

**RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DE
CRÉDITOS
- FASE ADMINISTRATIVA -**

**MASSA FALIDA DE
LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA.**

FALÊNCIA Nº 5052649-25.2024.8.21.0010/RS

**1º JUÍZO DA VARA REGIONAL EMPRESARIAL
DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS**

Caxias do Sul/RS, 14 de agosto de 2026.

MASSA FALIDA DE LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA.

FALÊNCIA Nº 5052649-25.2024.8.21.0010/RS

RDV ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS LTDA., já qualificada nos autos da falência em epígrafe, na qualidade de Administradora Judicial, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o **RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DE CRÉDITOS**, nos termos que seguem.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1. Histórico processual	3
1.2. Da metodologia de análise.....	4
2. DOS CRÉDITOS DOS ADQUIRENTES VINCULADOS AO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.....	4
2.1. Da análise dos direitos decorrentes dos contratos vinculados ao empreendimento.	7
2.2. Conclusão.	10
3. ANÁLISE DAS HABILITAÇÕES E DIVERGÊNCIAS DE CRÉDITO	10
4. ANÁLISE DOS CRÉDITOS RELACIONADOS NO EDITAL A QUE SE REFERE O ART. 99 DA LEI Nº 11.101/2005	20
5. DAS DEMAIS ANÁLISES DE CRÉDITOS	29
6. RESULTADO DA VERIFICAÇÃO DE CRÉDITOS.	36
a. Das exclusões de créditos.	37
b. Das habilitações de créditos.	37
c. Das segregações de créditos.	38
d. Das retificações de créditos.	39
e. Comparativo entre os créditos da lista do art. 99, §1º e art. 7º, §2º, da Lei nº 11.101/2005.	40
7. CONCLUSÃO.....	42



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

O presente Relatório da Fase Administrativa de Verificação de Créditos é apresentado por RDV Administração de Falências e Recuperações Judiciais Ltda., na qualidade de Administradora Judicial da falência de Lufimma Incorporações Ltda., em observância ao procedimento estabelecido pelos arts. 7º e seguintes da Lei nº 11.101/2005 e às diretrizes previstas na Recomendação CNJ nº 72, de 19 de agosto de 2020.

O documento consolida os trabalhos desenvolvidos durante a verificação administrativa dos créditos, compreendendo o exame da relação inicialmente apresentada, das habilitações e divergências encaminhadas pelos credores, bem como da documentação e dos demais elementos disponíveis para a apuração da existência, legitimidade, valor e classificação dos créditos.

Sua elaboração busca conferir transparência e fundamentação ao procedimento, registrando os critérios e as razões que orientaram as conclusões desta Administração Judicial quanto à manutenção, inclusão, exclusão, retificação ou reclassificação dos créditos analisados.

Para proporcionar adequada compreensão dos trabalhos realizados e das conclusões alcançadas, o relatório encontra-se organizado em capítulos destinados ao exame:

- (i) do histórico processual relevante à verificação de créditos;
- (ii) da metodologia e dos critérios empregados na análise administrativa;
- (iii) da relação de credores que subsidiou a publicação do edital previsto no art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005;
- (iv) das habilitações e divergências apresentadas, mediante análise individualizada dos respectivos créditos; e
- (v) do resultado da fase administrativa, com a consolidação da relação de credores elaborada por esta Administração Judicial para os fins do art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/2005.

1.1. Histórico processual.

Trata-se de pedido de falência ajuizado em 23/10/2024 por Ana Paula Kerpen em face de Lufimma Incorporações Ltda. (CNPJ nº 07.787.295/0001-37), perante a Vara Regional Empresarial de Caxias do Sul/RS, fundado em título executivo judicial constituído no cumprimento de sentença da Ação de Rescisão de Compra e Venda de Bem Imóvel nº 5005696-76.2019.8.21.0010, ante a ausência de pagamento e a inexistência de bens penhoráveis.



Em 11/03/2026, foi proferida sentença de decretação da falência, com nomeação da RDV Administração de Falências e Recuperações Judiciais Ltda. (CNPJ nº 42.385.684/0001-37) como Administradora Judicial, sob a responsabilidade do Dr. Samuel Radaelli (OAB/RS nº 64.229).

Em 02/06/2026 foi disponibilizado o edital previsto no art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, dando início à fase administrativa de verificação de créditos, facultando aos credores a apresentação, diretamente à Administração Judicial, de suas habilitações e divergências, no prazo de 15 dias previsto no art. 7º, § 1º, da Lei nº 11.101/2005.

Encerrado o prazo legal, a Administração Judicial procedeu à análise das manifestações recebidas, mediante confronto das informações constantes da relação de credores então existente com os registros contábeis da Falida, a documentação apresentada pelos interessados e os demais elementos disponíveis, bem como à análise das ações movidas em face da Massa Falida, cujas conclusões fundamentam a relação de credores elaborada para os fins do art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/2005.

1.2. Da metodologia de análise.

Para cada crédito, procedeu-se à análise individualizada, mediante o cotejo entre as informações constantes da relação anteriormente publicada, os registros contábeis e demais documentos disponibilizados pela Falida e, quando apresentada habilitação ou divergência, a documentação encaminhada pelo respectivo credor.

Com base nos elementos examinados, a análise de cada crédito compreendeu, conforme as particularidades da respectiva relação jurídica: (i) a origem e a existência do crédito; (ii) sua titularidade; (iii) a correspondência entre a obrigação alegada e os registros da Falida; (iv) a sujeição do crédito aos efeitos da falência; (v) o valor devido, observados os critérios legais de apuração e atualização; e (vi) a respectiva classificação nos termos da Lei nº 11.101/2005.

Ao final, as conclusões foram consolidadas na relação de credores elaborada por esta Administração Judicial.

2. DOS CRÉDITOS DOS ADQUIRENTES VINCULADOS AO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.

No que se refere aos créditos titularizados pelos adquirentes das unidades integrantes do empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, cumpre esclarecer que a respectiva análise foi realizada de forma apartada daquela empreendida em



relação aos créditos sujeitos à Massa Falida, em razão da autonomia patrimonial conferida pela legislação ao patrimônio afetado.

Com efeito, ao examinar a relação de credores apresentada pela Falida e a documentação disponibilizada no curso da fase administrativa, esta Administração Judicial identificou a existência de obrigações relacionadas a contratos de promessa de compra e venda de unidades autônomas vinculadas ao referido empreendimento. A natureza dessas relações jurídicas exige tratamento distinto daquele aplicável aos créditos sujeitos ao concurso geral da falência.

Nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964, os bens, direitos e obrigações vinculados à incorporação constituem patrimônio separado, não sendo atingidos, em regra, pelos efeitos da falência do incorporador. No mesmo sentido, o art. 119, IX, da Lei nº 11.101/2005 determina a observância da legislação específica nas relações envolvendo patrimônio de afetação.

Assim, os direitos decorrentes dos contratos de aquisição das unidades devem permanecer vinculados ao patrimônio afetado e observar o procedimento previsto no art. 31-F da Lei nº 4.591/1964, não se convertendo, pela simples decretação da falência, em créditos concursais contra a Massa Falida.

Não obstante, por diligência e em observância ao dever de conferência e atualização das informações constantes dos autos, a Administração Judicial procedeu à atualização dos valores atribuídos aos créditos dos adquirentes, de acordo com os parâmetros previstos nos respectivos instrumentos contratuais.

Ressalta-se que, no tocante aos contratos celebrados pelos adquirentes do Personal Express, diante da ausência de apresentação de eventuais comprovantes de pagamento, a atualização dos valores foi realizada com base exclusivamente nas informações constantes dos contratos disponibilizados e nos registros contábeis da Falida.

A atualização possui caráter estritamente técnico e instrumental, destinando-se a permitir que os valores relacionados no presente trabalho reflitam, tanto quanto possível, a situação atualizada dos créditos apurados. Conforme relação anexa a este Relatório, encontram-se discriminados os respectivos credores/adquirentes, unidades ou lotes, valores e datas dos contratos, bem como os critérios contratuais de atualização aplicáveis a cada caso, incluindo, quando previstos, correção monetária, juros, multas e demais encargos decorrentes do inadimplemento.

Ressalte-se que, na hipótese de continuidade da incorporação, em razão do atraso injustificado na entrega do empreendimento, superior ao prazo contratual acrescido da tolerância prevista na Cláusula Décima Oitava, incidirá a penalidade prevista na Cláusula Vigésima Primeira dos contratos-padrão, que estabelece multa contratual mensal correspondente à variação mensal do INCC-M/FGV incidente sobre o valor do bem ou, conforme o respectivo instrumento, multa equivalente a 0,4% do valor do bem por mês de atraso, expressamente condicionada à hipótese em que os adquirentes não optem pela rescisão contratual.

A fim de ilustrar o exposto, colaciona-se abaixo a previsão contratual:

DA ENTREGA DO BEM

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: A conclusão do empreendimento como um todo, incluindo todas as medidas necessárias à operação do hotel, deverá ocorrer até o dia **31 de dezembro de 2015**, concedendo-se uma tolerância máxima de 120 (cento e vinte) dias.



5

CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA: O atraso injustificado na entrega do bem objeto do contrato, superior ao limite previsto na cláusula décima oitava supra ensejará a aplicação de multa contratual mensal, equivalente a a variação mensal do INCC-M/FGV, incidente sobre o valor do bem, considerando mês a fração superior a 15 dias, caso o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) não optem pela rescisão do contrato.

A própria redação contratual evidencia que a multa possui natureza compensatória pelo atraso na execução da obra, destinando-se à manutenção da relação contratual enquanto subsistente o vínculo obrigacional. Portanto, sua incidência pressupõe a permanência do adquirente na incorporação, não sendo compatível com a resolução do contrato.

Para fins de apuração administrativa, adotou-se como marco inicial da multa o primeiro dia subsequente ao término do prazo contratual de entrega, variável de acordo com cada instrumento, acrescido da tolerância de 120 dias prevista na Cláusula Décima Oitava, com encerramento do cálculo em 11 de março de 2026, data da decretação da falência da incorporadora, nos termos dos arts. 9º, inciso II, e 124 da Lei nº 11.101/2005.

A multa foi calculada mediante aplicação isolada do percentual mensal do INCC-M/FGV incidente sobre o valor-base do contrato, sem capitalização ou composição entre os índices mensais, observando-se a metodologia prevista na Cláusula Vigésima Primeira. Nos contratos em que previsto critério diverso, foi aplicado o percentual de 0,4% do valor do bem por mês de atraso, considerando-se mês a fração superior a quinze dias.



Diversamente, caso a Assembleia delibere pela liquidação do patrimônio de afetação, deixará de incidir a penalidade prevista na Cláusula Vigésima Primeira, uma vez que sua aplicação está restrita à hipótese de manutenção do vínculo contratual.

Nesse cenário, o crédito dos adquirentes perante o patrimônio de afetação passa a possuir natureza eminentemente restitutória, devendo ser apurado conforme a disciplina estabelecida na Cláusula Décima Sétima dos contratos, que assegura a devolução, em parcela única, dos valores efetivamente pagos, corrigidos monetariamente desde cada desembolso pelo índice contratualmente eleito, acrescidos dos encargos expressamente previstos para a hipótese de resolução contratual.

A adoção desse critério decorre não apenas das disposições contratuais, mas também da própria finalidade do patrimônio de afetação, cuja destinação legal consiste em garantir a consecução da incorporação ou, frustrada esta, assegurar a restituição proporcional dos recursos pertencentes aos adquirentes, sem que o patrimônio separado suporte obrigações de natureza sancionatória ou indenizatória estranhas à execução da incorporação.

