

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
COMPANHIA ABERTA
CNPJ/MF Nº 61.065.751/0001-80
NIRE 35.300.108.078

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
INSTALADA E IMEDIATAMENTE SUSPensa EM 9 DE ABRIL DE 2025 E
RETOMADA EM 28 DE ABRIL DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Instalada e imediatamente suspensa em 9 de abril de 2025, às 15h (quinze horas) e retomada em 28 de abril de 2025, às 9h (nove horas), de modo exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 81”), considerando-se, portanto, realizada na sede social da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (“Rossi” ou “Companhia”).

2. CONVOCAÇÃO: O edital de convocação da Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) foi publicado na forma do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”), no jornal “*Folha de S. Paulo*”, em edições digitais e impressas de 11, 12 e 13 de março de 2025, nas páginas A26, A30 e A33, respectivamente.

3. DIVULGAÇÕES: Todos os documentos de convocação da Assembleia Geral relacionados à matéria objeto da ordem do dia, conforme previstos na Resolução CVM 81, foram disponibilizados aos acionistas na sede da Companhia e na rede mundial de computadores e nos websites da Companhia (<https://ri.rossiresidencial.com.br/>), da CVM (www.gov.br/cvm) e da B3 (www.b3.com.br).

4. PRESENÇA: Presentes 217 acionistas, titulares de 13.410.906 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, representando 67,89% do capital social total e votante da Companhia, desconsideradas as ações em tesouraria. Presentes, ainda, Maria Pia de Orleans e Bragança, Diretora Presidente Executiva e Diretora Financeira e de Relações com Investidores, Fernanda Nobrega Prado e Luiz Claudio Rocha Filho, do Departamento Jurídico da Companhia, Daiane de Camargo Freitas, Diretora Jurídica da Companhia, Cesar Henrique Gallo do Prado, Diretor Operacional da Companhia, e Caroline Couto Matos do Cescon Barriou Advogados.

A Mesa esclareceu que, nos termos da decisão arbitral proferida em 16 de dezembro de 2024, no âmbito do Procedimento Arbitral nº 286/2024, instaurado perante a Câmara de Arbitragem do Mercado – CAM, e conforme divulgado pela Companhia por meio de Fato Relevante na mesma data, os acionistas Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes, Célio de Melo Almada Neto, João Batista Lemes Cruvinel, Lagro do Brasil Participações Ltda. e Paulo Amador Thomaz Alves da Cunha Bueno, encontram-se com os direitos de voto suspensos. Nada obstante, os acionistas, dentre os acima referenciados, que participaram da AGE tiveram as suas ações computadas exclusivamente para fins de contabilização do quórum de instalação.

5. MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Nicolas Aires de Paiva e secretariados pela Sra. Fernanda Cirne Montorfano Gibson e pelo Sr. Victor Guita Campinho, nos termos do art. 12 do Estatuto Social.

6. SUSPENSÃO E RETOMADA DOS TRABALHOS: Conforme Fato Relevante divulgado pela Companhia em 9 de abril de 2025, a Companhia recebeu minutos antes do início dos trabalhos da AGE, intimação a respeito da decisão proferida pela árbitra de apoio, no âmbito do Procedimento CAM nº 296/25, em trâmite perante a Câmara de Arbitragem de Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que deferiu, *inaudita altera parte*, pedido de concessão de tutela cautelar de urgência pra suspender a realização da AGE, formulado pelos acionistas Aperoama Participações Ltda., RCR Serviços Administrativos Ltda. e Luciana Rossi Cuppoloni (“Decisão”).

A AGE foi devidamente instalada às 15h de 9 de abril de 2025 e, conforme comunicado aos acionistas presentes na AGE e ao mercado em geral por meio de Fato Relevante, os trabalhos foram imediatamente suspensos para retomada em nova data e hora a serem oportunamente informadas pela Companhia por meio de Fato Relevante.

