R\$ 300.000,00), não sujeito aos efeitos recuperacionais, ofertado em garantia fiduciária, na medida em que no extrato apresentado não se verificou a eventual amortização do investimento.</p> <p>Portanto, ACOLHE-SE PARCIALMENTE o pedido encartado na Divergência de Crédito, de modo que a quantia devida e atualizada até a data do pedido de Recuperação Judicial (sujeita aos efeitos recuperacionais) é de R\$ 1.160.235,44 (um milhão, cento e sessenta mil, duzentos e trinta e cinco reais e quatro centavos), a permanecer na Classe III - Credores Quirografários.</p>

ANÁLISE DOS CRÉDITOS DA CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS

#	CREADOR	CNPJ / CPF	ORIGEM DO CRÉDITO	VALOR DO EDITAL DO ART. 52, §1º LEI 11.101/2005	VALOR APURADO PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL	PARECER DO ADMINISTRADOR JUDICIAL
5	BANCO SOFISA S.A.	60.889.128/0001-80	CCB nº FIN31304-1; CCB nº FIN31311-6; Limite Conta Garantida (agência 0019 cc 9648048); e Limite Conta Garantida (agência 0019 cc 9648056)	R\$ 2.304.164,15	R\$ 2.203.206,17	Pleiteia pela (i) exclusão dos créditos oriundos das Propostas de Aberturas de Contas Cheque Fácil referentes às empresas AR24 e AR25; e (ii) minoração dos créditos atinentes às CCB's números FIN31304-1 e FIN31311-6, para que passe a constar a quantia total de R\$ 1.358.206,17, mantendo-a na Classe III – Quirografária. Alega o credor que os contratos nº FIN31304-1 e FIN31311-6 não estão atualizados corretamente, bem como que as Propostas de Aberturas de Contas Cheque Fácil referente às empresas AR24 e AR25 não devem se sujeitar aos efeitos recuperacionais, justamente porque as emittentes (sem obrigação solidária) não estão em Recuperação Judicial. O credor, ainda, informou quais foram os valores amortizados, a título de garantias prestadas (em alienação fiduciária) nas CCB's números FIN31304-1 e FIN31311-6. No ato, apresentou as planilhas de cálculos e contratos firmados entre as partes, com os valores atualizados até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Ofertados o contraditório e ampla defesa, as Recuperandas concordaram com o pleito do credor. Em análise à documentação encaminhada, esta Auxiliar verificou que, de fato, as "Propostas de Abertura de Conta" são relacionadas às empresas AR24 e AR25, que não compõem o "Grupo Arquiplan", que se encontra em Recuperação Judicial, de modo que não devem permanecer na Relação de Credores. Quanto aos demais créditos (CCB's números FIN31304-1 e FIN31311-6), ao contrário do caso acima, verifica-se que a Arquiplan Desenvolvimento é devedora solidária. Portanto, considerando que (i) houve concordância das partes quanto ao valor devido; e (ii) que de crédito em tela é disponível, ACOLHEM-SE os pedidos encartados na Dividência de Crédito, para (i) minorar o crédito para o valor de R\$ 2.203.206,17 (dois milhões, duzentos e três mil, duzentos e seis reais e dezessete centavos), referente às CCB's números FIN31304-1 e FIN31311-6, mantendo-as na Classe III - Quirografários; e (ii) excluir os valores relativos ao Limite Conta Garantida (agência 0019 cc 9648048) e Limite Conta Garantida (agência 0019 cc 9648056).