Dessa forma, para fins deste Relatório de Verificação Administrativa de Créditos, os valores relacionados ao patrimônio de afetação foram apurados segundo os dois cenários juridicamente possíveis: **(i)** na hipótese de continuidade da obra, os créditos permanecerão vinculados à incorporação, com incidência da multa contratual nos termos acima expostos; e **(ii)** na hipótese de liquidação do patrimônio de afetação, os contratos serão considerados resolvidos, aplicando-se a sistemática restitutória prevista na Cláusula Décima Sétima.

Ainda sobre os critérios aplicáveis aos consectários, o entendimento adotado foi de que eventuais verbas de natureza indenizatória ou sancionatória decorrentes do inadimplemento da incorporadora, tais como juros moratórios, cláusulas penais, lucros cessantes, danos materiais ou morais, honorários advocatícios sucumbenciais, bem como outras parcelas reconhecidas em títulos judiciais que extrapolem o núcleo restitutório do contrato, não integram o passivo do patrimônio de afetação, constituindo obrigações imputáveis à Massa Falida da incorporadora, observado o regime de classificação previsto na Lei nº 11.101/2005.

Estabelecidas essas premissas, passa-se à análise das situações específicas identificadas no exame dos contratos vinculados ao empreendimento.

2.1. Da análise dos direitos decorrentes dos contratos vinculados ao empreendimento.



Embora os direitos decorrentes dos contratos de aquisição de unidades vinculadas ao patrimônio de afetação não tenham sido incluídos na relação de credores da Massa Falida, esta Administração Judicial procedeu ao exame da documentação disponibilizada relativamente a essas relações jurídicas.

O levantamento teve por finalidade identificar a origem e a situação dos direitos atribuídos aos adquirentes, os valores comprovadamente desembolsados ou as contraprestações ajustadas, bem como, quando cabível, proceder à atualização dos respectivos montantes de acordo com as disposições contratuais.

Durante esse exame, foram identificadas situações particulares em que a aquisição das unidades não decorreu de pagamento em pecúnia, mas de negócios jurídicos nos quais a transferência dos imóveis foi ajustada como contraprestação pela execução de serviços em favor do empreendimento. Tais hipóteses demandam análise específica quanto ao cumprimento das obrigações assumidas pelos respectivos contratantes.

a) Art'Clima Ar Condicionado Ltda., AGM Instalações Elétricas e Hidráulicas, Hydroconforto Tecnologia em Climatização Ltda. e Léo Morandi, posteriormente cedido a Valdecir Valoja de Collo:

Os instrumentos celebrados com Art'Clima Ar Condicionado Ltda., AGM Instalações Elétricas e Hidráulicas, Hydroconforto Tecnologia em Climatização Ltda. e Léo Morandi, cujos direitos foram posteriormente cedidos a Valdecir Valoja de Collo, estabeleceram a transferência de unidades imobiliárias do empreendimento como contraprestação pela execução de serviços e/ou fornecimento de materiais relacionados à obra, compreendendo, respectivamente, serviços vinculados ao sistema de combate a incêndio, instalações hidráulicas e sanitárias, sistema de climatização e fornecimento de kits de portas maciças.

Trata-se, portanto, de relações contratuais de natureza bilateral, nas quais a transferência das unidades estava diretamente vinculada ao cumprimento das prestações assumidas pelos respectivos contratantes.

O conjunto documental examinado, contudo, não permite concluir, com a segurança necessária, pelo adimplemento dessas obrigações. Com efeito, considerando o estágio construtivo em que o empreendimento se encontrava quando da paralisação das obras, não foi possível constatar que os serviços e fornecimentos previstos nos instrumentos tenham sido efetivamente executados na extensão contratada, tampouco foram apresentados documentos suficientes para demonstrar sua realização.

Nesse contexto, incide a regra prevista no art. 476 do Código Civil, segundo a qual, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes pode exigir o cumprimento da prestação da contraparte antes de adimplir a obrigação que lhe incumbe.

Assim, não comprovado o cumprimento das prestações que constituíam a contrapartida pela transferência das unidades imobiliárias, não se encontram presentes, nesta fase, elementos suficientes para o reconhecimento dos direitos delas decorrentes.

Por conseguinte, os valores correspondentes não foram incluídos na relação de credores elaborada nos termos do art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/2005, tampouco os respectivos contratantes foram mantidos na relação apartada de adquirentes vinculados ao patrimônio de afetação, sem prejuízo de posterior reavaliação caso sejam apresentados documentos idôneos capazes de comprovar, total ou parcialmente, o efetivo cumprimento das obrigações assumidas.

b) Do adquirente Irmãos Bertuol Ltda.

No tocante à Irmãos Bertuol Ltda., foram identificados dois instrumentos relacionados à aquisição de unidades imobiliárias do empreendimento.

Especificamente quanto à Unidade 606, embora o respectivo instrumento de promessa de compra e venda não estabeleça expressamente a forma de adimplemento da contraprestação, não foram identificados registros contábeis que evidenciem o pagamento do preço em pecúnia.

Conforme esclarecimentos prestados pela Massa Falida, ambos os contratos celebrados com a adquirente teriam como contraprestação a execução de serviços de mão de obra elétrica no empreendimento. Contudo, assim como nas situações examinadas no subitem anterior, não foram apresentados elementos suficientes para demonstrar a efetiva prestação dos serviços que condicionava a transferência das unidades.

Registra-se, ainda, que a Irmãos Bertuol Ltda. não apresentou habilitação ou divergência na fase administrativa, inexistindo documentação complementar capaz de demonstrar situação diversa daquela apurada por esta Administração Judicial.

Diante disso, não restou suficientemente comprovado o adimplemento da contraprestação necessária à constituição do direito sobre as unidades, razão pela qual os valores correspondentes não foram incluídos na relação de credores prevista no art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/2005, tampouco a Irmãos Bertuol Ltda. foi mantida na relação apartada de adquirentes vinculados ao patrimônio de afetação.



2.2. Conclusão.

Assim, para fins de elaboração da relação prevista no art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/2005, os valores correspondentes aos direitos dos adquirentes vinculados ao patrimônio de afetação foram excluídos da relação de credores da Massa Falida, permanecendo submetidos ao regime jurídico próprio previsto na Lei nº 4.591/1964.

Os juros incidentes sobre os respectivos créditos, por não integrarem o patrimônio de afetação e constituírem obrigação imputável à própria Falida, foram mantidos na relação de credores da Massa Falida, observada a respectiva classificação nos termos da Lei nº 11.101/2005.

A multa contratual, por sua vez, também foi quantificada, ficando sua efetiva incidência condicionada à deliberação da Assembleia Geral dos adquirentes quanto à continuidade, ou à liquidação do patrimônio de afetação, conforme os critérios anteriormente expostos.

Por fim, para assegurar a adequada identificação e o posterior tratamento dessas relações jurídicas, esta Administração Judicial manteve relação apartada dos adquirentes, anexa ao presente Relatório, preservando os elementos necessários à organização do patrimônio de afetação e às deliberações subsequentes.

3. ANÁLISE DAS HABILITAÇÕES E DIVERGÊNCIAS DE CRÉDITO.

No curso do prazo previsto no art. 7º, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, foram encaminhadas a esta Auxiliar 13 (treze) manifestações de credores, compreendendo pedidos de habilitação, divergência e reclassificação de créditos, além de manifestações destinadas à apresentação de informações e documentos para subsidiar a verificação administrativa.



PEDIDOS DE HABILITAÇÃO DE CRÉDITO — 3 pedidos	Credor	
	• Adalberto Pimentel Sociedade Individual de Advocacia	
	• Milena Zucchetti	
	• Terraplenagem Bertelli	
PEDIDOS DE DIVERGÊNCIA DE CRÉDITO — 4 pedidos	Credor	
	• OCP – Administração e Participações Ltda.	
	• Ovídio Ferronato	
	• Leonardo Dellamea	
PEDIDO DE RECLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITO — 1 pedido	Credor	
	• Duarte Bolzan Advocacia	
	Objeto	
	Reclassificação para a Classe I	
MANIFESTAÇÕES DE CARÁTER INFORMATIVO — 5 manifestações	Credor	
	• Ivanor Sangalli	
	• Vivaldo Silveira de Camargo	
	• Susinvest Investimentos Financeiros e Imobiliários Ltda.	
	• Hugo Roberto Cantergiani	
	• João Carlos Dinani	

As análises individualizadas de cada crédito são apresentadas a seguir:

a. Adalberto Pimentel Advocacia:	
• Natureza do pedido: Habilitação de crédito	
• Valor pleiteado: R\$ 433.674,63	
• Valor apurado pela Administração Judicial: R\$ 451.755,11	
• Classificação: R\$ 243.150,00, nos termos do art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005, e R\$ 208.605,11, nos termos do art. 83, VI, da mesma Lei.	

Na ação de conhecimento, a Lufimma Incorporações Ltda. foi condenada ao pagamento de R\$ 920.878,52, acrescido de atualização monetária pelo IPCA e juros moratórios de 0,4% ao mês, a contar de 01/08/2016, além das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Posteriormente, instaurado o cumprimento de sentença, diante da ausência de pagamento voluntário da obrigação, passaram a incidir também os honorários advocatícios de 10% previstos no art. 523, § 1º, do Código de Processo Civil, acrescidos aos honorários sucumbenciais fixados na fase de conhecimento.

O pedido de habilitação apresentado pelo credor contemplou, assim, duas verbas distintas: (i) os honorários sucumbenciais decorrentes da condenação, no valor indicado de R\$ 177.256,91; e (ii) os honorários decorrentes do art. 523, § 1º, do Código de Processo Civil, no valor indicado de R\$ 256.417,72, totalizando o crédito pleiteado de R\$ 433.674,63.

Considerando, contudo, que o art. 9º, II, da Lei nº 11.101/2005 determina que o crédito seja apresentado pelo valor atualizado até a data da decretação da falência, esta Administração Judicial procedeu ao recálculo da obrigação até 11/03/2026, observando os critérios constantes do título judicial.

A partir desses parâmetros, o principal foi apurado em R\$ 2.138.433,75, sobre o qual os honorários sucumbenciais de 10% correspondem a R\$ 213.843,38. Acrescidas as custas processuais atualizadas, no valor de R\$ 26.840,18, o débito submetido ao cumprimento de sentença alcançou R\$ 2.379.117,31, sobre o qual os honorários previstos no art. 523, § 1º, do Código de Processo Civil correspondem a R\$ 237.911,73.

Desse modo, consideradas exclusivamente as verbas de titularidade da sociedade de advocacia, a soma dos honorários sucumbenciais, no valor de R\$ 213.843,38, e dos honorários decorrentes do cumprimento de sentença, no valor de R\$ 237.911,73, resulta no crédito de R\$ 451.755,11, atualizado até a data da decretação da falência.

No que se refere ao patrimônio de afetação, observa-se que o crédito principal titularizado pela OCP Administração e Participações Ltda. decorre da aquisição do terreno destinado à implantação do empreendimento Personal Express. No julgamento do Agravo de Instrumento nº 5048039-25.2026.8.21.7000, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul reconheceu que a obrigação relativa à aquisição do terreno constitui custo originário e essencial à própria incorporação, admitindo, por essa razão, a constrição sobre o patrimônio afetado, ressalvadas as unidades efetivamente alienadas a terceiros, mediante a respectiva comprovação.