Em 24 de abril de 2025, após apresentação de Pedido de Reconsideração da Decisão interposto pela Companhia no âmbito do procedimento arbitral em questão, sobreveio nova decisão da árbitra de apoio que revogou a suspensão e determinou a retomada dos trabalhos da AGE, nos seguintes termos: “[p]or *todo o acima, não subsistindo os elementos que a justificaram, fica REVOGADA a Decisão da Árbitra de Apoio proferida em 09 de abril de 2025, devendo a Assembleia Geral Extraordinária da Requerida, instalada na mesma data, ter sua realização retomada.*”

Em cumprimento à nova decisão, a Companhia informou aos seus acionistas, por meio de Fato Relevante divulgado em 24 de abril de 2025, que a AGE seria retomada às 9h de 28 de abril de 2025.

7. DIVULGAÇÃO PRÉVIA DOS DOCUMENTOS, LAVRATURA DA ATA E RECEBIMENTO DE VOTOS: (i) todos os documentos relacionados às matérias a serem deliberadas nesta Assembleia, inclusive do mapa de votação sintético consolidado foram previamente divulgados pela Companhia nos termos da legislação e regulamentação em vigor; (ii) foi registrado que a ata da presente Assembleia seria lavrada na forma de sumário e aprovada sua publicação com omissão das assinaturas da totalidade dos acionistas, nos termos do artigo 130, parágrafos 1º e 2º, da Lei das S.A.; e (iii) foi esclarecido que as declarações de voto, protestos e dissidências porventura apresentados serão numerados, recebidos e autenticados pela Mesa, ficando arquivados na sede da Companhia, nos termos do disposto no parágrafo primeiro do artigo 130 da Lei das S.A., e constarão com anexo da presente ata.

8. ORDEM DO DIA: (i) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni; (ii) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues; (iii) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha; (iv) Eleição de 2 (dois) membros do Conselho de Administração caso aprovada a propositura de ação de responsabilidade, em substituição a João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues; e (v) Alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para ampliar o montante do capital autorizado.

9. ESCLARECIMENTOS E CONSIGNAÇÕES: Antes de iniciar a deliberação sobre as matérias constantes da Ordem do Dia, a Mesa esclareceu os questionamentos formulados por acionistas presentes com relação ao cômputo dos votos na presente Assembleia Geral e sobre o recebimento do Ofício CVM nº 110/2025/CVM/SEP/GEA-3, que solicita esclarecimentos da Companhia a respeito de reclamação protocolada pelos acionistas Aperoama Participações Ltda., RCR Serviços Administrativos Ltda. e Luciana Rossi Cuppoloni sobre a retomada da presente assembleia. A respeito, a Mesa informou que a Companhia apresentará tempestivamente os esclarecimentos cabíveis em atendimento ao Ofício.

Em prosseguimento, a Mesa da Assembleia Geral indagou aos acionistas Aperoama Participações Ltda., veículo por meio do qual o Sr. João Paulo Rossi detém sua participação acionária na Companhia, e RCR Serviços Administrativos Ltda., veículo por meio do qual a Sra. Renata Rossi detém sua participação acionária da Companhia, se tais acionistas se consideravam conflitados e impedidos de votar nas matérias constantes dos itens **(i)** e **(ii)** da ordem do dia, nos termos do artigo 115, parágrafo primeiro, da Lei nº 6.404/76. O representante dos acionistas Participações Ltda. e RCR Serviços Administrativos Ltda. se manifestou no sentido de que os acionistas não se consideravam em posição de conflito para deliberar sobre referidas matérias.

Além disso, para resguardar os direitos dos demais acionistas e da própria Companhia, a Mesa informou que serão elaborados três mapas sintéticos de votação em caráter informativo, os quais são anexos à presente ata: **(i)** o mapa de votação sintético apenas com os votos válidos, que foram considerados para a declaração dos resultados das deliberações na presente AGE (**Anexo I**); **(ii)** um mapa de votação informativo computando inclusive os votos proferidos pelos acionistas cujo direito de voto está suspenso (**Anexo II**); e **(iii)** um mapa de votação informativo assumindo a desconsideração dos votos dos acionistas Aperoama Participações Ltda. e RCR Serviços Administrativos Ltda. nas deliberações constantes dos itens (i) e (ii) da ordem do dia e a desconsideração dos votos proferidos pelos acionistas cujo direito de voto está suspenso em todas as matérias da ordem do dia (**Anexo III**).