6	BANCO BRADESCO S.A.	60.746.948/0001-12	Limite Conta Garantida (ag 3391 cc 0145886-8) Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 9067554	R\$ 4.955.715,73	R\$ 4.828.109,38	Pleiteia pela minoração do seu crédito para o montante de R\$ 4.828.109,38 (quatro milhões, oitocentos e vinte e oito mil, cento e nove reais e trinta e oito centavos), mantendo-o na Classe III – Quirografária. Alega o credor que a CCB nº 4588572 e Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 9067554 constam na Relação de Credores com valores equivocados. Ainda, a instituição financeira defende que, apesar de gravada com hipoteca e cessão fiduciária de direitos creditórios, a operação nº 9067554 deve ser incluída na Classe III – Quirografários. Isso porque as garantias foram ofertadas pela AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., sendo a ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. somente a fiadora das obrigações. No ato, o credor apresentou os contratos e planilhas de cálculos, com os valores atualizados até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Ofertados o contraditório e ampla defesa, as Recuperandas concordaram com o pleito do credor, informando se tratar de crédito efetivamente devido. Portanto, considerando que (i) houve concordância das partes quanto ao valor devido; (ii) que crédito é disponível; e (iii) que a ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. figurou como fiadora, renunciando ao benefício de ordem - cláusula 23 - item 2, ACOLHEM-SE os pedidos encartados na Dividência de Crédito, minorando-se o crédito para o valor de R\$ 4.828.109,38 (quatro milhões, oitocentos e vinte e oito mil, cento e nove reais e trinta e oito centavos) e o mantendo na Classe III - Quirografários.
7	BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A.	31.895.683/0001-16	CCB nº 40-0301/22 – Empréstimo (FGI PEAC); CCB nº 40-0456/23 – Empréstimo (FGI PEAC); e CCB nº FGI-0051/21 – Empréstimo (FGI TRADICIONAL)	R\$ 3.236.860,63	R\$ 590.322,75	Pleiteia pela minoração do seu crédito, para que conste o importe total de R\$1.402.651,67. Sustenta a necessidade de (i) exclusão da integralidade do crédito decorrente da CCB nº 40-0301/22, uma vez que garantido integralmente por direitos creditórios dados em alienação fiduciária por terceiro; (ii) exclusão parcial do crédito decorrente da CCB nº 40-0456/23, garantida por meio de cessão fiduciária de certificados de depósito bancário - CDB, de maneira que o valor do referido instrumento seja retificado para R\$ 812.328,92; e (iii) a retificação do valor decorrente da CCB nº FGI 51/21 para o importe de R\$ 590.322,75. Após detida análise das alegações formuladas e, em observância ao recente entendimento jurisprudencial do C. STJ de que a garantia ofertada por terceiro deve ser considerada extracursal (STJ, AgInt no AREsp n. 1.810.708/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023), esta Auxiliar entende que (i) a CCB nº 40-0321/22 deve ser integralmente excluída da relação de credores; (ii) a CCB nº 40-0456/23 deve ser integralmente excluída, posto que há previsão de limite mínimo da garantia ofertada e cláusulas que dispõem que a garantia é válida e permanece hígida até a integral quitação das obrigações pactuadas. Por fim, em relação ao contrato nº 0051/21, considerando que as partes estão em consonância ao valor de R\$ 590.322,75, esta Auxiliar não se opõe a manutenção do contrato pelo valor avençado (direito disponível). Assim sendo, ACOLHEM-SE parcialmente os pedidos encartados na divergência de crédito apresentada, minorando-se o valor arrolado em favor do BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A. para o montante de R\$ 590.322,75 (quinhentos e noventa mil, trezentos e vinte e dois reais e setenta e cinco centavos), mantendo-o na Classe III - Créditos Quirografários. As demais operações 40-0301/22 e 40-0456/23 deverão ser excluídas da Relação de Credores.