Tal circunstância, contudo, não se estende às verbas honorárias ora examinadas. Embora decorrentes do processo judicial instaurado para satisfação daquela obrigação, os honorários possuem titularidade própria e não se confundem com o crédito principal pertencente à OCP. Os honorários sucumbenciais decorrem da condenação imposta à Lufimma na ação de conhecimento, enquanto os honorários previstos no art. 523, § 1º, do Código de Processo Civil decorrem da ausência de pagamento voluntário na fase de cumprimento de sentença.

Assim, diferentemente do crédito principal da OCP, cuja origem está diretamente relacionada à aquisição do terreno destinado à incorporação, as verbas honorárias constituem obrigação imputável à própria Falida, razão pela qual foram consideradas, para fins da presente verificação administrativa, no passivo sujeito ao processo falimentar.



Conclusão: A Administração Judicial acolhe o pedido de habilitação, reconhecendo em favor de Adalberto Pimentel Sociedade Individual de Advocacia o crédito total de R\$ 451.755,11, atualizado até 11/03/2026, sendo R\$ 243.150,00 classificados na forma do art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005, correspondente ao limite de 150 salários mínimos, e R\$ 208.605,11 classificados na forma do art. 83, VI, relativamente ao valor excedente.

b. Milena Zuchetti.

- **Natureza do pedido:** Habilitação de crédito
- **Valor pleiteado:** R\$ 563.028,58
- **Classificação pretendida:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005 – Quirografário
- **Resultado:** Habilitação não acolhida – crédito relacionado em apartado, na relação de adquirentes do empreendimento Personal Express Hotel.

A credora apresentou pedido de habilitação no valor de R\$ 563.028,58, com pretensão de inclusão na classe quirografária, decorrente de Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado com a Falida em 24/09/2013, para aquisição do Apartamento nº 801 do empreendimento Personal Express Hotel, pelo preço de R\$ 160.000,00.

Em razão da não entrega do imóvel no prazo contratual, postulou a restituição dos valores pagos, acrescidos dos encargos contratuais, sendo R\$ 487.508,58 decorrentes da rescisão por inadimplemento da vendedora e R\$ 75.520,00 referentes à multa pelo atraso na entrega.

Contudo, por se tratar de obrigação diretamente vinculada ao empreendimento Personal Express Hotel e, conseqüentemente, ao respectivo patrimônio de afetação, aplicam-se as conclusões expostas no tópico específico deste Relatório. Desse modo, os valores pleiteados não foram incluídos na relação geral de credores da Massa Falida, permanecendo submetidos ao regime próprio do patrimônio afetado.

Conclusão: não acolhida a habilitação na relação geral de credores da Massa Falida, permanecendo o montante de R\$ 563.028,58 submetido ao tratamento próprio do patrimônio de afetação do empreendimento Personal Express Hotel.

c. Terraplanagem Bertelli Ltda

- **Natureza do pedido:** Habilitação de crédito
- **Valor pleiteado:** R\$ 768.322,85
- **Valor reconhecido na relação de credores:** R\$ 341.912,25
- **Valor segregado – Personal Express:** R\$ 426.410,60



- **Classificação:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005.

A credora apresentou pedido de habilitação de crédito no valor de R\$ 768.322,85, atualizado até 11/03/2026, decorrente da prestação de serviços de terraplenagem realizados em diferentes empreendimentos da Falida. Na relação de credores anteriormente publicada, a Terraplanagem Bertelli Ltda. figurava em dois lançamentos de R\$ 200.000,00 cada, totalizando R\$ 400.000,00.

Da análise da documentação apresentada, verifica-se que os serviços foram individualizados por obra, compreendendo atividades realizadas no empreendimento Personal Express, bem como em outras obras vinculadas à Falida. A partir dessa individualização e da atualização dos respectivos valores até a data da decretação da falência, apurou-se o montante de R\$ 426.410,60 relativamente aos serviços prestados no Personal Express e de R\$ 341.912,25 quanto aos serviços relacionados às demais obras.

Considerando que os serviços prestados no Personal Express estão diretamente vinculados ao empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, aplicam-se, quanto à respectiva parcela, as conclusões expostas no tópico específico deste Relatório, razão pela qual o montante de R\$ 426.410,60 não foi incluído na relação geral de credores da Massa Falida, permanecendo submetido ao tratamento próprio do patrimônio afetado.

Diversamente, em relação aos serviços prestados nas demais obras, não se verifica vinculação com o referido patrimônio de afetação, razão pela qual o montante de R\$ 341.912,25 foi reconhecido no concurso falimentar, na classe prevista no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005.

Conclusão: parcialmente acolhido o pedido, com a retificação dos dois lançamentos anteriormente existentes, que totalizavam R\$ 400.000,00, para reconhecer o crédito de R\$ 341.912,25 na relação geral de credores da Massa Falida, na classe prevista no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005, permanecendo o montante de R\$ 426.410,60, relativo aos serviços prestados no empreendimento Personal Express, submetido ao tratamento próprio do patrimônio de afetação.

d. OCP – Administração e Participações Ltda.

- **Valor pleiteado:** R\$ 2.643.338,06
- **Valor reconhecido na relação de credores:** R\$ 264.751,91
- **Valor segregado – Personal Express:** R\$ 2.138.433,75



A credora apresentou divergência de crédito, requerendo a individualização e retificação do montante decorrente da ação de cobrança nº 5026757-85.2022.8.21.0010 e do respectivo cumprimento de sentença nº 5044456-55.2023.8.21.0010.

No requerimento apresentado conjuntamente com Adalberto Pimentel Sociedade Individual de Advocacia, a OCP individualizou sua pretensão no montante de R\$ 2.643.338,06, dentro do valor global de R\$ 3.077.012,69 indicado na manifestação, com a segregação das verbas honorárias atribuídas à sociedade de advocacia.

Da análise da documentação apresentada, verifica-se que a obrigação possui origem na Escritura Pública de Compra e Venda celebrada entre a OCP e a Lufimma Incorporações Ltda., por meio da qual a primeira transferiu à segunda o terreno destinado à construção do empreendimento Personal Express. O preço ajustado para a aquisição do imóvel foi de R\$ 920.878,53, cujo pagamento ocorreria mediante a entrega de 14 unidades autônomas do referido empreendimento.

Diante da paralisação das obras e da não entrega das unidades ajustadas, a OCP ajuizou a ação de cobrança nº 5026757-85.2022.8.21.0010, buscando a rescisão da relação contratual e a conversão da prestação originalmente pactuada em obrigação pecuniária, mediante o pagamento do preço correspondente ao imóvel transferido, acrescido dos consectários aplicáveis.

A Lufimma foi condenada ao pagamento de R\$ 920.878,52, acrescido de atualização monetária pelo IPCA e juros moratórios de 0,4% ao mês, a contar de 01/08/2016, além das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Posteriormente, instaurado o cumprimento de sentença, diante da ausência de pagamento voluntário, passaram a incidir também a multa e os honorários advocatícios previstos no art. 523, § 1º, do Código de Processo Civil.

Considerando que o art. 9º, II, da Lei nº 11.101/2005 determina a apuração do crédito pelo valor atualizado até a data da decretação da falência, esta Administração Judicial procedeu ao recálculo da obrigação até 11/03/2026, observando os critérios estabelecidos no título judicial.

Conforme memória de cálculo elaborada pela Administração Judicial, o débito atualizado é composto por R\$ 2.138.433,75 de principal, R\$ 26.840,18 de custas processuais,



R\$ 213.843,38 de honorários sucumbenciais, R\$ 237.911,73 de multa decorrente do cumprimento de sentença e R\$ 237.911,73 de honorários incidentes na fase executiva.

No que se refere ao principal, no valor de R\$ 2.138.433,75, verifica-se que a obrigação originária está diretamente vinculada ao empreendimento Personal Express. Com efeito, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 5048039-25.2026.8.21.7000, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul reconheceu que a dívida relativa à aquisição do terreno não constitui obrigação externa à incorporação, mas custo originário e essencial à constituição do próprio empreendimento, reconhecendo a responsabilidade do patrimônio de afetação pelas obrigações a ele vinculadas.

Por essa razão, e pelos fundamentos expostos no tópico específico deste Relatório acerca do patrimônio de afetação, o principal atualizado de R\$ 2.138.433,75 foi segregado da relação geral de credores, para tratamento no âmbito do patrimônio afetado.

Diversamente, as custas processuais, no valor de R\$ 26.840,18, e a multa decorrente do cumprimento de sentença, no valor de R\$ 237.911,73, decorrem da relação processual e do inadimplemento da obrigação judicialmente reconhecida, não se confundindo com o principal vinculado ao empreendimento. Tais parcelas foram, portanto, reconhecidas no concurso falimentar, totalizando R\$ 264.751,91.

Por sua vez, os honorários sucumbenciais, no valor de R\$ 213.843,38, e os honorários incidentes no cumprimento de sentença, no valor de R\$ 237.911,73, não integram o crédito de titularidade da OCP, constituindo verbas autônomas de titularidade do respectivo advogado. Por essa razão, foram segregados do crédito da requerente e submetidos à análise individualizada em favor de Adalberto Pimentel Sociedade Individual de Advocacia.

Cumprе esclarecer, ainda, que a relação de credores anteriormente apresentada pela Falida continha, além do crédito pecuniário decorrente da ação judicial, lançamento correspondente a 14 unidades autônomas do empreendimento Personal Express, avaliadas em R\$ 190.000,00 cada, totalizando R\$ 2.660.000,00.

Todavia, ambos os lançamentos decorrem da mesma relação obrigacional. Conforme se extrai da documentação examinada, a entrega das 14 unidades constituía justamente a forma de pagamento do preço devido pela aquisição do terreno transferido pela OCP à Lufimma. Diante do inadimplemento dessa prestação, a OCP ajuizou a ação de cobrança, buscando a resolução da relação contratual e o recebimento, em pecúnia, do preço correspondente ao imóvel alienado.



Desse modo, o lançamento correspondente às 14 unidades autônomas não constitui crédito adicional ou autônomo em relação à obrigação reconhecida judicialmente, mas representa a forma de adimplemento originalmente prevista para a mesma obrigação posteriormente convertida em pecúnia. Sua manutenção concomitante com o crédito decorrente do título judicial implicaria duplicidade de reconhecimento da mesma obrigação.

Por essa razão, o lançamento de R\$ 2.660.000,00, correspondente às 14 unidades autônomas, foi excluído da relação de credores, permanecendo considerada, para fins da presente verificação, a obrigação pecuniária reconhecida judicialmente, observada a segregação das parcelas acima indicada.

Conclusão: A Administração Judicial acolhe parcialmente a divergência de crédito apresentada pela OCP – Administração e Participações Ltda., reconhecendo o montante de R\$ 264.751,91 no concurso falimentar, na classificação legal pertinente, e mantendo segregado o valor de R\$ 2.138.433,75, correspondente ao principal vinculado ao patrimônio de afetação do empreendimento Personal Express. As verbas honorárias, no total de R\$ 451.755,11, foram excluídas da titularidade da OCP e submetidas à análise própria em favor de Adalberto Pimentel Sociedade Individual de Advocacia.

e. Ovídio Ferronato.

- **Natureza do pedido:** Divergência de crédito
- **Valor pleiteado:** R\$ 1.602.879,90
- **Resultado:** Divergência não acolhida – crédito relacionado em apartado, na relação de adquirentes do Personal Express Hotel.

O credor apresentou divergência em relação aos créditos anteriormente relacionados, no montante total de R\$ 555.000,00, decorrentes da aquisição dos Apartamentos nº 907, 908 e 909 do empreendimento Personal Express Hotel, requerendo sua atualização para R\$ 1.602.879,90, mediante a incidência de correção monetária e dos encargos contratuais decorrentes do atraso na entrega das unidades.