10. DELIBERAÇÕES:

10.1. Os acionistas deliberaram pela **aprovação**, por maioria dos votos válidos, sendo registrados 4.571.643 votos a favor, 3.983.092 votos contrários e 60.898 abstenções, da propositura de ação de responsabilidade civil, nos termos dos artigos 158 e 159 da Lei das S.A., em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni, na qualidade de membro do Conselho de Administração da Companhia, pelos fatos e fundamentos pormenorizadamente detalhados na Proposta da Administração para a presente Assembleia Geral, divulgada em 19 de março de 2025 nos websites da Companhia (<https://ri.rossiresidencial.com.br/>), da CVM (www.gov.br/cvm) e da B3 (www.b3.com.br).

Nos termos do art. 159, §2º da Lei das S.A., a aprovação da propositura de ação de responsabilidade culmina no impedimento do Sr. João Paulo em permanecer no cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia. Consigna-se, portanto, a sua destituição automática do referido cargo.

10.2. Os acionistas deliberaram pela **aprovação**, por maioria dos votos válidos, sendo registrados 4.571.949 votos a favor, 3.982.796 votos contrários e 60.888 abstenções, da propositura de ação de responsabilidade civil, nos termos dos artigos 158 e 159 da Lei das S.A., em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues, na qualidade de membro do Conselho de Administração e de ex-Diretora Sem Designação Específica da Companhia, pelos fatos e fundamentos pormenorizadamente detalhados na Proposta da Administração para a presente Assembleia Geral, divulgada em 19 de março de 2025 nos websites da Companhia (<https://ri.rossiresidencial.com.br/>), da CVM (www.gov.br/cvm) e da B3 (www.b3.com.br).

Nos termos do art. 159, §2º da Lei das S.A., a aprovação da propositura de ação de responsabilidade culmina no impedimento da Sra. Renata em permanecer no cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia. Consigna-se, portanto, a sua destituição automática do referido cargo.

10.3. Os acionistas deliberaram pela **aprovação**, por maioria dos votos válidos, sendo registrados 4.571.939 votos a favor, 3.982.762 votos contrários e 60.932 abstenções, da propositura de ação de responsabilidade civil, nos termos dos artigos 158 e 159 da Lei das S.A., em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha, na qualidade de ex-Diretor Presidente Executivo e Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, pelos fatos e fundamentos pormenorizadamente detalhados na Proposta da Administração para a presente Assembleia Geral, divulgada em 19 de março de 2025 nos websites da Companhia (<https://ri.rossiresidencial.com.br/>), da CVM (www.gov.br/cvm) e da B3 (www.b3.com.br).

10.4. Considerando a aprovação da propositura de ação de responsabilidade em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues e a consequente destituição destes do cargo de membros do Conselho de Administração da Companhia, foram eleitos os seguintes candidatos, em substituição aos membros do Conselho de Administração destituídos, com mandato unificado até a Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024:

- (i) **Conrado Lamastra Pacheco**, brasileiro, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 011.661.427-2, expedida pela SSP/RJ, inscrito sob o CPF/MF sob nº 054.232.677-90, com **3.981.650** votos válidos, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, indicado pelos acionistas Aperoama Participações Ltda., RCR Serviços Administrativos Ltda. e Luciana Rossi Cuppoloni; e
- (ii) **Thyrso Ferraz de Camargo Junior**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 4481137-8, expedida pela SSP/SP, inscrito sob o CPF/MF sob nº 563.664.428-00, com **2.797.304** votos válidos, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, indicado pela Administração da Companhia.