8	BANCO INTER S.A.	00.416.968/0001/01	CCB nº 202348634 Empréstimo FGI CCB Nº 11570915 de 26/09/2023	R\$ 3.279.256,00	R\$ 2.828.000,00	Pleiteia pela exclusão integral da cédula de crédito bancário nº 202348634, emitida pela Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário, no valor de R\$ 451.256,00, da Relação de Credores, uma vez que garantida por imóveis (matrículas números 145.698, 145.748 e 145.749), dados em alienação fiduciária, de propriedade da AR 1 Incorporação e Construção SPE LTDA. Ofertados o contraditório e ampla defesa, foi defendido que as garantias foram prestadas por terceiro, motivo pelo qual o contrato e respectivo valor devem permanecer na Classe III. Após detida análise das alegações formuladas e, em observância ao recente entendimento jurisprudencial do C. STJ de que a garantia ofertada por terceiro deve ser considerada extracursal (STJ, AgInt no AREsp n. 1.810.708/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023), esta Auxiliar entende que a CCB nº 202348634 deve ser integralmente excluída da relação de credores, posto que a garantia ofertada (em alienação fiduciária) cobre 100% (cem por cento) da operação celebrada, independentemente ser (ou não) dada por terceiro. Além disso, todas as alienações fiduciárias foram registradas nas matrículas de cada imóvel. Assim sendo, ACOLHEM-SE integralmente o pedido encartado na divergência de crédito apresentada, excluindo-se da relação de credores o valor de R\$ 451.256,00 (quatrocentos e cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e seis reais), atribuído à CCB nº 202348634, mantendo-se arrolado na Classe III - Créditos Quirografários apenas o montante de R\$ 2.828.000,00 (dois milhões, oitocentos e vinte e oito mil reais), relativo à CCB nº 11570915.

ANÁLISE DOS CRÉDITOS DA CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS

#	CREADOR	CNPJ / CPF	ORIGEM DO CRÉDITO	VALOR DO EDITAL DO ART. 52, §1º LEI 11.101/2005	VALOR APURADO PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL	PARECER DO ADMINISTRADOR JUDICIAL
9	RED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP	17.250.006-0001-10	CCB nº 323; e CCB nº 033290200	R\$ -	R\$ -	Pleiteia pela (i) a exclusão integral do valor relativo à cédula de crédito bancário nº 033290200 cedida ao Fundo pela credora BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., no valor de R\$ 10.000.000,20; e (ii) a exclusão integral da cédula de crédito bancário nº 323, de igual forma, cedida pela credora RED SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., uma vez que ambas estão garantidas por imóveis (matriculas 279.975 e 32.388), dados em alienação fiduciária. O Grupo Arquiplan apresentou contraditório, em conjunto, com um dos credores, RED SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., bem como com a ora Divergente para (i) concordar com a exclusão da CCB nº 323, posto que garantida por imóvel dado em alienação fiduciária por uma das próprias Recuperandas; e (ii) discordar acerca da exclusão do contrato nº 033290200, uma vez que garantido por imóvel de titularidade de terceiro (AR 21). Na mesma oportunidade, ainda, ressaltou que houve "dação em pagamento do imóvel alienado fiduciariamente", restando um montante em aberto da CCB nº 033290200. Pois bem. Inicialmente, esta Auxiliar verificou que o Instrumento Particular de Cessão de CCB entre o BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A e RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP não está assinado. Além disso, nenhum documento de representação e legitimidade dos signatários e Cedentes RED SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. e BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A foi encaminhado, prejudicando a análise das Cessões de Créditos pactuadas. Por esse motivo, esta Auxiliar REUETA os pedidos do suposto Cessionário.
10	RED SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A	47.593.544/0001-78	CCB nº 323	R\$ 2.500.000,00	R\$ -	Em razão da análise realizada no item 9 acima, de ofício, esta Auxiliar exclui da Relação de Credores o valor relativo à cédula de crédito bancário nº 323, de uma vez que garantia pelo imóvel de matrícula 32.388, dado em alienação fiduciária, em valor superior o valor do contrato. As Recuperandas concordaram, a propósito, com a exclusão do crédito.