Da análise da documentação apresentada, verifica-se que os valores decorrem integralmente dos contratos de promessa de compra e venda das referidas unidades e, portanto, estão diretamente vinculados ao patrimônio de afetação do empreendimento Personal Express Hotel.

Assim, pelas razões expostas no tópico específico deste Relatório, os créditos não foram mantidos na relação geral de credores da Massa Falida, permanecendo submetidos ao

regime próprio do patrimônio de afetação e relacionados em apartado para fins de identificação e tratamento no âmbito do empreendimento.

Conclusão: excluídos da relação geral de credores os três créditos anteriormente relacionados em favor de Ovídio Ferronato, no montante total de R\$ 555.000,00, permanecendo os respectivos créditos relacionados em apartado, em razão de sua vinculação ao patrimônio de afetação do empreendimento Personal Express Hotel.

f. Leonardo Tiellet Dellamea.

- **Natureza do pedido:** Divergência de crédito
- **Valor pleiteado:** R\$ 464.791,92
- **Valor reconhecido na relação de credores:** R\$ 0,00
- **Resultado:** Divergência não acolhida – crédito relacionado em apartado, na relação de adquirentes do Personal Express Hotel.

O credor apresentou divergência em relação ao crédito de R\$ 150.000,00 anteriormente relacionado, requerendo sua majoração para R\$ 464.791,92, em razão da atualização dos valores pagos e da incidência de multa contratual pelo atraso na entrega do imóvel.

O crédito decorre da aquisição do Apartamento nº 608 do empreendimento Personal Express Hotel, estando, portanto, diretamente vinculado ao respectivo patrimônio de afetação.

Assim, pelas razões expostas no tópico específico deste Relatório, o crédito não foi mantido na relação geral de credores da Massa Falida, permanecendo submetido ao regime próprio do patrimônio de afetação e relacionado em apartado para fins de identificação e tratamento no âmbito do empreendimento.

Conclusão: excluído da relação geral de credores o valor de R\$ 150.000,00 anteriormente relacionado em favor de Leonardo Tiellet Dellamea, permanecendo o respectivo crédito relacionado em apartado, em razão de sua vinculação ao patrimônio de afetação do empreendimento Personal Express Hotel.

g. Álvaro César Grando.

- **Natureza do pedido:** Divergência de crédito
- **Valor pleiteado:** R\$ 936.892,67
- **Valor reconhecido na relação de credores:** R\$ 0,00



- **Resultado:** Divergência não acolhida – crédito relacionado em apartado, na relação adquirentes do Personal Express Hotel.

O credor apresentou divergência em relação aos créditos anteriormente relacionados, que totalizavam R\$ 350.000,00, requerendo sua majoração para R\$ 936.892,67, com base na documentação e nos cálculos apresentados.

O crédito decorre da aquisição dos Apartamentos nº 501 e 502 do empreendimento Personal Express Hotel, estando, portanto, diretamente vinculado ao respectivo patrimônio de afetação.

Assim, pelas razões expostas no tópico específico deste Relatório, o crédito não foi mantido na relação geral de credores da Massa Falida, permanecendo submetido ao regime próprio do patrimônio de afetação e relacionado em apartado para fins de identificação e tratamento no âmbito do empreendimento.

Conclusão: excluído da relação geral de credores o valor total de R\$ 350.000,00, anteriormente relacionado em favor de Álvaro César Grando, correspondente a dois créditos de R\$ 175.000,00 cada, permanecendo o respectivo crédito relacionado em apartado, em razão de sua vinculação ao patrimônio de afetação do empreendimento Personal Express Hotel.

h. Duarte Bolzan Advogados.

- **Natureza do pedido:** Divergência quanto à classificação do crédito
- **Valor relacionado:** R\$ 100.000,00
- **Valor reconhecido pela Administração Judicial:** R\$ 100.000,00
- **Classificação anterior:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005
- **Classificação reconhecida:** Art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005
- **Resultado:** Divergência acolhida.

O credor Duarte Bolzan Advogados apresentou divergência em relação à classificação do crédito de R\$ 100.000,00, anteriormente relacionado como quirografário, requerendo sua reclassificação para o art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005, ao fundamento de que a obrigação decorre de honorários advocatícios contratuais devidos pelos serviços jurídicos prestados à Falida.

Para comprovação da natureza do crédito, foi apresentado Instrumento Particular de Confissão de Dívida, firmado em 03/02/2026 entre a credora e a Lufimma Incorporações Ltda., por meio do qual a Falida reconheceu expressamente a obrigação de R\$ 100.000,00 decorrente de honorários advocatícios contratuais.



A documentação apresentada comprova que o crédito de R\$ 100.000,00 decorre integralmente da prestação de serviços advocatícios à Falida, circunstância expressamente reconhecida no Instrumento Particular de Confissão de Dívida firmado pelas partes em 03/02/2026.

Considerando a natureza alimentar dos honorários advocatícios e sua equiparação aos créditos trabalhistas para fins de habilitação em falência, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 637, mostra-se adequada a reclassificação pretendida. A própria divergência invoca esse precedente e requer a transferência integral do crédito da classe quirografária para a classe prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

Conclusão: acolhida a divergência, mantendo-se o crédito em R\$ 100.000,00, com sua reclassificação do art. 83, VI, para o art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

4. ANÁLISE DOS CRÉDITOS RELACIONADOS NO EDITAL A QUE SE REFERE O ART. 99 DA LEI Nº 11.101/2005.

a. União – Fazenda Nacional.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valor anteriormente relacionado:** R\$ 174.967,88
- **Valor reconhecido pela Administração Judicial:** R\$ 0,00
- **Classificação anterior:** Art. 83, III, da Lei nº 11.101/2005
- **Resultado:** Exclusão do crédito.

Por ocasião da publicação do Edital previsto no art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, foi relacionado em favor da União – Fazenda Nacional crédito no valor de R\$ 174.967,88, classificado nos termos do art. 83, III, da referida Lei.

Posteriormente, foi instaurado o Incidente de Classificação de Crédito Público nº 5017216-86.2026.8.21.0010, destinado à apuração de eventuais valores devidos pela Massa Falida à Fazenda Nacional. Intimada, a União informou não existirem inscrições em Dívida Ativa da União em aberto, requerendo, por consequência, a extinção do incidente.

Diante da inexistência de crédito tributário sujeito ao procedimento previsto no art. 7º-A da Lei nº 11.101/2005, em 12/08/2026, sobreveio sentença extinguindo o incidente sem resolução do mérito.



Conclusão: esta Administração Judicial exclui o crédito de R\$ 174.967,88 anteriormente relacionado em favor da União – Fazenda Nacional, na classe prevista no art. 83, III, da Lei nº 11.101/2005, diante da inexistência de valores a serem submetidos ao concurso falimentar.

b. Município de Caxias do Sul/RS.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valor anteriormente relacionado:** R\$ 60.000,00
- **Valor reconhecido pela Administração Judicial:** R\$ 0,00, neste momento
- **Classificação anterior:** Art. 83, III, da Lei nº 11.101/2005
- **Resultado:** Exclusão do crédito, ressalvada posterior habilitação após sua liquidação.

Inicialmente, por ocasião da publicação do Edital previsto no art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, foi relacionado crédito em favor do Município de Caxias do Sul, no montante de R\$ 60.000,00, classificado nos termos do art. 83, III, da referida Lei.

Posteriormente, foi instaurado o Incidente de Classificação de Crédito Público nº 5017228-03.2026.8.21.0010, destinado à apuração de eventuais créditos de titularidade da Fazenda Municipal perante a Massa Falida.

Contudo, os valores discutidos ainda dependem de julgamento e liquidação, não havendo, neste momento, crédito líquido passível de inclusão na relação de credores.

Conclusão: esta Administração Judicial exclui, neste momento, o montante de R\$ 60.000,00 anteriormente relacionado em favor do Município de Caxias do Sul, na classe prevista no art. 83, III, da Lei nº 11.101/2005, ressalvada a posterior habilitação do crédito que vier a ser definitivamente apurado, após sua liquidação por decisão judicial ou acordo transitado em julgado.

c. Ana Paula Kerpen.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valores anteriormente relacionados:** R\$ 201.109,58 e R\$ 254.364,41
- **Valor reconhecido:** R\$ 344.960,29
- **Classificação:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005

O crédito decorre do cumprimento de sentença nº 5001634-85.2022.8.21.0010, oriundo da Ação de Rescisão de Compra e Venda de Bem Imóvel c/c Restituição de Valores nº 5005696-76.2019.8.21.0010, na qual a Lufimma Incorporações Ltda. foi condenada à restituição dos valores devidos a Ana Paula Kerpen, acrescidos de correção monetária pelo IGP-



M, juros de 1% ao mês e honorários advocatícios de 10%.

Na relação anteriormente publicada, foram relacionados em favor da credora os valores de R\$ 201.109,58 e R\$ 254.364,41. Contudo, da análise dos processos de origem, verificou-se que ambos decorrem da mesma obrigação, correspondendo o segundo montante à atualização do crédito anteriormente apurado, de modo que sua manutenção em lançamentos distintos acarretaria duplicidade.

Embora não tenha sido apresentada habilitação ou divergência pela credora na fase administrativa, esta Administração Judicial procedeu, de ofício, à correção da duplicidade e ao recálculo da obrigação até 11/03/2026, data da decretação da falência.

Conforme a memória de cálculo elaborada, o principal foi atualizado para R\$ 344.960,29, enquanto os honorários advocatícios de 10% alcançaram R\$ 34.496,03, totalizando R\$ 379.456,32.

Considerando a titularidade autônoma da verba honorária, o montante de R\$ 34.496,03 foi segregado para reconhecimento em favor de Dr. Eduardo Bridi (OAB/RS 30.718), em análise própria. Assim, o crédito de titularidade de Ana Paula Kerpen corresponde a R\$ 344.960,29.

Conclusão: Diante disso, a Administração Judicial procedeu à correção dos lançamentos anteriormente realizados, eliminando a duplicidade identificada e retificando o crédito de Ana Paula Kerpen para R\$ 344.960,29, classificado no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005.

Do mesmo modo, considerando a autonomia da verba honorária, foi habilitado, em favor de seu procurador, Dr. Eduardo Bridi (OAB/RS 30.718), o crédito de R\$ 34.496,03, classificado no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

d. Anderson Araldi.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valor anteriormente relacionado:** R\$ 22.925,91
- **Valor reconhecido pela Administração Judicial:** R\$ 0,00
- **Resultado:** Exclusão do crédito, ressalvada posterior habilitação mediante comprovação de sua titularidade.

O crédito decorre do cumprimento de sentença nº 5034135-92.2022.8.21.0010, originado da ação nº 5003670-76.2017.8.21.0010, ajuizada pelo Condomínio Residencial Saint



Martin e demais coautores em face de Lufimma Incorporações Ltda. e Gianluca Pietta.

Na relação anteriormente publicada, constou crédito de R\$ 22.925,91 exclusivamente em nome de Anderson Araldi. Contudo, da análise do processo de origem, verificou-se que o cumprimento de sentença possui pluralidade de exequentes, não havendo elementos que demonstrem que o referido montante seja de titularidade exclusiva de Anderson Araldi.

