

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL MENSAL
JUNHO/2025

1. Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial – Processo nº 0823661-64.2023.8.19.0001 - 46ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ	
Autor/exequente:	Reit Securitizadora S.A.
Réu/executados:	Sky Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda., Sky Construções Empreendimentos Jardim Primavera Alterosa Ltda., Sky Construções Empreendimentos Sul de Minas Ltda., Guilherme Romero e Cláudio Silva Fernandes de Souza
Escritório responsável:	Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Advogados
Contatos atuais	Daniel Gustavo Magnane Sanfins (danielsanfins@duartegarcia.com.br), Wilson de Toledo Silva Junior (wilsontoledo@duartegarcia.com.br), Antonio Carlos Petto Junior (antonio@duartegarcia.com.br) e Jessica Yasmin Alves Hachem (jessicahachem@duartegarcia.com.br)
Objeto:	Trata-se de Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial ajuizada por Reit Securitizadora S.A., por meio da qual requer o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelas Executadas, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, no valor de R\$ 7.991.253,03 (sete milhões, novecentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e três centavos), atualizado até fevereiro de 2023, acrescido das custas e despesas judiciais despendidas, além dos honorários advocatícios previstos no art. 827, § 1º, do CPC.
Valor da causa:	R\$ 7.991.253,03
Probabilidade de perda/sucumbência:	Remota
Principais andamentos:	<u>03.03.2023</u> : Distribuição da ação para a 16ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, sob o número 0823661-64.2023.8.19.0001. <u>06.06.2023</u> : Juntada de certidão expedida pela Central de Autuação do TJ-RJ, que reconheceu a necessidade de complementação das custas iniciais. <u>08.03.2023</u> : Juntada de petição pela Exequente, comprovando o recolhimento das custas complementares. <u>10.03.2023</u> : Publicada a decisão que determinou a citação da parte executada para pagamento do valor exequendo no prazo de 3 dias, acrescido de honorários advocatícios, sob pena de penhora. <u>16.03.2023</u> : Foram expedidos os mandados de citação via postal para as Executadas.

	<p><u>18.04.2023</u>: Juntada dos avisos de recebimento positivos da SKY Alpinópolis, SKY Sul de Minas e SKY Jardim Primavera.</p> <p><u>04.05.2023</u>: Juntada de petição apresentada pela Reit, requerendo a expedição da carta premonitória.</p> <p><u>05.05.2023</u>: Juntada dos avisos de recebimento negativos de Guilherme Romero e Cláudio Silva Fernandes de Souza.</p> <p><u>10/05/2023</u>: Proferida a decisão que determinou a expedição da carta premonitória.</p> <p><u>25/05/2023</u>: Carta premonitória expedida.</p> <p><u>21/06/2023</u>: Juntada de petição pela Reit, requerendo a penhora dos ativos financeiros em nome dos Executados.</p> <p><u>23/06/2023</u>: Proferido o despacho que determinou que se aguarde o recebimento dos Embargos à Execução, em razão do pedido de concessão de efeito suspensivo.</p> <p><u>18/10/2023</u>: Os autos foram remetidos para redistribuição à 46ª Vara Cível da Capital.</p> <p><u>09/11/2023</u>: Autos conclusos ao juiz.</p> <p><u>17/11/2023</u>: Proferido o despacho nos seguintes termos: <i>“Foi deferido o efeito suspensivo aos Embargos à Execução. Aguarde-se o julgamento.”</i>.</p> <p><u>12/12/2023</u>: Certificado que o feito encontra-se aguardando julgamento no apenso.</p> <p><u>08/03/2024</u>: Considerando o julgamento dos Embargos à Execução, a REIT apresentou novo pedido de penhora de bens.</p> <p><u>27/03/2024</u>: Proferida a decisão que determinou o bloqueio de valores nas contas do Executado, através de Sisbajud.</p> <p><u>10/04/2024</u>: Proferido o despacho que determinou que a Exequente se manifeste sobre o bloqueio de valores, realizado parcialmente, no prazo de 5 (cinco) dias.</p> <p><u>18/04/2024</u>: Manifestação da Reit, requerendo a utilização da ferramenta “teimosinha”, via sistema Sisbajud, com ordem de reiteração de bloqueio por 30 (trinta) dias, para tentativa de bloqueio e posterior penhora online dos ativos financeiros existentes em nome dos Executados.</p> <p><u>30/04/2024</u>: Expedida nesta data ordem de bloqueio de valores através do sistema SISBAJUD, com repetição programada.</p> <p><u>01/07/2024</u>: Proferido o despacho que determinou que a Reit se manifeste em termos de prosseguimento da execução, diante do resultado integralmente negativo da pesquisa via Sisbajud.</p> <p><u>10/07/2024</u>: Petição apresentada pela Reit requerendo (i) Renajud, (ii) Infojud, (iii) Sniper e (iv) Censec.</p> <p><u>01/08/2024</u>: Proferida a decisão que acostou o resultado da consulta ao Renajud, Infojud e Sniper aos autos, bem como informou que deixou de consultar ao Censec em razão de indisponibilidade dos autos.</p> <p><u>23/09/2024</u>: Petição requerendo a penhora dos veículos localizados, a intimação dos Executados para indicar bens à penhora, a realização da pesquisa via CENSEC e a inclusão dos Executados no cadastro de inadimplentes, via Serasajud.</p>
--	--