11	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	00.360.305/0001-04	Contrato vinculado a Empreendimento Imobiliário n. 055101089	R\$ 16.261.787,84	R\$ 16.261.787,84	Pleiteia pela exclusão integral do crédito arrolado em seu favor na Relação de Credores, sob alegação de que o contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário fora celebrado junto à AR 25 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., figurando a Recuperanda Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A. como mera fiadora. Além disso, segundo a instituição financeira, inexistiu mora da devedora principal, posto que as obrigações pactuadas sequer venceram, motivo pelo qual restaria ausente qualquer obrigação da garantidora para com a satisfação do valor do contrato. As Recuperandas concordaram com o pleito, em sede de contraditório e ampla defesa. No entendimento desta Auxiliar, pelo fato de a ARQUIPLAN DES. IMO. ser fiadora da obrigação (renúncia ao benefício de ordem - cláusulas 11.2 e 11.2.1), o crédito deve permanecer na Relação de Credores. Não obstante, verifica-se que sequer a instituição financeira apresentou os extratos atrelados à conta corrente do contrato pactuado. Assim sendo, na forma do artigo 9º, inciso III, da LRF, REJEITA-SE o pedido encartado na presente divergência de crédito, mantendo-se inalterado crédito arrolado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na Classe III da Relação de Credores.
12	BAYT AGRICULTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.	08.210.291/0001-54	Instrumento Particular de Constituição Sociedade em Conta de Participação	R\$ 3.258.039,27	R\$ 4.431.052,14	Pleiteia pela majoração do seu crédito para o montante de R\$ 12.735.278,00 (doze milhões, setecentos e trinta e cinco mil, duzentos e setenta e oito reais), na Classe III – Quirografária. Alega o credor que o contrato foi feito para exploração de empreendimentos, e, portanto, deve ser arrolado o valor atual do metro quadrado pactuado (1.000 metros quadrados) na Relação de Credores. Há menção, no instrumento contratual, sobre a apólice de seguro garantia imobiliária. As Recuperandas discordaram do pedido, por supostamente considerar o crédito futuro e incerto (metro quadrado), de modo que deve ser incluído somente o valor de face do contrato. Esta Auxiliar compartilha do entendimento que o valor devido, por ora, é o aportado, com a atualização. Sendo assim, considerando que o valor total aportado não está atualizado, esta Auxiliar entende que deve haver o seu posicionado até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Portanto, ACOLHE-SE PARCIALMENTE o pedido encartado na Dividência de Crédito, majorando-se o crédito para o valor de R\$ 4.431.052,14 (quatro milhões, quatrocentos e trinta e um mil, cinquenta e dois reais e quatorze centavos), mantendo-o na Classe III - Quirografários, em razão da atualização do valor de face aportado, pelo índice do TJ/SP até a data do ajuizamento da Recuperação Judicial.
13	DAMMA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S.A.	08.026.474/0001-14	Instrumento Particular de Constituição Sociedade em Conta de Participação	R\$ 3.818.493,22	R\$ 4.849.878,59	Pleiteia pela (i) exclusão de seu crédito, alegando que a devedora principal seria a AR18, empresa cujo o processamento da Recuperação Judicial não fora deferida; subsidiariamente, (ii) majoração do crédito para o montante de R\$ 7.112.532,22 (sete milhões, cento e doze mil, quinhentos e trinta e dois reais e vinte e dois centavos), na Classe III – Quirografária, tendo em vista o valor médio da metragem das unidades objetos do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação. Há menção, no instrumento contratual, sobre a apólice de seguro garantia imobiliária. Ainda, o credor menciona um crédito/pagamento da obrigação em R\$ 681.506,78 (seiscentos e oitenta e um mil, quinhentos e seis reais e setenta e oito centavos). As Recuperandas discordaram do pedido, pelo fato de o contrato ter sido firmado diretamente com a Recuperanda Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., bem como o valor pretendido tomar por base o metro quadrado em uma média atual, que não considera a entrega do empreendimento (que não está pronto). Pois bem. Inicialmente, verifica-se que o contrato fora firmado entre a DAMMA e ARQUIPLAN, figurando a AR18 somente como anuente, de modo que o valor da obrigação é devido pelas Recuperandas. Esta Auxiliar compartilha do entendimento que o valor devido, por ora, é o aportado, com a atualização. Sendo assim, considerando que o valor total aportado não está atualizado, esta Auxiliar entende que deve haver o seu posicionado até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024), com o abatimento do valor afirmado pelo credor como pago. Portanto, ACOLHE-SE PARCIALMENTE o pedido encartado na Dividência de Crédito, majorando-se o crédito para o valor de R\$ 4.849.878,59 (quatro milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, oitocentos e setenta e oito reais e cinquenta e nove centavos), mantendo-o na Classe III - Quirografários, em razão da atualização do valor de face aportado, pelo índice do TJ/SP até a data do ajuizamento da Recuperação Judicial.