A Administração Judicial procedeu, ainda, à apuração e atualização das verbas até 11/03/2026. Para tanto, foram consideradas individualmente as custas e despesas processuais identificadas nos autos, observada a proporção de 70% estabelecida no título judicial, alcançando-se o montante de R\$ 18.749,47. Os honorários advocatícios fixados em sentença, por sua vez, foram atualizados para R\$ 1.463,12.

Considerando que as custas e despesas processuais possuem caráter restitutório, sua titularidade deve corresponder àqueles que efetivamente suportaram os respectivos desembolsos. Entretanto, a documentação analisada não permite individualizar a titularidade do montante de R\$ 18.749,47 entre os diversos exequentes, não sendo adequado atribuí-lo integralmente a Anderson Araldi, ao Condomínio Residencial Saint Martin ou promover seu rateio sem suporte documental.

Conclusão: Diante disso, esta Administração Judicial exclui o crédito de R\$ 22.925,91 anteriormente relacionado em nome de Anderson Araldi, ressalvando-se a possibilidade de posterior habilitação do crédito relativo às custas e despesas processuais pelos respectivos titulares, mediante apresentação de documentação apta a comprovar os valores efetivamente desembolsados por cada credor.

Por sua vez, considerando a autonomia da verba honorária e a possibilidade de identificação de sua titularidade, foi habilitado em favor do procurador Dr. Daniel Atti Perozzo (OAB/RS 40.015) o crédito de R\$ 1.463,12, classificado no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

e. Condomínio Residencial Saint Martin.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valores anteriormente relacionados:** R\$ 4.895,44; R\$ 12.220,00; R\$ 170.363,98; e R\$ 60.000,00
- **Valor reconhecido em favor do Condomínio:** R\$ 333.758,43
- **Classificação:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005
- **Valor reconhecido em favor de Daniel Atti Perozzo:** R\$ 36.838,89
- **Classificação:** Art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.



Na relação anteriormente publicada, o Condomínio Residencial Saint Martin constou em quatro lançamentos distintos, nos valores de R\$ 4.895,44, R\$ 12.220,00, R\$ 170.363,98 e R\$ 60.000,00.

Da análise da documentação e dos processos de origem, verificou-se que os créditos decorrem de obrigações constituídas judicialmente em face da Falida, relacionadas ao ressarcimento de despesas suportadas pelo Condomínio, ao descumprimento de obrigações impostas judicialmente, às respectivas multas e às verbas de sucumbência.

Para fins de verificação dos créditos, a Administração Judicial procedeu à atualização das respectivas obrigações até 11/03/2026, data da decretação da falência.

Em relação à obrigação de fazer posteriormente convertida em perdas e danos, foram apurados R\$ 239.933,29 de principal, R\$ 400,78 de custas processuais, R\$ 24.033,41 de multa decorrente do cumprimento de sentença e R\$ 24.033,41 de honorários advocatícios, totalizando R\$ 288.400,88.

Quanto à obrigação decorrente da multa diária pelo descumprimento da determinação judicial, o recálculo resultou em R\$ 67.051,99 de principal, R\$ 670,36 de custas processuais e R\$ 6.705,20 de honorários advocatícios, alcançando o total de R\$ 74.427,55.

Por fim, quanto às verbas de sucumbência e respectivas despesas processuais, foram apurados R\$ 5.452,87 relativos aos honorários fixados em sentença, R\$ 1.021,19 de custas processuais, R\$ 647,41 de multa decorrente do cumprimento de sentença e R\$ 647,41 de honorários da fase executiva, totalizando R\$ 7.768,86.

Considerando a titularidade autônoma das verbas honorárias, estas foram segregadas do crédito do Condomínio. Assim, as parcelas de titularidade do Condomínio Residencial Saint Martin totalizam R\$ 333.758,43, enquanto as verbas honorárias de titularidade de seu procurador, Dr. Daniel Atti Perozzo (OAB/RS 40.015), totalizam R\$ 36.838,89.

Conclusão: Diante disso, esta Administração Judicial retifica os créditos anteriormente relacionados em favor do Condomínio Residencial Saint Martin para o montante de R\$ 333.758,43, classificado no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005, bem como habilita, em favor de seu procurador, Dr. Daniel Atti Perozzo (OAB/RS 40.015), o crédito de R\$ 36.838,89, classificado no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.



f. Daniel Nunes Marcon.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valor anteriormente relacionado:** R\$ 9.250,00
- **Valor reconhecido pela Administração Judicial:** R\$ 0,00
- **Resultado:** Exclusão do crédito.

Trata-se de crédito lastreado no procedimento comum cível nº 5003762-20.2018.8.21.0010, ajuizado por Daniel Nunes Marcon em face da Falida.

Por ocasião da publicação do Edital nº 10107368486, disponibilizado em 02/06/2026, foi relacionado em favor do credor o montante de R\$ 9.250,00.

Durante a fase administrativa de verificação dos créditos, Daniel Nunes Marcon não apresentou habilitação ou divergência, tampouco encaminhou documentação destinada a demonstrar a existência de eventual saldo remanescente decorrente da demanda.

Da análise do processo de origem, verificou-se que a ação transitou em julgado e se encontra definitivamente baixada desde 17/09/2024. Embora o título judicial tenha reconhecido obrigações em face da Lufimma Incorporações Ltda., os elementos analisados não evidenciam a subsistência de valores pendentes de satisfação em favor do credor.

Conclusão: Assim, considerando a ausência de elementos que demonstrem a subsistência do crédito, aliada à inexistência de manifestação do interessado durante a fase administrativa de verificação, esta Administração Judicial exclui o crédito de R\$ 9.250,00 anteriormente relacionado em favor de Daniel Nunes Marcon.

g. Marcos Rogério Carbone.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valores anteriormente relacionados no Edital:** R\$ 157.000,00 e R\$ 94.408,25
- **Valor reconhecido em favor de Marcos Rogério Carbone:** R\$ 192.808,88
- **Classificação:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005
- **Valor segregado:** R\$ 157.000,00
- **Valor habilitado em favor de Invernizzi, Cesca & Advogados Associados:** R\$ 38.561,78
- **Classificação:** Art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

Trata-se de créditos decorrentes da aquisição do Apartamento nº 910 do empreendimento *Personal Express Hotel* e do cumprimento de sentença nº 5002164-



07.2022.8.21.0005, promovido por Marcos Rogério Carbone e Invernizzi, Cesca & Advogados Associados em face de Lufimma Incorporações Ltda.

Na relação de credores anteriormente publicada, constaram dois lançamentos em favor de Marcos Rogério Carbone, nos valores de R\$ 157.000,00 e R\$ 94.408,25. Da análise dos documentos de origem, verifica-se, contudo, que as parcelas possuem naturezas distintas.

O primeiro valor, de R\$ 157.000,00, corresponde ao preço do Apartamento nº 910 do empreendimento *Personal Express Hotel*, adquirido por Marcos Rogério Carbone mediante contrato de promessa de compra e venda. Por se tratar de obrigação diretamente vinculada à aquisição de unidade integrante do empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, aplicam-se as conclusões expostas no tópico específico deste Relatório, razão pela qual a referida parcela não foi mantida na relação geral de credores da Massa Falida.

Diversamente, o segundo lançamento decorre do cumprimento de sentença nº 5002164-07.2022.8.21.0005, no qual foi reconhecido em favor de Marcos Rogério Carbone o direito ao recebimento de indenização por lucros cessantes no valor de R\$ 600,00 por mês de atraso na entrega do empreendimento, devidos desde 30/09/2016 até a efetiva entrega do imóvel, corrigidos monetariamente pelo IGP-M e acrescidos de juros de mora de 12% ao ano. Foram fixados, ainda, honorários sucumbenciais de 10% sobre o valor da condenação.

Quando do ajuizamento do cumprimento de sentença, em 03/03/2022, o débito vencido foi indicado em R\$ 94.408,25, composto por R\$ 85.379,74 relativos aos lucros cessantes, R\$ 8.537,97 referentes aos honorários advocatícios e R\$ 490,54 de custas processuais. O título contempla, ainda, prestações sucessivas até a efetiva entrega do imóvel.

Para fins da presente verificação, a Administração Judicial procedeu à atualização das obrigações até 11/03/2026, data da decretação da falência, apurando o montante global de R\$ 231.370,66. Conforme a memória de cálculo, o débito alcançou R\$ 175.280,80, acrescido de R\$ 17.528,08 a título de multa prevista no art. 523, § 1º, do Código de Processo Civil, além das verbas honorárias apuradas em R\$ 38.561,78.

Desse montante, R\$ 192.808,88 correspondem às verbas reconhecidas em favor de Marcos Rogério Carbone, enquanto R\$ 38.561,78 correspondem às verbas honorárias de titularidade autônoma de Invernizzi, Cesca & Advogados Associados, razão pela qual foram segregadas para análise própria em favor da sociedade de advogados.

Quanto ao crédito de Marcos Rogério Carbone decorrente dos lucros cessantes, embora sua origem esteja relacionada ao atraso na entrega de unidade do *Personal Express*



Hotel, a verba possui natureza indenizatória e não corresponde à restituição dos valores pagos para aquisição do imóvel. Assim, pelas razões expostas no tópico específico deste Relatório acerca do patrimônio de afetação, o montante de R\$ 192.808,88 foi reconhecido no concurso falimentar.

Conclusão: realizada, de ofício, a correção dos lançamentos anteriormente efetuados em favor de Marcos Rogério Carbone, com a manutenção do valor de R\$ 157.000,00, correspondente à aquisição da unidade imobiliária, em apartado, para tratamento no âmbito do patrimônio de afetação do empreendimento *Personal Express Hotel*, e o reconhecimento de R\$ 192.808,88 na relação geral de credores da Massa Falida, na classe prevista no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005. As verbas honorárias, apuradas em R\$ 38.561,78, foram segregadas do crédito do adquirente e submetidas à análise própria em favor de Invernizzi, Cesca & Advogados Associados.

h. Le Blanc Residence.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valor anteriormente relacionado:** R\$ 12.200,00
- **Valor reconhecido pela Administração Judicial:** R\$ 0,00
- **Resultado:** Exclusão do crédito, ressalvada posterior habilitação após sua liquidação

Trata-se de crédito relacionado à ação nº 5033772-08.2022.8.21.0010, ajuizada pelo Le Blanc Residence em face de Lufimma Incorporações Ltda., por meio da qual se busca a condenação da Falida à reparação de vícios construtivos identificados nas áreas comuns do empreendimento ou, subsidiariamente, ao pagamento de indenização por perdas e danos.

Por ocasião da publicação do Edital previsto no art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, foi relacionado em favor do credor o montante de R\$ 12.200,00. Contudo, da análise do processo de origem, verificou-se que referido montante corresponde ao valor atribuído à causa para fins processuais, não representando crédito líquido e efetivamente constituído em favor do Condomínio.

A demanda permanece em tramitação e possui objeto ilíquido, uma vez que eventual obrigação pecuniária em favor do credor depende do julgamento da ação e, conforme o caso, da posterior apuração do quantum debeatur. Até o momento, portanto, não há valor líquido e certo passível de inclusão na relação de credores.

Nos termos do art. 6º, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, a ação que demanda quantia ilíquida prossegue perante o Juízo no qual estiver tramitando, cabendo a habilitação do respectivo crédito após sua efetiva liquidação.