Consigna-se, ainda, que o candidato Alexandre Rodrigues, indicado pela Administração da Companhia, restou vencido, com o recebimento de **772.504** votos válidos.

Com base nas informações recebidas pela Administração da Companhia, nos termos da legislação aplicável, foi informado aos acionistas que os conselheiros ora eleitos estão em condições de firmar a declaração de desimpedimento mencionada no artigo 147, §4º, da Lei das S.A., que ficará arquivada na sede da Companhia.

Os conselheiros ora eleitos serão investidos em seus cargos mediante a assinatura de termos de posse lavrados no Registro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração em até 30 (trinta) dias contados desta data, sob pena de ficar sem efeito a eleição, salvo justificação aceita pelo Conselho de Administração, nos termos do §1º do artigo 149 da Lei das S.A.

10.5. Os acionistas deliberaram por **rejeitar**, por maioria dos votos válidos, com 4.062.404 votos contrários, 2.472.339 votos a favor e 2.080.890 abstenções, a alteração do art. 6º do Estatuto Social da Companhia, para ampliar o montante do capital social autorizado.

11. VOTOS CONTRÁRIOS E PROTESTOS: Foram registrados os votos contrários, as manifestações de voto e protestos recebidos pela Mesa, que ficarão arquivados na Companhia e constarão como anexos à presente ata.

12. ENCERRAMENTO: Não havendo nada mais a tratar, o presidente declarou a assembleia encerrada e suspendeu os trabalhos para a lavratura da presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretários nos termos do artigo 47, §2º, da Resolução CVM nº 81/2022. **Mesa:** Nicolas Aires de Paiva, Presidente; Fernanda Cirne Montorfano Gibson e Victor Guita Campinho, Secretários. **Acionistas Presentes:** Marcelo Zelada; Representados por Luiz Fernando Martins Kuyven, Kaue Cardoso de Oliveira: Carlos Augusto Reis Athayde Fernandes, Célio de Melo Almada Neto, João Batista Lemes Cruvinel, Paulo Amador Thomaz Alves da Cunha Bueno; Representados por Mikael Martins de Lima, Dimitrius Gomes Guedes de Moura, Juliana Yumi Campanile Oeda: RCR Serviços de Economia Ltda., Luciana Rossi Cuppoloni, Apeorama Participações Ltda.; Representados por João Paulo Trancoso Tannous: Lagro do Brasil Participações Ltda.; Representados por Marcelo Zelada: XMZ FIM CP RESPONSABILIDADE LIMITADA.; Participantes que votaram por meio de voto à distância: GABRIEL AZEVEDO DA COSTA MACHADO, EVELISE LIMA CASTELO, MANOEL MESSIAS SANTOS SOBRINHO, JANAILDO PIRES ROMEU, VALDEMI CARDOSO BARBOSA, LEONARDO DE FAZIO, DENIS BORENSTEIN, SAMUEL CORREA E SILVA, GLAUBER CAVALCANTE UCHOA, NATALIA COUTINHO DOS SANTOS, WALTER RIBEIRO DA COSTA JUNIOR, IGOR VILLA NOVA DE ANDRADE, BARBARA SILVEIRA DAFFERNER, DAVID COURRY NETO, DIEGO CHAN, VALDOMIRO PEDRO DE BARROS, LUCAS DAS CHAGAS ALVES PEREIRA DE SOUZA, ROSANE MARIA VECHIATO MENEGAZZO, ALBERTO FRANCISCO SINEIRO DANTAS, ANTONIO DO ESPIRITO SANTO BARROS, JOSE RICARDO PEREIRA, JOSIANE ORTOLAN COELHO, BRUNO RODRIGUES CABRAL, ROGERIO QUIRINO FERREIRA BUENO, MARCO FIGONI, LOURIVALDO MAY, MARCUS VINICIUS MENEZES LEITE, LAERCIO GIOLO, THAYSA CALDAS DE OLIVEIRA, LUIZ GUSTAVO OLIVEIRA DO AMARAL, HUMBERTO CLAUDIO DA FONSECA, LUIS ANTONIO MATTAR ROSA, MARIA LETICIA RABELO ALVES PATRUS, JAMYSON COSTA ARAUJO, JOAO CARLOS VIEIRA DA SILVA, ISAAC CAVUTO VALLEJO, ERLANDE DA COSTA CAMPOS FILHO, LINEU ROHDE RACHEVSKY, SERGIO SARQUIS ATTIE, ANTONIO