ANÁLISE DOS CRÉDITOS DA CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS

#	CREADOR	CNPJ / CPF	ORIGEM DO CRÉDITO	VALOR DO EDITAL DO ART. 52, §1º LEI 11.101/2005	VALOR APURADO PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL	PARECER DO ADMINISTRADOR JUDICIAL
14	SMK PARTICIPAÇÕES LTDA.	34.166.877/0001-79	Instrumento Particular de Constituição Sociedade em Conta de Participação	R\$ 8.945.837,08	R\$ 14.946.416,40	Pleiteia pela majoração do seu crédito para o montante de R\$ 34.205.374,00 (trinta e quatro milhões, duzentos e cinco mil, trezentos e setenta e quatro reais), na Classe III – Quirografária. Alega o credor que os contratos foram feitos para exploração de empreendimentos e, portanto, devem ser arrolados na Relação de Credores com base no valor atual do metro quadrado acordado (mínimo 3.000 metros quadrados). As Recuperandas discordaram do pedido, pelo fato de o contrato de o valor pretendido tomar por base o metro quadrado em uma média atual, que não considera a entrega do empreendimento (que não está pronto). Há menção, no instrumento contratual, sobre a apólice de seguro garantia imobiliária. Pois bem. Esta Auxiliar compartilha o entendimento que o valor devido, por ora, é o aportado, com a atualização. Sendo assim, considerando que o valor total aportado não está atualizado, esta Auxiliar entende que deve haver o seu posicionamento até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Portanto, ACOLHE-SE PARCIALMENTE o pedido encartado na Dividência de Crédito, majorando-se o crédito para o valor de R\$ 14.946.416,40 (quatorze milhões, novecentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e dezesseis reais e quarenta centavos) mantendo-o na Classe III - Quirografários, em razão da atualização do valor de face aportado, pelo índice do TJ/SP até a data do ajuizamento da Recuperação Judicial.
15	MORIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. - ME	09.011.300/0001-40	Instrumento Particular de Constituição Sociedade em Conta de Participação	R\$ 1.790.224,87	R\$ 1.790.224,87	Pleiteia pela majoração do seu crédito para o montante de R\$ 4.187.733,55 (quatro milhões, cento e oitenta e sete mil, setecentos e trinta e três reais e cinquenta e cinco centavos), na Classe III – Quirografária. Alega o credor que os contratos foram feitos para exploração de empreendimentos e, portanto, devem ser arrolados na Relação de Credores com base no valor atual do metro quadrado acordado. As Recuperandas discordaram do pedido, pelo fato de o valor pretendido tomar por base o metro quadrado em uma média atual, que não considera a entrega do empreendimento (que não está pronto). Pois bem. Esta Auxiliar entende que o credor não apresentou qualquer documento que lastreasse o seu pedido, posto que no "Acordo de Sócios, Novação e Confissão de Dívida" celebrado em 14/03/2022, não há menção dos valores aportados inicialmente no eventual instrumento de constituição de sociedade (SCP) em conta de participação. Além disso, até mesmo o mencionado instrumento não fora encaminhado pelo credor. Inclusive, o respectivo aditivo ao instrumento de constituição de SCP não fora juntado pela parte, em que pese a menção quando do pedido de Divergência de Crédito. Portanto, estando em desconformidade com o artigo 9º, III, da Lei 11.101/2005, esta Auxiliar REIUTA o pedido encartado na Divergência de Crédito, permanecendo inalterado o valor ora listado. Não obstante, em razão do credor ser Microempreendedor, esta Auxiliar reclassificou o crédito em tela para a Classe IV - ME/EPP.