Conclusão: Diante disso, esta Administração Judicial exclui o montante de R\$ 12.200,00 anteriormente relacionado em favor do Le Blanc Residence, por corresponder ao valor atribuído à causa e inexistir, neste momento, crédito líquido passível de inclusão na relação de credores.

i. PHJ Participações Societárias Ltda

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valores anteriormente relacionados:** R\$ 30.051,91 e R\$ 9.280,00
- **Valor reconhecido pela Administração Judicial:** R\$ 0,00
- **Resultado:** Exclusão dos dois lançamentos

Por ocasião da publicação do Edital do art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, foram relacionados em favor de PHJ Participações Societárias Ltda. dois créditos, nos valores de R\$ 30.051,91 e R\$ 9.280,00.

O primeiro lançamento está relacionado à ação de consignação em pagamento ajuizada pela PHJ em face de Lufimma Incorporações Ltda. Na referida demanda, a PHJ figurou na condição de devedora/consignante, buscando a quitação do saldo remanescente decorrente do contrato celebrado entre as partes. A ação foi julgada procedente, com a declaração de quitação da obrigação da PHJ perante a Lufimma.

Desse modo, o montante de R\$ 30.051,91 não constitui crédito titularizado pela PHJ em face da Falida, inexistindo fundamento para sua manutenção na relação de credores.

Quanto ao lançamento de R\$ 9.280,00, verificou-se a existência de ação de obrigação de fazer ajuizada pela PHJ em face da Lufimma, por meio da qual se pretende, em caráter principal, o cumprimento da obrigação contratual de outorga da escritura e transferência do imóvel e, subsidiariamente, na hipótese de impossibilidade de cumprimento, a conversão da obrigação em perdas e danos.

A referida demanda, contudo, permanece pendente de julgamento, inexistindo, até o momento, sentença que reconheça eventual obrigação pecuniária da Falida em favor da PHJ e estabeleça o respectivo quantum *debeatur*.

Assim, nos termos do art. 6º, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, considerando a ausência de crédito líquido passível de inclusão na relação de credores, o lançamento de R\$ 9.280,00 também deve ser excluído nesta fase, ressalvada a possibilidade de posterior habilitação do crédito que eventualmente venha a ser reconhecido e liquidado no processo de origem.



Conclusão: Diante disso, esta Administração Judicial procedeu à exclusão dos créditos de R\$ 30.051,91 e R\$ 9.280,00 anteriormente relacionados em favor de PHJ Participações Societárias Ltda., não remanescendo, neste momento, crédito em seu favor na relação de credores da Falida, sem prejuízo de posterior habilitação de eventual crédito reconhecido na ação de obrigação de fazer.

j. Comissão de Valores Mobiliários.

- **Natureza da análise:** Manutenção de crédito
- **Valor anteriormente relacionado:** R\$ 159.253,00
- **Valor reconhecido pela Administração Judicial:** R\$ 159.253,00
- **Classificação:** Art. 83, VII, da Lei nº 11.101/2005.

Trata-se de crédito lastreado na Execução Fiscal nº 5011062-79.2024.4.04.7107, ajuizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em face da Falida, decorrente de débito inscrito em dívida ativa sob o nº 4.071.000858/24-60, no valor de R\$ 159.253,00, correspondente ao montante atribuído à causa.

Por ocasião da publicação do Edital previsto no art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, foi relacionado em favor da credora o crédito de R\$ 159.253,00, classificado no art. 83, VII, da referida Lei.

Durante a fase administrativa de verificação dos créditos, a CVM não apresentou habilitação ou divergência, inexistindo pedido de alteração do valor anteriormente relacionado.

Da análise da documentação disponível, verificou-se que o crédito decorre de multa aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, por infração administrativa, com fundamento no art. 11, inciso II e § 1º, da Lei nº 6.385/1976, regularmente inscrita em dívida ativa e objeto de execução fiscal, não tendo sido identificados elementos que justifiquem sua alteração ou exclusão da relação de credores.

Conclusão: A Administração Judicial mantém o crédito de R\$ 159.253,00 em favor da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, classificado no art. 83, VII, da Lei nº 11.101/2005.

5. DAS DEMAIS ANÁLISES DE CRÉDITOS.

Há, ainda, adquirentes que ajuizaram ações de rescisão contratual e/ou respectivos cumprimentos de sentença, nas quais foram reconhecidas, além da restituição dos valores pagos pela aquisição das unidades, verbas de naturezas distintas.

Nesses casos, a Administração Judicial procedeu à segregação dos créditos conforme sua natureza e titularidade. O montante correspondente aos valores efetivamente pagos pelos adquirentes, acrescidos de correção monetária, foi mantido vinculado ao respectivo patrimônio de afetação e incluído na relação apartada de adquirentes, que acompanha este Relatório.

Por outro lado, as verbas decorrentes de juros de mora, multas, cláusulas penais, indenizações e demais consectários decorrentes do inadimplemento contratual, por constituírem obrigações imputáveis à própria incorporadora e não corresponderem aos recursos destinados à aquisição da unidade imobiliária, foram reconhecidas como créditos em face da Massa Falida e incluídas na relação de credores, observada a respectiva classificação legal.

Do mesmo modo, quando identificada a existência de honorários advocatícios de titularidade autônoma dos procuradores que patrocinaram os adquirentes nas respectivas demandas, os valores correspondentes foram segregados do crédito de seus constituintes e habilitados diretamente em favor dos respectivos advogados na relação de credores da Falida, de acordo com a classificação.

a. **Ideale Administração de Bens e Participações Ltda.**

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valores anteriormente relacionados:** R\$ 492.914,62 e R\$ 190.000,00
- **Valor apurado pela Administração Judicial:** R\$ 1.259.981,88
- **Valor segregado – Personal Express:** R\$ 366.126,95
- **Valor reconhecido em favor de Ideale Administração de Bens e Participações Ltda.:** R\$ 777.314,21
- **Classificação:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005
- **Valor reconhecido em favor de Cardoso, Gravem & Zanettini Advogados Associados – ME:** R\$ 116.540,72
- **Classificação:** Art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

Por ocasião da publicação do Edital previsto no art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, foram relacionados em favor de Ideale Administração de Bens e Participações Ltda. dois créditos, nos valores de R\$ 492.914,62 e R\$ 190.000,00, totalizando R\$ 682.914,62, ambos classificados como quirografários.

Da análise da Execução de Título Executivo Extrajudicial nº 5009503-70.2020.8.21.0010, verifica-se que o crédito decorre de Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado com a Lufimma Incorporações Ltda. para aquisição do Apartamento nº 503 do empreendimento Personal Express Hotel, pelo preço de R\$ 190.000,00, integralmente



quitado pela adquirente. Diante da não entrega da unidade no prazo contratualmente estabelecido, a Ideale promoveu a execução visando à restituição dos valores pagos, acrescidos dos encargos previstos contratualmente.

Quando do ajuizamento da execução, o crédito foi apurado em R\$ 492.914,62, composto por R\$ 278.251,54 correspondentes à devolução das parcelas pagas, R\$ 133.884,43 de juros moratórios e R\$ 80.778,65 de multa contratual.

Para fins da presente verificação, a Administração Judicial procedeu ao recálculo da obrigação até 11/03/2026, data da decretação da falência, apurando o montante global de R\$ 1.259.981,88. Conforme a memória de cálculo elaborada, o principal corrigido monetariamente alcançou R\$ 366.126,95, enquanto os juros moratórios e a multa contratual, devidamente atualizados, totalizaram R\$ 777.314,21. Foram apurados, ainda, R\$ 116.540,72 a título de honorários advocatícios.

No que se refere ao principal corrigido monetariamente, no valor de R\$ 366.126,95, verifica-se que a obrigação decorre diretamente da restituição dos valores pagos para aquisição da unidade integrante do empreendimento Personal Express Hotel. Por essa razão, e pelos fundamentos expostos no tópico específico deste Relatório acerca do patrimônio de afetação, a referida parcela não foi incluída na relação geral de credores da Massa Falida, permanecendo relacionada em apartado para tratamento no âmbito do patrimônio afetado.

Por outro lado, os juros moratórios e a multa contratual, devidamente atualizados, no montante de R\$ 777.314,21, decorrem do inadimplemento da obrigação pela incorporadora e não se confundem com o principal correspondente aos valores pagos para aquisição da unidade. Tais parcelas foram, portanto, reconhecidas em favor da Ideale Administração de Bens e Participações Ltda. no concurso falimentar, na classe prevista no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005.

Por sua vez, os honorários advocatícios, no valor de R\$ 116.540,72, em razão de sua titularidade autônoma, foram segregados do crédito da Ideale e reconhecidos em favor de Cardoso, Gravem & Zanettini Advogados Associados – ME (OAB/RS nº 3.480), na classe prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

Conclusão: realizada, de ofício, a correção dos lançamentos anteriormente efetuados em favor de Ideale Administração de Bens e Participações Ltda., com o reconhecimento de R\$ 777.314,21 na relação geral de credores da Massa Falida, na classe prevista no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005, permanecendo em apartado o montante de R\$ 366.126,95, correspondente ao principal corrigido monetariamente e vinculado ao patrimônio



de afetação do empreendimento Personal Express Hotel. Os honorários advocatícios, no valor de R\$ 116.540,72, foram segregados do crédito da adquirente e reconhecidos em favor de Cardoso, Gravem & Zanettini Advogados Associados – ME, na classe prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

b. José Alberto da Rosa de Matos.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valores anteriormente relacionados:** R\$ 512.349,81 e R\$ 158.183,82
- **Valor apurado pela Administração Judicial:** R\$ 562.069,96
- **Valor segregado – Personal Express:** R\$ 333.226,22
- **Valor reconhecido em favor de José Alberto da Rosa de Matos:** R\$ 140.351,29
- **Classificação:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005
- **Valor reconhecido em favor de Henrique Figueiro Rambor:** R\$ 88.492,44
- **Classificação:** Art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

Trata-se de crédito decorrente do Procedimento Comum Cível nº 5000400-10.2018.8.21.0010, ajuizado por José Alberto da Rosa de Matos em face de Lufimma Incorporações Ltda., relacionado à aquisição do Apartamento nº 507 do empreendimento *Personal Express Hotel*.

Na demanda, foi reconhecida a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, com a condenação da Lufimma à restituição de R\$ 158.527,56, correspondentes aos valores pagos pelo adquirente, corrigidos monetariamente pelo IGP-M desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. A Falida foi condenada, ainda, ao pagamento das custas e demais despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Na relação de credores anteriormente publicada, constaram em favor de José Alberto da Rosa de Matos os valores de R\$ 512.349,81 e R\$ 158.183,82. Para fins da presente verificação, a Administração Judicial procedeu à análise dos lançamentos e ao recálculo das obrigações até 11/03/2026, data da decretação da falência, apurando o montante global de R\$ 562.069,96.

Conforme a memória de cálculo elaborada, o principal foi corrigido monetariamente para R\$ 333.226,22, sobre o qual foram apurados R\$ 83.306,55 de juros de mora. Foram apuradas, ainda, custas processuais de R\$ 10.205,58, honorários sucumbenciais de R\$ 41.653,28, multa decorrente do cumprimento de sentença de R\$ 46.839,16 e honorários incidentes na fase executiva de R\$ 46.839,16.

No que se refere ao principal corrigido monetariamente, no valor de R\$ 333.226,22, verifica-se que a obrigação decorre diretamente da restituição dos valores pagos para aquisição da unidade integrante do empreendimento *Personal Express Hotel*. Por essa razão, e pelos fundamentos expostos no tópico específico deste Relatório acerca do patrimônio de afetação, a referida parcela não foi incluída na relação geral de credores da Massa Falida, permanecendo relacionada em apartado para tratamento no âmbito do patrimônio afetado.