	<p><u>27/09/2024</u>: Proferida a decisão que deferiu a penhora dos veículos no Renajud, deferiu a inclusão dos Executados no Serasajud, determinou a consulta ao CENSEC, mas indeferiu o pedido de intimação dos executados para indicar a destinação dos seus bens, com o argumento de que cabe ao próprio exequente indicar bens passíveis de penhora.</p> <p><u>03/10/2024</u>: Embargos de Declaração opostos pela REIT para requerer seja esclarecida a razão pela qual se entendeu que cabe ao Exequente a indicação de bens do Executado passíveis à penhora, eis que, de acordo com a doutrina e a jurisprudência, esse ônus é, na verdade, do Executado.</p> <p><u>18/10/2024</u>: Proferida a decisão que rejeitou os Embargos de Declaração opostos pela REIT.</p> <p><u>29/10/2024</u>: Petição apresentada pela REIT manifestando ciência acerca do despacho de ID 150474679 e informar que aguardará a efetivação das medidas executivas deferidas na decisão de ID 146527042, quais sejam, (i) penhora de veículos via Renajud, (ii) inclusão do nome dos Executados no Serasajud, e (iii) pesquisa de atos notariais via Censec.</p> <p><u>31/10/2024</u>: Petição apresentada pela REIT requerendo o cancelamento da averbação da certidão premonitória nas matrículas (i) 20.345, do Registro de Imóveis de Areado – MG, e (ii) 18.524, do RI de Carmo do Rio Claro – MG, para que os respectivos adquirentes possam prosseguir com o registro de transferência de titularidade do imóvel.</p> <p><u>06/11/2024</u>: Proferido o despacho que informou a realização da penhora dos veículos de propriedade dos Executados e determinou a lavratura do termo de penhora.</p> <p><u>19/11/2024</u>: Petição da REIT requerendo o cancelamento da averbação da certidão premonitória das matrículas nºS 20.345 e 18.524.</p> <p><u>25/11/2024</u>: Intimação do Exequente para efetuar o recolhimento das custas para o Serasajud.</p> <p><u>28/11/2024</u>: Petição do leiloeiro informando que o imóvel objeto da matrícula 21310 do CRI de Areado será leiloadado.</p> <p><u>29/11/2024</u>: Deferida a inclusão dos nomes do executados no Serasajud.</p> <p><u>04/12/2024</u>: Petição da REIT informando que as custas para o Serasajud já foram recolhidas, manifestando ciência do leilão, bem como reiterando o pedido de cancelamento da averbação das matrículas dos imóveis dos executados.</p> <p><u>10/12/2024</u>: Efetuada a ordem de restrição junto ao Serasajud.</p> <p><u>23/01/2025</u>: Petição apresentada pela Sky requerendo o cancelamento da averbação premonitória da matrícula nº 20.320 do Registro de Imóveis de Areado – MG.</p> <p><u>29/01/2025</u>: Juntada de ofício informando que o nome dos executados passou a constar no cadastro de inadimplentes da Serasa Experian.</p>
--	---