16	TSUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA.	03.333.173/0001-10	Instrumento Particular de Constituição Sociedade em Conta de Participação	R\$ 698.834,09	R\$ 977.899,87	Pleiteia pela majoração do seu crédito para o montante de R\$ 1.231.393,32 (um milhão, duzentos e trinta e um mil, trezentos e noventa e três reais e trinta e dois centavos), na Classe III – Quirografária. Alega o credor que os contratos foram feitos para exploração de empreendimentos e, portanto, devem ser arrolados na Relação de Credores com base no valor atual do metro quadrado acordado. As Recuperandas discordaram do pedido, pelo fato de o valor pretendido tomar por base o metro quadrado em uma média atual, que não considera a entrega do empreendimento (que não está pronto). Pois bem. Esta Auxiliar compartilha o entendimento que o valor devido, por ora, é o aportado, com a atualização. Sendo assim, considerando que o valor total aportado não está atualizado, esta Auxiliar entende que deve haver o seu posicionamento até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Portanto, ACOLHE-SE PARCIALMENTE o pedido encartado na Dividência de Crédito, majorando-se o crédito para o valor de R\$ 977.899,87 (novecentos e setenta e sete mil, novecentos e oitenta e nove reais e oitenta e sete centavos), mantendo-o na Classe III - Quirografários, em razão da atualização do valor de face aportado, pelo índice do TJ/SP até a data do ajuizamento da Recuperação Judicial.
17	RINA HARARI JAMOUS, CLAUDIO GORA, CHEN GILAD e PAULA SHEILA JAMOUS KHAFIF	286.620.528-60 176.033.708-09 213.788.988-93 287.906.068-09	Instrumento Particular de Constituição Sociedade em Conta de Participação ref. às empresas AR 17 e AR18	R\$ 2.216.090,53	R\$ 4.164.814,84	Pleiteiam os credores (peticionamento em conjunto dos credores) pela majoração do crédito para o montante total de R\$ 4.495.848,08 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, oitocentos e quarenta e oito reais e oito centavos), na Classe III – Quirografária. Alegam os credores que os contratos foram feitos para exploração de empreendimentos e, portanto, devem ser arrolados na Relação de Credores com base no valor atual do metro quadrado acordado. As Recuperandas discordaram do pedido, pelo fato de o valor pretendido tomar por base o metro quadrado em uma média atual, que não considera a entrega do empreendimento (que não está pronto). Pois bem. Esta Auxiliar compartilha o entendimento que o valor devido (posteriormente majorado pela 1ª Alteração do Instrumento Particular), por ora, é o aportado, com a atualização. Sendo assim, considerando que o valor total aportado não está atualizado, esta Auxiliar entende que deve haver o seu posicionamento até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Resalta-se que a presente análise se limita à obrigação do empreendimento AR18 (único pedido dos credores). Portanto, ACOLHE-SE PARCIALMENTE o pedido encartado na Dividência de Crédito, majorando-se o crédito (em relação a todos os credores) para o valor de R\$2.914.814,84 (dois milhões, novecentos e quatorze mil, oitocentos e quatorze reais e oitenta e quatro centavos) mantendo-o na Classe III - Quirografários, em razão da atualização do valor de face aportado, pelo índice do TJ/SP até a data do ajuizamento da Recuperação Judicial. Não obstante, esta Auxiliar relembra que há outros valores arrolados em favor dos credores, no entanto, atinentes ao empreendimento AR 17. Sendo assim, ao valor acima atribuído será acrescido R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta reais), totalizando R\$ 4.164.814,84 (quatro milhões, cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e quatorze reais e oitenta e quatro centavos).