Por outro lado, os juros moratórios de R\$ 83.306,55, as custas processuais de R\$ 10.205,58 e a multa decorrente do cumprimento de sentença de R\$ 46.839,16 decorrem do inadimplemento da obrigação e da relação processual estabelecida em face da própria Falida, não se confundindo com o principal correspondente aos valores pagos para aquisição da unidade. Tais parcelas foram, portanto, reconhecidas em favor de José Alberto da Rosa de Matos no concurso falimentar, totalizando R\$ 140.351,29, na classe prevista no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005.

Os honorários sucumbenciais, no valor de R\$ 41.653,28, e os honorários incidentes na fase de cumprimento de sentença, no valor de R\$ 46.839,16, por sua vez, constituem verbas autônomas de titularidade do respectivo patrono, razão pela qual foram segregados do crédito de José Alberto da Rosa de Matos, totalizando R\$ 88.492,44, para reconhecimento em favor de Henrique Figueiro Rambor, na classe prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

Conclusão: realizada, de ofício, a correção dos lançamentos anteriormente efetuados em favor de José Alberto da Rosa de Matos, com o reconhecimento de R\$ 140.351,29 na relação geral de credores da Massa Falida, na classe prevista no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005, permanecendo em apartado o montante de R\$ 333.226,22, correspondente ao principal corrigido monetariamente e vinculado ao patrimônio de afetação do empreendimento *Personal Express Hotel*. As verbas honorárias, no total de R\$ 88.492,44, foram segregadas do crédito do adquirente e reconhecidas em favor de Henrique Figueiro Rambor, na classe prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

c. Nelvio Antonio Nalin.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valores anteriormente relacionados:** R\$ 850.516,48, R\$ 191.000,00 e R\$ 100.000,00
- **Valor apurado pela Administração Judicial:** R\$ 1.407.267,76
- **Valor segregado – Personal Express:** R\$ 885.052,35
- **Valor reconhecido em favor de Nelvio Antonio Nalin:** R\$ 411.900,20
- **Classificação:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005

- Valor reconhecido em favor de Tatiane Domeneghini Nalin: R\$ 110.315,21
- **Classificação:** Art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005
- **Resultado:** Correção de ofício, com segregação das parcelas vinculadas ao patrimônio de afetação e reconhecimento das demais verbas na relação geral de credores da Falida.

No que se refere ao lançamento de R\$ 850.516,48, verificou-se que o crédito decorre do cumprimento de sentença nº 5029520-59.2022.8.21.0010, promovido por Nelvio Antonio Nalin em face de Lufimma Incorporações Ltda., relacionado à aquisição de unidade integrante do empreendimento Personal Express Hotel. Na referida demanda, foi reconhecida a resolução do contrato e determinada a restituição dos valores pagos pelo adquirente, acrescidos de correção monetária e juros de mora, além de honorários advocatícios.

Para fins da presente verificação, a Administração Judicial procedeu à atualização do crédito até 11/03/2026, data da decretação da falência, apurando o montante de R\$ 1.103.152,14 em favor de Nelvio Antonio Nalin, além de R\$ 110.315,21 a título de honorários advocatícios, totalizando R\$ 1.213.467,35.

Considerando que o crédito decorre de unidade vinculada ao Personal Express Hotel, submetido ao regime de patrimônio de afetação, a Administração Judicial procedeu à segregação das verbas conforme sua natureza. Assim, o montante de R\$ 785.155,23, correspondente aos valores pagos pelo adquirente acrescidos de correção monetária, foi mantido na relação apartada de adquirentes, enquanto os juros de mora, no valor de R\$ 317.996,91, por decorrerem do inadimplemento da incorporadora, foram reconhecidos como crédito em face da Massa Falida.

Por sua vez, os honorários advocatícios, no valor de R\$ 110.315,21, em razão de sua titularidade autônoma, foram segregados do crédito do adquirente e habilitados em favor de Tatiane Domeneghini Nalin (OAB/RS nº 52.819), na classe prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

Além disso, fora atualizado o valor da aquisição da unidade 905, que foi quitada pelo adquirente mediante a prestação de serviços advocatícios dentre os anos de 2023 a 2025. O valor do contrato de R\$ 100.000,00 foi corrigido monetariamente pelo índice IGPM/FGV desde a data da cessão realizada, totalizando a monta de R\$ 99.897,12, que será habilitado na relação apartada de adquirentes. Enquanto o valor dos juros de 1% ao mês aplicados, que totalizou R\$ 93.903,29, serão habilitados na Massa Falida.

Conclusão: Diante disso, esta Administração Judicial majora ao valor R\$ 885.052,35 na relação apartada de adquirentes vinculados ao patrimônio de afetação do Personal Express



Hotel; habilita o crédito de R\$ 411.900,20 em favor de Nelvio Antonio Nalin, na classe prevista no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005; e habilita o crédito de R\$ 110.315,21 em favor de Tatiane Domeneghini Nalin (OAB/RS nº 52.819), na classe prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

d. Neuse Lourdes Finardi Tomasi e Roberto Tomasi.

- **Natureza da análise:** Correção de ofício
- **Valor apurado pela Administração Judicial:** R\$ 788.680,75
- **Valor segregado – Personal Express:** R\$ 540.960,23
- **Valor reconhecido em favor de Roberto Tomasi:** R\$ 113.186,98
- **Classificação:** Art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005
- **Valor reconhecido em favor de Guerino Pisoni:** R\$ 134.533,54
- **Classificação:** Art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

Trata-se de crédito decorrente do cumprimento de sentença nº 5032302-39.2022.8.21.0010, originado da Ação de Rescisão de Contrato com Repetição de Valores e Indenização por Danos Morais nº 5009979-79.2018.8.21.0010, ajuizada por Roberto Tomasi e Neuse Lourdes Finardi Tomasi em face de Lufimma Incorporações Ltda., relacionado à aquisição do Apartamento nº 402 do empreendimento Personal Express Hotel, pelo preço de R\$ 190.000,00, integralmente adimplido pelos adquirentes.

Na ação de conhecimento, foi reconhecido o inadimplemento da incorporadora e declarada a rescisão do contrato, com a condenação da Lufimma à restituição integral dos valores pagos, atualizados monetariamente pelo IGP-M desde cada desembolso e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da constituição em mora, ocorrida em 20/03/2018. Os pedidos de multa contratual e indenização por danos morais foram expressamente indeferidos. A Falida foi condenada, ainda, ao pagamento integral das custas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o montante integral da condenação.

Após o trânsito em julgado, foi instaurado o cumprimento de sentença, no qual os exequentes apresentaram débito então atualizado de R\$ 502.960,88. Diante da ausência de pagamento espontâneo, foi requerida a incidência da multa e dos honorários previstos para a fase de cumprimento de sentença.

Para fins da presente verificação, a Administração Judicial procedeu à atualização das obrigações até 11/03/2026, data da decretação da falência, apurando o montante global de R\$ 788.680,75. Conforme a memória de cálculo elaborada, o principal foi corrigido monetariamente para R\$ 540.960,23, sobre o qual foram apurados R\$ 32.457,61 de juros de mora, totalizando R\$ 573.417,84. Foram apuradas, ainda, custas processuais no montante de R\$ 15.005,97, honorários sucumbenciais de R\$ 68.810,14, multa decorrente do cumprimento



de sentença de R\$ 65.723,40 e honorários da fase executiva de R\$ 65.723,40.

No que se refere ao principal corrigido monetariamente, no valor de R\$ 540.960,23, verifica-se que a obrigação corresponde à restituição dos valores pagos para aquisição da unidade integrante do empreendimento Personal Express Hotel. Por essa razão, e pelos fundamentos expostos no tópico específico deste Relatório acerca do patrimônio de afetação, a referida parcela não foi incluída na relação geral de credores da Massa Falida, permanecendo relacionada em apartado para tratamento no âmbito do patrimônio afetado.

Por outro lado, os juros moratórios, no valor de R\$ 32.457,61, as custas processuais, no montante de R\$ 15.005,97, e a multa decorrente do cumprimento de sentença, no valor de R\$ 65.723,40, decorrem do inadimplemento da obrigação e da relação processual estabelecida em face da própria Falida, não se confundindo com o principal correspondente aos valores pagos para aquisição da unidade. Tais parcelas totalizam R\$ 113.186,98 e, conforme o critério adotado neste Relatório, devem ser reconhecidas no concurso falimentar.

Por sua vez, os honorários sucumbenciais, no valor de R\$ 68.810,14, e os honorários incidentes na fase de cumprimento de sentença, no valor de R\$ 65.723,40, constituem verbas autônomas de titularidade do respectivo patrono, totalizando R\$ 134.533,54, devendo ser segregados do crédito dos adquirentes e reconhecidos em favor de seu titular, na classe prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

Conclusão: realizada, de ofício, a correção do crédito decorrente do cumprimento de sentença nº 5032302-39.2022.8.21.0010, permanecendo em apartado o montante de R\$ 540.960,23, correspondente ao principal corrigido monetariamente e vinculado ao patrimônio de afetação do empreendimento Personal Express Hotel; reconhecendo-se R\$ 113.186,98 na relação geral de credores da Massa Falida, na classe prevista no art. 83, VI, da Lei nº 11.101/2005; e segregando-se R\$ 134.533,54 relativos às verbas honorárias, para reconhecimento em favor de Guerino Pisoni (OAB/RS 018489), na classe prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005.

6. RESULTADO DA VERIFICAÇÃO DE CRÉDITOS.



Concluída a fase administrativa de verificação de créditos, cumpre a esta Administração Judicial apresentar, de forma sistematizada, a natureza de cada alteração promovida em relação à lista originalmente publicada no Edital nº 10107368486 (art. 99, §1º, da Lei nº 11.101/2005), de modo a conferir plena transparência aos critérios que fundamentaram a elaboração da relação de credores prevista no art. 7º, §2º, do mesmo diploma legal.

As alterações identificadas classificam-se em quatro categorias: (i) exclusões, quando o crédito anteriormente relacionado deixou de subsistir na relação geral da Massa Falida; (ii) inclusões, quando reconhecido crédito novo e autônomo, não constante da relação original; (iii) segregações, quando o crédito originalmente relacionado foi cindido entre a relação geral da Massa e o patrimônio de afetação do empreendimento Personal Express Hotel, ou entre o crédito do constituinte e os honorários advocatícios de seu procurador; e (iv) retificações, quando o valor originalmente relacionado foi corrigido, atualizado ou teve eliminada duplicidade, sem operar-se segregação ao patrimônio de afetação.

a. Das exclusões de créditos.

Foram excluídos da relação geral de credores da Massa Falida os créditos a seguir discriminados, seja por vinculação integral ao patrimônio de afetação do empreendimento Personal Express Hotel (regido pela Lei nº 4.591/1964), seja pela ausência de crédito líquido e certo passível de habilitação nesta fase, seja pela inexistência de elementos que comprovem a própria existência ou titularidade da obrigação.

Nº	CREDOR	VALOR EXCLUÍDO (R\$)
01	Álvaro César Grando	350.000,00
02	Milena Zuchetti	563.028,58
03	Ovidio Ferronato	555.000,00
04	Leonardo Tiellet Dellamea	150.000,00
05	União – Fazenda Nacional	174.967,88
06	Município de Caxias do Sul	60.000,00
07	Anderson Araldi	22.925,91
08	Daniel Nunes Marcon	9.250,00
09	Le Blanc Residence	12.200,00
10	PHJ Participações Societárias Ltda.	39.331,91
TOTAL EXCLUÍDO		1.937.704,28

b. Das habilitações de créditos.