	<p><u>03/02/2025</u>: Juntada de petição da REIT reiterando o pedido de cancelamento da averbação das matrículas dos imóveis dos executados.</p> <p><u>09/02/2025</u>: Proferida a decisão que deferiu o cancelamento da averbação das matrículas dos imóveis dos executados e determinou que a REIT se manifeste em termos de prosseguimento da execução.</p> <p><u>18/02/2025</u>: Expedidos os ofícios para cancelamento da averbação das matrículas dos imóveis dos executados.</p> <p><u>19/02/2025</u>: Petição apresentada pela REIT requerendo a intimação da XGROW para realizar o depósito judicial de todos os valores, pendentes e futuros, a serem pagos ao Executado Guilherme Romero.</p> <p><u>26/02/2025</u>: Juntada de petição pela REIT comprovando a distribuição dos ofícios para cancelamento da averbação das matrículas dos imóveis dos executados.</p> <p><u>26/02/2025</u>: Proferida a decisão que deferiu a penhora de 20% da renda do executado com o produto informado pela exequente.</p> <p><u>10/03/2025</u>: Expedido ofício à XGROW.</p> <p><u>17/03/2025</u>: Comprovado o envio do ofício à XGROW e requerido o cancelamento da averbação nas Matrícula 19.560 e 19.561, do Registro de Imóveis de Alpinópolis – MG, diante da recente descoberta de que tais lotes foram alienados a terceiros de boa-fé.</p> <p><u>01/04/2025</u>: Manifestação da REIT concordando com o cancelamento da averbação da certidão premonitória na matrícula nº 20.320 do Registro de Imóveis de Areado/MG, considerando que a aquisição do imóvel por terceiro ocorreu antes da execução.</p> <p><u>03/04/2025</u>: Proferido o despacho que determinou o cancelamento da averbação da certidão premonitória na matrícula nº 20.320 do Registro de Imóveis de Areado/MG. bem como que se aguarde o retorno da XGROW.</p> <p><u>11/04/2025</u>: Petição da Sky reiterando o pedido de cancelamento da averbação nas Matrículas 19.560 e 19.561, do Registro de Imóveis de Alpinópolis – MG.</p> <p><u>16/04/2025</u>: Deferido o cancelamento da averbação nas Matrícula 19.560 e 19.561, do Registro de Imóveis de Alpinópolis – MG. Aguarda-se a expedição do respectivo ofício.</p> <p><u>03/06/2025</u>: Petição da Sky requerendo o cancelamento da averbação na Matrícula 18.519, do Registro de Imóveis de Carmo do Rio Claro – MG.</p> <p><u>06/06/2025</u>: Proferido o despacho que deferiu o cancelamento da averbação na Matrícula 18.519 e determinou que se aguarde a vinda dos depósitos relativos ao ofício encaminhado à XGROW.</p>
<p>Situação atual e próximos passos:</p>	<p>Diante da ausência de retorno do ofício da XGROW, providenciaremos, na próxima semana, o pedido de novas medidas executivas, além do envio de novo ofício à XGROW.</p>
<p>Medidas adotadas:</p>	<p>executivas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Averbação da certidão premonitória em todos os imóveis localizados em nome da Sky (49 matrículas); ▪ Sisbajud realizado em 10/04/24, que resultou totalmente negativo;

	<ul style="list-style-type: none">▪ Sisbajud realizado em 01/07/24, que resultou totalmente negativo;▪ Pesquisa, via Infojud, das últimas declarações de imposto de renda dos executados;▪ Pesquisa, via Renajud, dos veículos existentes em nome dos executados;▪ Pesquisa sobre os executados, via Sniper;▪ Penhora dos veículos localizados via Renajud, que totalizam a quantia de R\$ 362.578,00, conforme Tabela FIPE;▪ Inclusão do nome dos executados no Serasajud;▪ Penhora de 20% da renda do executado Guilherme Romero com a venda do produto comercializado na plataforma XGROW, denominada CorretorPro.
--	---

2. Embargos à Execução – Processo nº 0860582-22.2023.8.19.0001 - 46ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ	
Embargantes:	Sky Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda., Sky Construções Empreendimentos Jardim Primavera Alterosa Ltda., Sky Construções Empreendimentos Sul de Minas Ltda., Guilherme Romero e Cláudio Silva Fernandes de Souza
Embargada:	Reit Securitizadora S.A.
Escritório responsável:	Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Advogados
Contatos atuais	Daniel Gustavo Magnane Sanfins (danielsanfins@duartegarcia.com.br), Wilson de Toledo Silva Junior (wilsontoledo@duartegarcia.com.br), Antonio Carlos Petto Junior (antonio@duartegarcia.com.br) e Jessica Yasmin Alves Hachem (jessicahachem@duartegarcia.com.br)
Objeto:	Trata-se de Embargos à Execução opostos contra a Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial ajuizada por Reit Securitizadora S.A., a fim de rever as condições do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, em especial para que o índice IGPM seja substituído pelo IPCA, a partir de março/2021.
Valor da causa:	R\$ 7.991.253,03
Probabilidade de perda/sucumbência:	Remota
Principais andamentos:	<p><u>11.05.2023</u>: Opostos Embargos à Execução contra a Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial ajuizada por Reit Securitizadora S.A.</p> <p><u>15/05/2023</u>: Proferida a decisão que determinou (i) que a parte embargante apresente os atos constitutivos da sociedade Sky Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda., (ii) comprovante de residência dos embargantes Guilherme e Claudio e procuração outorgada por todos os embargantes no prazo de 15 dias sob pena de extinção, bem como (iii) comprove a parte embargante seus rendimentos em 15 dias, sob pena de indeferimento da gratuidade.</p> <p><u>18/05/2023</u>: Disponibilizada a certidão que reconheceu que os Embargos foram apresentados no prazo legal, que a parte requereu o benefício da justiça gratuita e que não foi feita a garantia do juízo.</p> <p><u>20/06/2023</u>: Juntada de petição pelos Embargantes, juntando os documentos determinados pelo Juízo e reiterando os pedidos formulados nos Embargos à Execução.</p> <p><u>21/06/2023</u>: Juntada de Impugnação aos Embargos à Execução pela REIT.</p> <p><u>23/06/2023</u>: Proferida a decisão que indeferiu o pedido de gratuidade de justiça, mas deferiu o parcelamento das custas em 5 parcelas. Também foi determinado que os Embargantes juntem procuração nos autos, bem como apresentem comprovante de residência dos Embargantes Guilherme e Cláudio.</p>