ANÁLISE DOS CRÉDITOS DA CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS

#	CREADOR	CNPJ / CPF	ORIGEM DO CRÉDITO	VALOR DO EDITAL DO ART. 52, §1º LEI 11.101/2005	VALOR APURADO PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL	PARECER DO ADMINISTRADOR JUDICIAL
18	BANCO SAFRA S.A.	58.160.789/0001-28	CCB nº 758053.9; CCB nº 758581.6; CCB nº 758572.7; e Cheque - Limite em Conta (ag 0097 cc 586927-2)	R\$ 2.791.904,77	R\$ 2.870.574,89	Pleiteia pela (i) exclusão de parte de seu crédito da Relação de Credores, referente aos contratos de Mútuo números 758053.9 e 758581.6; e (ii) majoração do valor arrolado na Relação de Credores em relação ao contrato de Mútuo nº 758572.7, uma vez que, na sua concepção, estaria desatualizado. O pedido inicial de exclusão dos contratos acima listados deu-se em razão das garantias ofertadas por meio de cessão fiduciária. Os contratos de cada operação foram apresentados administrativamente, juntamente ao demonstrativo do saldo devedor do contrato nº 7585727. Ofertados o contraditório e a ampla defesa, as Recuperandas defenderam, em síntese, que as cessões fiduciárias dadas em garantias nos Mútuo números 758053.9 e 758581.6 não estão individualizadas, bem como os próprios contratos não estão registrados junto ao Cartório de Títulos e Documentos. Subsidiariamente, consignaram que, ainda que se entenda ao contrário, a não sujeição de cada contrato estaria limitada à porcentagem de garantia (em alienação fiduciária) ofertada (50% e 80%). No mais, em relação ao contrato nº 758053.9, informaram a retenção indevida de R\$ 1.068.504,00 (um milhão, sessenta e oito mil, quinhentos e quatro reais). Já em relação ao contrato 758581.6, consignaram a retenção de R\$ 880.447 (oitocentos e oitenta mil, quatrocentos e quarenta e sete reais). Ainda, sobre a operação 758572-7, as Recuperandas concordaram com o pedido de majoração. Pois bem. Inicialmente, frise-se que o contrato Cheque empresa (ag 0097 cc 586927-2) arrolado na Relação de Credores, não está sendo objeto de divergência entre as partes. Em relação às demais operações, esta Expert faz as seguintes considerações: Após a análise preliminar dos documentos encaminhados pelo Banco, esta Auxiliar, de fato, notou a existência de garantias (em alienação fiduciária) ofertadas nos contratos números 758053-9 e 758581.6, na proporção de 50% e 80% respectivamente sobre o saldo devedor atualizado. No entanto, a instituição financeira deixou de apresentar os extratos das contas correntes atreladas a cada uma das operações, de maneira a verificar eventuais retenções das garantias e/ou pagamentos de parcelas. Dessa maneira, em que pese a existência das mencionadas garantias ofertadas em alienação fiduciária, o que acarretaria, de fato, a exclusão do crédito - ou parte dele, não foram apresentados os documentos completos para que esta Auxiliar pudesse realizar os cálculos pertinentes. Em relação ao contrato nº 758572.7, ambas as partes concordaram com o valor a ser majorado na Relação de Credores, qual seja, para R\$ 612.003,40. Portanto, ACOLHEM-SE PARCIALMENTE os pedidos encartados na Divergência de Crédito, para que o valor do contrato nº 758572.7 seja majorado para R\$ 612.003,40. Já sobre os contratos números 758053-9 e 758581.6, esta Auxiliar, por ora, diante da incompletude da documentação, mantém os valores a eles arrolados na Relação de Credores, ressalvando, no entanto, a existência de garantias dadas em alienação fiduciárias, por ora, não passíveis de cálculos. Inclusive, no parecer de fls. 6029/6040, esta Auxiliar ressaltou a necessidade de se aguardar manifestação do Banco Safra.