Foram incluídos na relação geral de credores os créditos autônomos de titularidade de procuradores que patrocinaram credores em demandas judiciais contra a Falida, cuja natureza alimentar e autonomia em relação ao crédito do constituinte impõem seu reconhecimento em linha própria, na classe do art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005, equiparados a créditos trabalhistas nos termos do Tema Repetitivo nº 637 do Superior Tribunal de Justiça.

Nº	CREDOR HABILITADO	VALOR HABILITADO (R\$)
01	Adalberto Pimentel Sociedade Individual de Advocacia	R\$ 451.755,11
02	Dr. Eduardo Bridi (OAB/RS 30.718)	R\$ 34.496,03
03	Dr. Daniel Atti Perozzo (OAB/RS 40.01)	R\$ 1.463,12
04	Dr. Daniel Atti Perozzo (OAB/RS 40.01)	R\$ 36.838,89
05	Invernizzi, Cesca & Advogados Associados	R\$ 38.561,78
06	Cardoso, Gravem & Zanettini Advogados Associados – ME	R\$ 116.540,72
07	Henrique Figueiro Rambor	R\$ 88.492,44
08	Tatiane Domeneghini Nalin (OAB/RS 59.070)	R\$ 110.315,21
09	Patrono de Roberto Tomasi / Neuse Lourdes Finardi Tomasi	R\$ 134.533,54
TOTAL HABILITADO		R\$ 1.012.996,84

c. Das segregações de créditos.

Identificados créditos cuja origem está diretamente vinculada a unidades imobiliárias do empreendimento Personal Express Hotel, submetido ao regime de patrimônio de afetação disciplinado pelos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964, esta Administração Judicial promoveu a cisão das respectivas verbas, conforme sua natureza jurídica: o valor correspondente ao principal, corrigido monetariamente, permanece vinculado ao patrimônio afetado, e as verbas de natureza diversa, juros moratórios, multas processuais e honorários advocatícios, por constituírem obrigação pessoal da Falida ou verba de titularidade autônoma, foram reconhecidas na relação geral da Massa.

Nº	CREDOR	VALOR TOTAL ANALISADO (R\$)	SEGREGADO AO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO / PERSONAL EXPRESS (R\$)	SEGREGADO – HONORÁRIOS (R\$)
01	Terraplanagem Bertelli Ltda.	R\$ 768.322,85	R\$ 426.410,60	–
02	OCP – Administração e Participações Ltda.	R\$ 2.854.940,77	R\$ 2.138.433,75	R\$ 451.755,11
03	Ana Paula Kerpen	R\$ 379.456,32	–	R\$ 34.496,03
04	Condomínio Residencial Saint Martin	R\$ 370.597,32	–	R\$ 36.838,89
05	Marcos Rogério Carbone	R\$ 388.370,66	R\$ 157.000,00	R\$ 38.561,78
06	Ideale Administração de Bens e Participações Ltda.	R\$ 1.259.981,88	R\$ 366.126,95	R\$ 116.540,72
07	José Alberto da Rosa de Matos	R\$ 562.069,96	R\$ 333.226,22	R\$ 88.492,44
08	Nelvio Antonio Nalin	R\$ 1.407.267,76	R\$ 885.052,35	R\$ 110.513,21
09	Neuse Lourdes Finardi Tomasi e Roberto Tomasi	R\$ 788.680,75	R\$ 540.960,23	R\$ 134.533,54
TOTAL		R\$ 8.779.688,27	R\$ 4.847.210,10	R\$ 1.011.533,72

d. Das retificações de créditos.

Por fim, foram retificados os créditos abaixo relacionados, mediante a correção dos valores anteriormente publicados, sua atualização até 11/03/2026, data da decretação da falência, ou a eliminação de duplicidades decorrentes de lançamentos referentes à mesma obrigação jurídica, sem que houvesse segregação de valores ao patrimônio de afetação.

Também foram retificados os créditos dos adquirentes que não ajuizaram demandas judiciais, de modo que, na relação geral de credores da Massa Falida, permanecessem apenas os valores correspondentes aos juros decorrentes das respectivas aquisições, conforme os critérios e fundamentos expostos nos tópicos anteriores.

2. SEGREGAÇÕES DE CRÉDITOS – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (PERSONAL EXPRESS HOTEL)					
Nº	CREDOR	NATUREZA DA ANÁLISE	VALOR APURADO (R\$)	VALOR SEGREGIADO – PERSONAL EXPRESS (R\$)	VALOR MANTIDO NA MASSA FALIDA (R\$)
01	Terraplanagem Bertelli Ltda.	Habilitação de crédito – segregação ao patrimônio de afetação	R\$ 768.322,85	R\$ 426.410,60	R\$ 341.912,25
02	Marcos Rogério Carbone	Correção de ofício – segregação ao patrimônio de afetação	R\$ 349.808,88	R\$ 157.000,00	R\$ 192.808,88
03	Ideale Administração de Bens e Participações Ltda.	Correção de ofício – segregação ao patrimônio de afetação	R\$ 1.143.441,16	R\$ 366.126,95	R\$ 777.314,21
04	José Alberto da Rosa de Matos	Correção de ofício – segregação ao patrimônio de afetação	R\$ 473.577,51	R\$ 333.226,22	R\$ 140.351,29
05	Nelvio Antonio Nalin	Correção de ofício – segregação ao patrimônio de afetação	R\$ 1.296.952,55	R\$ 885.052,35	R\$ 411.900,20
06	Neuse Lourdes Finardi Tomasi e Roberto Tomasi	Correção de ofício – segregação ao patrimônio de afetação	R\$ 654.147,21	R\$ 540.960,23	R\$ 113.186,98
TOTAL			R\$ 4.686.250,16	R\$ 2.708.776,35	R\$ 1.977.473,81

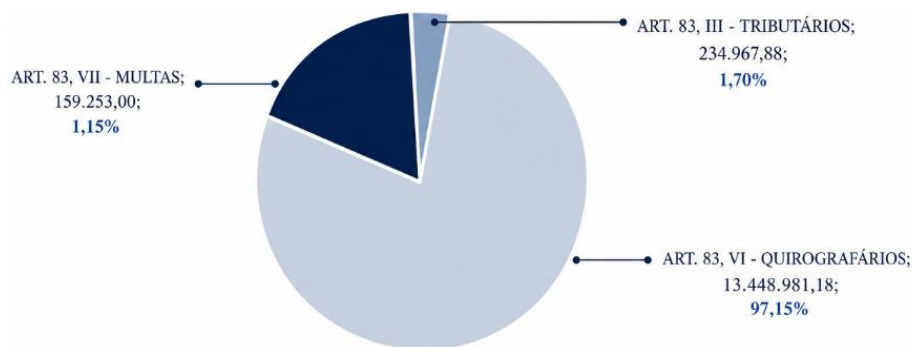
2. RETIFICAÇÕES DOS ADQUIRENTES DO PERSONAL EXPRESS HOTEL (MANTIDO APENAS O VALOR DOS JUROS)		
Nº	CREDOR	VALOR RETIFICADO – JUROS (R\$)
01	Álvaro Grandó	R\$ 880.546,70
02	Biondo, Flores e Vendruscolo Assessoria	R\$ 383.285,97
03	BLM Assessoria Ltda.	R\$ 153.736,71
04	Construtora Souza e Dias	R\$ 64.397,76
05	Eduardo Ekman	R\$ 376.781,07
06	Gabriel Grandó	R\$ 139.257,15
07	Gianluca Pietta	R\$ 243.864,72
08	Hugo Cantergiani	R\$ 341.158,07
09	Humberto Carbone	R\$ 393.355,66
10	João Carlos Dinani	R\$ 448.851,25
11	João Carlos Marchett	R\$ 458.883,37
12	Leonardo Dellamea	R\$ 394.292,77
13	Marcos Cunha Lima	R\$ 1.865.822,80
14	Marcos Rogério Carbone	R\$ 392.680,36
15	Milena Zuchetti	R\$ 402.302,75
16	Ovidio Ferronato	R\$ 1.220.487,33
17	Raquel Stedile	R\$ 459.049,74
18	Santa Tereza Consultoria Adm.	R\$ 194.917,17
19	Sergio Colissi	R\$ 468.457,18
20	Susinvest	R\$ 3.452.811,31
TOTAL DAS RETIFICAÇÕES – JUROS		R\$ 12.734.939,84

e. Comparativo entre os créditos da lista do art. 99, §1º e art. 7º, §2º, da Lei nº 11.101/2005.

Conforme a relação de credores apresentada pela Falida e publicada no edital previsto no art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, o passivo concursal totalizava R\$ 13.843.202,06, distribuído entre 45 credores.

Art. 99, § 1º, da Lei nº 11.101/2005			
CLASSE	VALOR (R\$)	% DO PASSIVO	Nº DE CREDITORES
Art. 83, III – Créditos Tributários	234.967,88	1,70%	2
Art. 83, VI – Créditos Quirografários	13.448.981,18	97,15%	42
Art. 83, VII – Multas	159.253,00	1,15%	1
TOTAL	13.843.202,06	100,00%	45

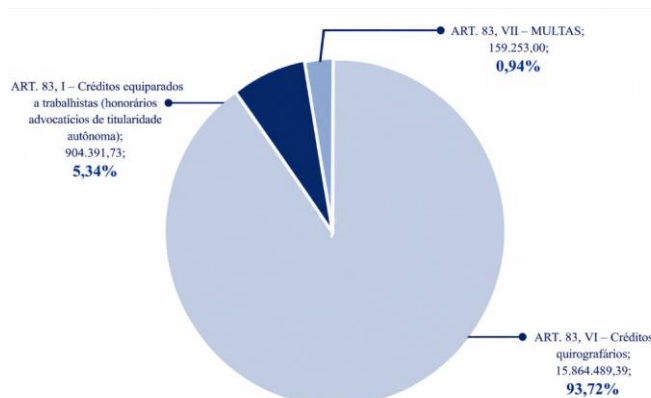
Desse montante, R\$ 234.967,88 (1,70%) correspondiam a créditos tributários, classificados no art. 83, III; R\$ 13.448.981,18 (97,15%) a créditos quirografários, classificados no art. 83, VI; e R\$ 159.253,00 (1,15%) a multas, classificadas no art. 83, VII, todos da Lei nº 11.101/2005.



Após a análise individualizada dos créditos, foram realizadas alterações em relação à lista originalmente publicada.

Assim, após a elaboração da relação prevista no art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/2005, o passivo concursal apurado por esta Administração Judicial passa a apresentar a seguinte composição:

ART. 7º, § 2º, DA LEI Nº 11.101/2005			
CLASSE	VALOR (R\$)	% DO PASSIVO	Nº DE CREDORES
Art. 83, I – Créditos equiparados a trabalhistas (honorários advocatícios de titularidade autônoma)	904.391,73	5,34%	9
Art. 83, VI – Créditos quirografários	15.864.489,39	93,72%	29
Art. 83, VII – Multas	159.253,00	0,94%	1
TOTAL	16.928.134,12	100,00%	39



7. CONCLUSÃO.

Diante do exposto, esta Administração Judicial dá por concluída a fase administrativa de verificação de créditos, nos termos do art. 7º da Lei nº 11.101/2005.

Os documentos que fundamentaram a elaboração da relação de credores poderão ser consultados pelos interessados mediante solicitação diretamente à Administração Judicial, por meio dos canais de atendimento disponibilizados em seu sítio eletrônico oficial: <https://rdv-insolvencia.com/>, observados os prazos e condições previstos na legislação.

Caxias do Sul/RS, 14 de agosto de 2026.

RDV ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL.