	<p><u>26/06/2023</u>: Juntada de procuração pelos Embargantes.</p> <p><u>27/06/2023</u>: Juntada de certidão referente ao valor das custas devidas pelos Embargantes.</p> <p><u>19/07/2023</u>: Juntada de petição pela SKY com comprovante de residência de Guilherme e Cláudio e comprovante de pagamento de custas.</p> <p><u>03/08/2023</u>: Proferida certidão indicando que <i>“a parte embargante não utilizou o deferimento do parcelamento das custas em 5 vezes, tendo em vista que recolheu quase a totalidade do valor apurado pela Certidão ID 64933817, faltando apenas o recolhimento do valor de R\$ 457,81 (atos dos escrivães - conta 1102-3)”</i>.</p> <p><u>06/08/2023</u>: Proferida a decisão que reconheceu a incompetência do Juízo da 16ª Vara Cível em razão de conexão, tendo em vista o ajuizamento anterior de Ação Revisional, que possui o mesmo contrato como objeto, em trâmite perante a 46ª Vara Cível.</p> <p><u>08/08/2023</u>: Pagamento das custas remanescentes pela SKY.</p> <p><u>18/10/2023</u>: Os autos foram remetidos para redistribuição à 46ª Vara Cível da Capital.</p> <p><u>07/11/2023</u>: Expedida a certidão que certificou que <i>“não houve a garantia do juízo, porém a embargante alega que as garantias já são contratuais e já estão feitas nos contratos assinados (id 63781124 e 68340523).”</i>.</p> <p><u>09/11/2023</u>: Proferido o despacho que atribuiu efeito suspensivo aos Embargos à Execução.</p> <p><u>17/11/2023</u>: Petição apresentada pela Reit, reiterando integralmente sua Impugnação, a fim de que a ação seja julgada improcedente.</p> <p><u>23/11/2023</u>: Proferido o despacho que determinou que as partes especifiquem as provas que pretendem produzir.</p> <p><u>30/11/2023</u>: Petição apresentada pela Reit, na qual requer o julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.</p> <p><u>15/12/2023</u>: Certificado que a SKY não se manifestou em provas.</p> <p><u>23/02/2024</u>: Proferida a sentença que julgou os Embargos à Execução improcedentes.</p> <p><u>19/03/2024</u>: Interposição de Apelação pelos Embargantes.</p> <p><u>20/03/2024</u>: Proferido o ato ordinatório que determinou que a Embargada apresente contrarrazões, no prazo legal.</p> <p><u>22/04/2024</u>: Contrarrazões apresentadas pela REIT.</p> <p><u>26/04/2024</u>: Proferido o ato ordinatório que reconheceu a tempestividade das contrarrazões da REIT.</p> <p><u>08/05/2024</u>: Remetidos os autos para o Tribunal de Justiça.</p> <p><u>21/05/2024</u>: Recurso incluído em pauta de julgamento de sessão virtual, designada para o dia 24/05/2024.</p> <p><u>23/05/2024</u>: Juntada de oposição ao julgamento virtual pela REIT, em razão de seu interesse em realizar sustentação oral.</p> <p><u>23/05/2024</u>: Recurso retirado de pauta, em razão da objeção manifestada pela REIT.</p> <p><u>26/06/2024</u>: Realizado o julgamento do Recurso de Apelação, que teve seu provimento negado.</p>
--	--

	<p><u>28/06/2024</u>: Publicação do acórdão.</p> <p><u>01/08/2024</u>: Interposição de Recurso Especial pela parte contrária.</p> <p><u>13/09/2024</u>: Apresentada Contrarrazões ao Recurso Especial pela REIT.</p> <p><u>09/10/2024</u>: Autos conclusos ao 3º Vice-Presidente.</p> <p><u>17/10/2024</u>: Proferida a decisão que inadmitiu o Recurso Especial da parte contrária.</p> <p><u>22/10/2024</u>: Proferido o despacho que sanou o erro material para constar a parte recorrida correta no cabeçalho da decisão que inadmitiu o Recurso Especial.</p> <p><u>19/12/2024</u>: Disponibilizado no DJEN a decisão que inadmitiu o Recurso Especial da parte contrária.</p> <p><u>19/02/2025</u>: Decorrido o prazo legal sem interposição de recurso, os autos foram remetidos para a origem.</p> <p><u>04/04/2025</u>: Processo arquivado.</p>
<p>Situação atual e próximos passos:</p>	<p>Não se aplica. Processo com trânsito em julgado.</p>