19	ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	Limite Conta Garantida (ag 0185 cc 08889-5)	R\$ 300.000,00	R\$ 303.850,00	Pleiteia pela majoração do seu crédito para o montante de R\$ 303.850,00 (trezentos e três mil, oitocentos e cinquenta reais), mantendo-o na Classe III – Quirografária da Relação de Credores. Alega o credor que a operação de abertura de crédito em conta consta na Relação de Credores por valor equivocado, uma vez que não está atualizado até a data do pedido recuperatório. No ato, o credor apresentou o contrato e planilhas de cálculos, com os valores atualizados até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Ofertados os contraditórios e ampla defesas, as Recuperandas concordaram com o pleito do credor, informando se tratar de crédito efetivamente devido. Portanto, considerando que (i) houve concordância das partes quanto ao valor devido; e (ii) que crédito é disponível, ACOLHE-SE o pedido encartado na Dividência de Crédito, majorando-se o crédito para o valor de R\$ 303.850,00 (trezentos e três mil, oitocentos e cinquenta reais) e o mantendo na Classe III - Quirografários.
20	ANTONIO MILTON ORLANDI SARAIVA E MIRIAN CECILIA CALABRON SARAIVA	070.787.988-48 105.051.748-20	Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças	R\$ 10.300.000,00	R\$ 11.706.623,83	Pleiteiam pela (i) inclusão de MIRIAN CECÍLIA CALABRON SARAIVA (titularidade) na relação de credores, posto que esta figurou nos contratos celebrados, bem como é esposa do Sr. ANTÔNIO MILTON ORLANDI SARAIVA; e (ii) majoração do crédito para o montante de R\$ 15.469.600,00 (quinze milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais), na Classe III – Quirografária. Defendem os credores que deve constar na relação de credores o o valor atual do metro quadrado pactuado na Escritura de Novação, confissão de dívida c/ promessa de doação em pagamento. Concedido o contraditório e ampla defesa, as Recuperandas concordaram parcialmente com os pedidos, de maneira a incluir na relação de credores a MIRIAN CECÍLIA CALABRON SARAIVA. No entanto, em relação à majoração do crédito, as Recuperandas ser inviável o valor pretendido pelo fato deste tomar por base o metro quadrado em uma média atual, que não considera a entrega do empreendimento (que não está pronto). Pois bem. Em análise à escritura apresentada, verifica-se que a empresa ARQUIPLAN DES. IMOB. S.A. assumiu junto à AR15 a responsabilidade solidária pela entrega das unidades autônomas (1.971 metros quadrados) para pagamento da dívida de R\$ 10.300.000,00 aos Srs. ANTONIO MILTON ORLANDI SARAIVA e MIRIAN CECILIA CALABRON SARAIVA. Esta Auxiliar compartilha o entendimento que o valor devido, por ora, é o valor da dívida ajustado, com a atualização. Sendo assim, considerando que o valor total não está atualizado, esta Auxiliar entende que deve haver o seu posicionamento até a data do pedido de Recuperação Judicial (01/07/2024). Portanto, ACOLHE-SE PARCIALMENTE os pedidos encartados na Dividência de Crédito, (i) incluindo à Relação de Credores a Sra. MIRIAN CECILIA CALABRON SARAIVA; e (ii) majorando-se o crédito para o valor total de R\$ 11.706.623,83 (onze milhões, setecentos e seis mil, seiscentos e vinte e três reais e oitenta e três centavos), mantendo-o na Classe III - Quirografários, em razão da atualização do valor de face aportado, atualizado pelo índice do TJ/SP até a data do ajuizamento da Recuperação Judicial.