CLEIDENIR TONICO RAMOS, JOAO ALOISIO SCHWARZ AUMOND, DUARTE AMORIM MARTINS DA COSTA, EDISON DE MOURA BATISTA, CLAYTON FERNANDO LOPES DA SILVA, JULIO CESAR RIVELLO, JOAO FRANCISCO OLIVIERI SETARO, JOSE LUIS DA SILVA COELHO, PAULO ANTONIO FIUZA LIMA, VINICIUS DE MORAIS ALVES, HERLON RODRIGUES DE ARAUJO, DEIVID RODRIGUES DOS SANTOS, RICARDO ANTENOR DE SOUZA E SOUZA, JOSEF CLAUDINO DE MOURA, ADELSON RODRIGO ALVES, THIAGO SABATINELLI RODRIGUES, TANCREDO LUIZ DE MORAES MACHADO, GUSTAVO SALVADOR VEIGA, MARCELO TEIXEIRA, EDUARDO GINO COLMANETTI, MARIO MACHADO FILHO, SERGIO ETCHECHURY MOREIRA, LUIZ FERNANDO E SA, LUIZ CARLOS DELGADO, HENRIQUE RAMOS COSTA, CASSIO ANTONIO MACHADO ALVES, PAULO CESAR ROCHA JUNIOR, GILMAR ALMEIDA LIMA, WERLEY DE OLIVEIRA GONCALVES, ALEXANDRE FURTADO VEIGA, ANTONIO DE PADUA ABREU, MARCELO DO CARMO ROCHA, RICARDO ROESSLE GUIMARAES FILHO, LIVIA NISHIMURA, RIVAN DE SOUSA, YOUSSEF MOHAMAD SLEIMAN, ULYSSES PINTO GORGULHO, ROBERTO ALTENFELDER SANTOS, ADAILDO AMARO DOS SANTOS, PAULINE RITTON DUARTE, RAIMUNDO JORGE IVO METZKER, MARCOS VALADARES MELLO, GUSTAVO EDUARDO FRENEAU, RUI CARLOS HIGASHITANI, ROQUE SAMPAIO NETO, MARIA CLECI MARTINS DE CARVALHO, NILSON MORAIS DA SILVA, FABIANO ESTEVES DA SILVA FELIPE, ANTONIO ABILIO DA COSTA COUTINHO, LEONARDO GOMES BALTAR, MARCOS PEREIRA GRANELLO, PAULO MARCIO EDLINGER MARIOTTO, CARLOS ALBERTO DO VALE CARVALHO, JOSE ROBERTO DARIN JUNIOR, LEONARDO LUIZ ROCHA E SILVA, JOAQUIM MEDEIROS CHIANCA FERNANDES, MARCIO KAORO FUJITA, ADRIANA DA SILVA MENDES, IZABELLA CORREIA HELENA, MARCOS VINICIUS DA SILVA GARCIA, HUDSON GONCALVES ANDRADE, ELIANA MITIE TAMAISHI NAKANISHI, MARCELO FRASCINO FONSECA, SILVIO HENRIQUE CABRAL, JOSE FILIPE DE CARVALHO LOPES, ALAN GIULIANO D ALBA CEPPINI, CAIO TADEU IVO, MARCELO REBOUCAS ROCHA SILVA, LARA STEIL, CARLOS ALBERTO DALMOLIN, JOSE MISSIAS DE SOUZA, BRUNO CESAR DE CARVALHO FERREIRA, WILSON JOSE SCHIAVINATO, CACILDO HUMBERTO BIGI, ANDRE MARINO KULLER, CARLOS HENRIQUE LAMAITA RABELLO, SEBASTIAO JOSE DE SOUZA, FLAVIANO MONTEIRO AGUIAR, DANIEL KOITI TATENO, ROBERSON DE ARAUJO, JESSE MAXIMO DA SILVA AZEVEDO, MAURO MARTINS MACHADO, SERGIO FERREIRA CAVALCANTE DE ALBUQUERQUE, DANIEL TAVARES GOMES, DANIEL WARTCHOW, RONALDO BATISTA DE SA, ROBERTO CASTELO BRANCO DINIZ, EDUARDO ROZAS MOREIRA, INGRID MONNERAT DE AGUIAR, MARCELO MYSLINSKI, JOSE VIANA BRIM JUNIOR, PEDRO BERNARDINELLI JUNIOR, ROGERIO DA SILVA LOPES, TIAGO MAIA FREIRE, RICARDO VINAGRE, MURILLO AURELIO ALVES DE MOURA FILHO, LUIZ FRANCISCO FERREIRA ALBANI, ANDRE RENATO DOS SANTOS, RICARDO CESAR RODRIGUES ALVES, WANDERSON CAETANO DA SILVA, ANTONIO SOARES DE OLIVEIRA, ROGERIO CARDOSO DE LIMA, FLAIBE DOS SANTOS BALESTRIN, RODRIGO MONTEIRO DO CARMO, LUIZ SERGIO BRAGANCA CATTETE, MARCOS LUCHESI DE MELLO, LUIZ AUGUSTO ZUPPI DA CONCEICAO, JOAO ALBERTO GALASSI, RENATO COELHO, JAIR PEREIRA BARBOSA, THABATA PRADO MISITI, ISABEL CRISTINA MONTEIRO ATTIE, NICOLAS AIRES DE PAIVA, HENRIQUE BUCCO DE SOUZA, WALTER