3. Ação Revisional – Processo nº 0801600-15.2023.8.19.0001 - 46ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ	
Autores:	Sky Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda., Sky Construções Empreendimentos Jardim Primavera Alterosa Ltda., e Sky Construções Empreendimentos Sul de Minas Ltda.
Ré:	Reit Securitizadora S.A.
Escritório responsável:	Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Advogados
Contatos atuais	Daniel Gustavo Magnane Sanfins (danielsanfins@duartegarcia.com.br), Wilson de Toledo Silva Junior (wilsontoledo@duartegarcia.com.br), Antonio Carlos Petto Junior (antonio@duartegarcia.com.br) e Jessica Yasmin Alves Hachem (jessicahachem@duartegarcia.com.br)
Objeto:	A presente ação é decorrente do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado entre as partes, em relação ao qual a parte autora alega suposto desequilíbrio contratual, que teria sido ocasionado pela incongruente elevação do índice IGP-M, previsto no contrato, pretendendo, por fim, que seja promovida sua substituição pelo índice IPCA, a partir de março/2021.
Valor da causa:	R\$ 10.465.056,53
Probabilidade de perda/sucumbência:	Remota
Principais andamentos:	<p><u>09/01/2023</u>: Ajuizada a Ação Renovatória pela SKY, objetivando a revisão do contrato firmado com a Reit, cumulada com pedido de tutela de urgência.</p> <p><u>24/01/2023</u>: Proferida a decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência, uma vez que a apreciação da verossimilhança dos fatos alegados depende de prova técnica, ainda não produzida.</p> <p><u>02/03/2023</u>: Pedido de reconsideração apresentado pela SKY quanto ao indeferimento da tutela de urgência.</p> <p><u>03/03/2023</u>: Proferida a decisão que manteve a decisão que indeferiu a tutela pleiteada.</p> <p><u>07/03/2023</u>: Juntada do AR negativo da Reit.</p> <p><u>18/05/2023</u>: Proferido o despacho que determinou a intimação da AKY para dar andamento ao feito, no prazo de 5 dias.</p> <p><u>05/06/2023</u>: Petição apresentada pela SKY indicando novo endereço para citação da Reit.</p> <p><u>12/07/2023</u>: Juntada de defesa apresentada pela Reit.</p> <p><u>04/08/2023</u>: Juntada de réplica à contestação pela SKY.</p> <p><u>08/08/2023</u>: Petição apresentada pela SKY requerendo a “<i>produção de prova com AIJ, por ser necessário a produção de prova testemunhal, bem como produção de prova pericial [...] contábil para comprovação de repasses sobre IGPM para a Reit, e recebimento sobre IPCA pelos compradores de lote, entre outras questões que poderão ser elucidadas para o bom julgamento e</i>”</p>

	<p><i>também perícia quanto aos valores de mercado dos lotes dados em contrato e em aditivos”.</i></p> <p><u>23/08/2023</u>: Petição apresentada pela Reit requerendo o julgamento antecipado do mérito.</p> <p><u>23/08/2023</u>: Proferida a decisão que deferiu a prova pericial contábil requerida pela SKY, bem como determinou a apresentação de quesitos por ambas as partes, no prazo de 10 dias.</p> <p><u>20/09/2023</u>: A Reit indicou assistente técnico e quesitos.</p> <p><u>23/09/2023</u>: Proferido o despacho que determinou que a parte autora realize o depósito dos honorários periciais, em cinco dias, sob pena de perda da prova.</p> <p><u>28/09/2023</u>: Petição apresentada pela parte autora, na qual requer o prazo adicional de 15 dias, para juntar o pagamento dos honorários periciais nos autos.</p> <p><u>02/10/2023</u>: Proferido despacho que concedeu o prazo de 15 dias para depósito dos honorários periciais, sob pena de perda da prova.</p> <p><u>07/10/2023</u>: Proferido o despacho que decretou “a perda da prova pericial, tendo em vista que a parte autora deixou de efetuar o depósito dos honorários periciais, no prazo deferido”. Em seguida, os autos foram conclusos para sentença.</p> <p><u>19/12/2023</u>: Publicada a sentença que julgou o pedido autoral improcedente, acolhendo todas as alegações apresentadas pela Reit.</p> <p><u>26/01/2024</u>: Opostos Embargos de Declaração pela parte contrária.</p> <p><u>01/02/2024</u>: Publicada a decisão que rejeitou os Embargos de Declaração opostos pela parte contrária.</p> <p><u>01/03/2024</u>: Certificado o trânsito em julgado dos autos.</p> <p><u>04/03/2024</u>: Proferido o despacho que determinou a baixa e arquivamento dos autos.</p> <p><u>11/03/2024</u>: Processo arquivado definitivamente.</p>
<p>Situação atual e próximos passos:</p>	<p>Não se aplica. Processo com trânsito em julgado.</p>

4. Embargos de Terceiro – Processo nº 0934260-70.2023.8.19.0001 - 16ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ	
Embargantes:	Maysa Alves Rodrigues e Daniel Alves Rodrigues
Embargada:	Reit Securitizadora S.A., Sky Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda. e Sky Construções Empreendimentos Sul de Minas Ltda.
Escritório responsável:	Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Advogados
Contatos atuais	Daniel Gustavo Magnane Sanfins (danielsanfins@duartegarcia.com.br), Wilson de Toledo Silva Junior (wilsontoledo@duartegarcia.com.br), Antonio Carlos Petto Junior (antonio@duartegarcia.com.br) e Jessica Yasmin Alves Hachem (jessicahachem@duartegarcia.com.br)
Objeto:	Os Embargos de Terceiro em questão visam o cancelamento da averbação da certidão premonitória nas matrículas nº 19.560 e 19.561, do Cartório de Registro de Imóveis de Alpinópolis/MG, em razão dos Compromissos de Venda e Compra firmados entre a Sky e os Embargantes.
Valor da causa:	R\$ 60.000,00
Probabilidade de perda /sucumbência:	Remota
Principais andamentos:	<p><u>06/10/23</u>: Oposição dos Embargos de Terceiro.</p> <p><u>10/10/23</u>: Proferido o despacho que determinou que os Embargantes apresentem procuração, bem como comprovem seus rendimentos, tendo em vista o pedido de concessão do benefício da justiça gratuita.</p> <p><u>31/10/23</u>: Petição apresentada pelos Embargantes, juntando os documentos requeridos pelo Juízo.</p> <p><u>05/12/23</u>: Proferida a decisão que indeferiu o benefício de gratuidade da justiça e determinou que os Embargantes recolham as custas devidas, no prazo de 15 dias, sob pena de cancelamento da distribuição.</p> <p><u>07/12/23</u>: Interposição de Agravo de Instrumento pelos Embargantes contra a decisão que indeferiu o benefício da gratuidade da justiça.</p> <p><u>16/12/23</u>: Proferida a decisão de 1º grau que manteve a decisão agravada por seus próprios fundamentos.</p> <p><u>12/04/24</u>: Juntada da decisão monocrática proferida nos autos do Agravo de Instrumento, que negou provimento ao recurso.</p> <p><u>04/06/24</u>: Proferido o despacho que reconheceu que a gratuidade de justiça foi mantida em sede recursal e determinou o recolhimento das custas iniciais no prazo de 10 dias, sob pena de cancelamento da distribuição.</p> <p><u>24/07/24</u>: Juntada do comprovante de pagamento das custas iniciais.</p>

	<p><u>10/10/24</u>: Proferido o ato ordinatório que certificou que a taxa judiciária foi recolhida a menor.</p> <p><u>14/10/24</u>: Juntada do pagamento das custas complementares.</p> <p><u>10/12/24</u>: Os autos foram remetidos à conclusão.</p> <p><u>17/12/24</u>: Declarada a incompetência do Juízo da 16ª Vara Cível, determinando-se a remessa dos autos para a 46ª Vara Cível.</p> <p><u>11/02/25</u>: Proferida a decisão que indeferiu o pedido liminar e determinou a citação dos embargados.</p> <p><u>11/03/25</u>: Protocolado o acordo realizado entre a Reit e os embargantes.</p> <p><u>19/04/25</u>: Manifestação do MPRJ concordando com a homologação do acordo.</p> <p><u>24/04/25</u>: Proferida a sentença que homologou o acordo realizado entre as partes.</p> <p><u>01/04/25</u>: Determinada a intimação da REIT para comprovar o cumprimento do acordo.</p> <p><u>08/05/25</u>: Juntada de petição pela REIT informando que aguarda a expedição do respectivo ofício nos autos da Execução para cancelamento da averbação.</p> <p><u>18/05/25</u>: Petição da parte embargante requerendo o cumprimento do acordo, sob pena de multa.</p> <p><u>26/05/25</u>: Petição da REIT informando que já solicitou o cancelamento da averbação perante o competente cartório.</p> <p><u>30/05/25</u>: Proferido o despacho que determinou o cumprimento do ofício no arquivo, sem baixa.</p>
<p>Situação atual e próximos passos:</p>	<p>Aguarda-se o cancelamento da averbação da certidão premonitória.</p>

5. Embargos de Terceiro – Processo nº 0926482-15.2024.8.19.0001 - 46ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ	
Embargantes:	Nilton Geraldo Nogueira
Embargada:	Reit Securitizadora S.A.
Escritório responsável:	Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Advogados
Contatos atuais	Daniel Gustavo Magnane Sanfins (danielsanfins@duartegarcia.com.br), Wilson de Toledo Silva Junior (wilsontoledo@duartegarcia.com.br), Antonio Carlos Petto Junior (antonio@duartegarcia.com.br) e Jessica Yasmin Alves Hachem (jessicahachem@duartegarcia.com.br)
Objeto:	Os Embargos de Terceiro em questão visam o cancelamento da averbação da certidão premonitória na matrícula 20.345, do Registro de Imóveis de Areado – MG, tendo em vista a aquisição e quitação integral do imóvel pelo Embargante.
Valor da causa:	R\$ 36.000,00
Probabilidade de perda /sucumbência:	Remota
Principais andamentos:	<p><u>23/09/2024</u>: Oposição dos Embargos de Terceiro.</p> <p><u>27/09/2024</u>: Proferida a decisão que deferiu a tutela de urgência para determinar o cancelamento das medidas constritivas que recaíram sobre o bem imóvel objeto da presente ação.</p> <p><u>25/10/2024</u>: Juntada de acordo entre as partes para cancelamento da averbação, sem nenhum custo à REIT.</p> <p><u>30/10/2024</u>: Proferida a sentença que homologou o acordo.</p> <p><u>31/10/2024</u>: Petição pela REIT informando que foi solicitado o cancelamento da averbação nos autos da Execução, nos termos do acordo.</p> <p><u>01/11/2024</u>: Manifestação de ciência sobre a sentença pelo Embargante.</p> <p><u>02/12/2024</u>: Autos arquivados definitivamente.</p>
Situação atual e próximos passos:	Não se aplica. Acordo cumprido e processo encerrado.

6. Recuperação Judicial – Processo nº 5014813-20.2023.8.13.0707 - Vara Única da Comarca de Carmo do Rio Claro - MG	
Recuperandas:	Sky Construções e Empreendimentos e Participações Ltda. e Outros (Grupo Sky)
Objeto:	Recuperação Judicial
Valor da causa:	R\$ 52.743.300,26
Probabilidade de perda /sucumbência:	Remota
Principais andamentos:	<p><u>25/10/2023</u>: Pedido de recuperação judicial.</p> <p><u>31/10/2023</u>: Despacho que determinou emenda à inicial para as empresas autoras, a fim de juntar os documentos comprobatórios da alegada incapacidade de pagamento das custas e despesas processuais.</p> <p><u>14/11/2023</u>: Os terceiros interessados, Alexander Rodrigo dos Santos e Augusto César dos Santos (credores de uma das postulantes), apresentaram manifestação para requerer a remessa dos autos para outra Comarca, alegando incompetência, tendo em vista a concentração dos maiores volumes de negócios das Requerentes.</p> <p><u>04/12/2023</u>: O Grupo SKY apresentou emenda à inicial.</p> <p><u>25/01/2024</u>: O Grupo SKY se manifestou a respeito da alegação de incompetência.</p> <p><u>15/02/2024</u>: Foi proferida a decisão que determinou a remessa dos autos ao Juízo da Comarca de Carmo do Rio Claro.</p> <p><u>06/07/2024</u>: O Grupo SKY apresentou nova emenda à inicial</p> <p><u>05/08/2024</u>: Foi preferida a decisão que indeferiu o pedido de justiça gratuita e intimou os autores a pagar as custas iniciais.</p> <p><u>09/08/2024</u>: O Grupo SKY juntou o comprovante de pagamento das custas iniciais.</p> <p><u>22/08/2024</u>: Os terceiros interessados se manifestaram para requerer a constatação prévia do art.51-A da legislação e regência antes da apreciação do pedido de processamento do pedido de recuperação judicial.</p> <p><u>03/09/2024</u>: O Grupo SKY contestou o pedido de constatação prévia feita pelos terceiros interessados e destacou a urgência na nomeação do administrador judicial.</p> <p><u>27/09/2024</u>: Foi proferida a decisão que nomeou e intimou o José Vicente Martins para elaborar e apresentar a constatação prévia antes de decidir sobre o processamento da recuperação judicial.</p> <p><u>01/10/2024</u>: O Grupo SKY apresentou manifestação requerendo, de maneira liminar, a apreciação dos pedidos feitos na emenda à inicial.</p> <p><u>23/10/2024</u>: O Grupo SKY juntou a relação de bens de seus sócios.</p> <p><u>25/10/2024</u>: O perito apresentou o laudo de constatação prévia.</p> <p><u>27/11/2024</u>: O Grupo SKY se manifestou em relação ao laudo pericial e juntou documentos.</p> <p><u>06/12/2024</u>: O perito complementou o laudo pericial, diante dos novos documentos apresentados pelo Grupo SKY.</p>

	<p><u>09/12/2024</u>: O Grupo SKY apresentou manifestação sobre o laudo pericial, reiterando, ao final, os termos da emenda à inicial.</p> <p><u>17/11/2024</u>: O juiz intimou o perito para se manifestar sobre os novos documentos juntados pelo Grupo SKY.</p> <p><u>18/11/2024</u>: O perito se manifestou sobre os documentos juntados pelo Grupo SKY, concluindo pelo prosseguimento da recuperação judicial.</p> <p><u>18/11/2024</u>: O Grupo SKY apresentação manifestação reiterando os termos da emenda à inicial.</p> <p><u>22/01/2025</u>: Foi proferida a decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial.</p> <p><u>07/02/2025</u>: O Grupo SKY opôs Embargos de Declaração.</p> <p><u>25/02/2025</u>: Proferida a decisão que acolheu os Embargos de Declaração opostos pelo Grupo SKY.</p> <p><u>18/03/2025</u>: Manifestação do Dr. José Vicente Martins informando que aceita o múnus de administrador judicial.</p> <p><u>25/03/2025</u>: Interposto Agravo de Instrumento pelo Grupo SKY contra a decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial, indeferindo os pedidos de consolidação substancial e processual das empresas e a liberação da trava bancária sobre créditos fiduciários.</p> <p><u>08/05/2025</u>: Apresentação do Plano de Recuperação Judicial.</p> <p><u>17/05/2025</u>: Petição do administrador judicial requerendo a intimação dos representantes legais das Recuperandas (i) a colocarem placa indicativa do nome de seu estabelecimento onde estão estabelecidas às sedes das empresas, (ii) a procederem às alterações dos contratos sociais de todas as empresas coligadas que foram transferidas para a cidade de Varginha, mas que de alguma forma, exercem atividades em Carmo do Rio Claro/MG, (iii) expliquem o descompasso entre contas a receber de todas as empresas, no valor total de R\$7.303.664,54 e, por outro lado, o baixo faturamento consolidado de abril/2024 à março/2025 no valor de R\$842.297,03, que constaram nas planilha enviadas, (iv) a franquearem o acesso do Administrador Judicial às sedes das empresas, aos loteamentos, aos documentos pertinentes, inclusive contábeis, tal como constou da lista da primeira notificação, como também, a tolerarem as visitas deste Administrador Judicial, sem restrição de quem quer que seja, sob pena de destituição de seus Administradores, e (v) sejam advertidos de que humilhar, desrespeitar ou desprestigiar o Administrador Judicial, no exercício de suas funções, principalmente na presença de outras pessoas, como já ocorreu na primeira visita, constitui crime de desacato, previsto no artigo 331, do Código Penal.</p> <p><u>02/06/2025</u> – Petição das recuperandas requerendo, dentre outros pedidos, (i) a correção do valor da causa, (ii) a retificação da nomeação do Administrador Judicial para constar a empresa Martins & Magota Consultoria E Administração Judicial Ltda., (iii) a publicação do edital da relação de credores, e (iv) a reestruturação prevista no Plano de Recuperação Judicial e a posterior alteração de endereço das empresas do Grupo Sky.</p>
--	--

Situação atual e próximos passos:

Aguarda-se a publicação da lista de credores.

6. Agravo de Instrumento (Recuperação Judicial) – Processo nº 0920311-76.2025.8.13.0000 (1.0000.25.092030-3/001) – 21ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais	
Recuperandas:	Sky Construções e Empreendimentos e Participações Ltda. e Outros (Grupo Sky)
Objeto:	Agravo de Instrumento
Valor da causa:	N/A
Probabilidade de perda /sucumbência:	N/A
Principais andamentos:	<p><u>24/03/2025</u> – Interposição do recurso contra a decisão que indeferiu os pedidos das Recuperandas de consolidação substancial e processual das empresas e a liberação da trava bancária sobre créditos fiduciários.</p> <p><u>27/03/2025</u> – Proferida a decisão que indeferiu o efeito ativo pleiteado.</p> <p><u>14/05/2025</u> – Manifestação do Administrador Judicial favorável ao pedido das Recuperandas.</p> <p><u>28/05/2025</u> – Parecer do Ministério Público de Minas Gerais, na qual afirma ser desnecessária a intervenção ministerial, pois ausentes o interesse público ou o interesse social relevante.</p> <p><u>04/06/2025</u> – Determinada a remessa dos autos à Desª. Luziene Medeiros do Nascimento Barbosa Lima, que passa a integrar a 21ª Câmara Cível Especializada, na vaga decorrente da remoção do Des. Marcelo Rodrigues.</p>
Situação atual e próximos passos:	Nos próximos dias, apresentaremos, voluntariamente, Contraminuta ao Agravo de Instrumento.