WANDERLEY CELLA, ERIC CADIER ADEM, TIAGO MAURICIO FRANCOY, ELTON ZAPELIN FAGUNDES, SILVIO JOSE DE ANDRADE, AGATHA STHEFANI SILVA LEON, GIOVANI CAVADAS FARIA, INEZ AMORIM DE ALMEIDA, RICARDO KNOLL, MICHEL EFROIM BURG, HELENA BARBOSA BASTOS, SERGIO LUIZ PINEL DIAS, ALUISIO BARREIROS DA SILVA, FARLEY CALDEIRA MOTA, SIDNEI ABILIO DA SILVA, LEANDRO DOS SANTOS GOMES, JULIANO APARECIDO TEDALDI, ANTONIO ALVES DE OLIVEIRA, ELIZABETH YUMI ARAKI, JOAO CARLOS DE ALMEIDA GASPAR, DANILO DE CASTRO REZENDE, RODRIGO BRAGA SANTINI, ANTONIO NAJM JUNIOR, ANDRE TADEU GASPAROTO, LUCAS EDUARDO MARTINS, JOSE AIRON DE ALMEIDA, TIAGO RAMALHO SOUZA, DAMIANE ANDRESSA CASTRO SILVEIRA, EGBERTO GUSTAVO DO CARMO, JEAN CARLOS BELMONTE SILVA, EMERSON RODRIGUES BRITO, LUIS ANTONIO VALENTE, TIAGO ZEQUI OLIVEIRA, RICARDO KOBARG, WENDELL SEIJI OKAMOTO, ESIO ARLINDO BRAGA, LEONARDO LIMA LATGE, PAULO GILBERTO DICKOW, JOSSINE RODRIGUES DE OLIVEIRA, MAURICIO TADASHI MORIKAWA, THADEU DE OLIVEIRA BELLO, MIGUEL INACIO MOREIRA MAGGI, DOUGLAS HENRIQUE TEIXEIRA, EMERSON ARON SIQUEIRA SOUZA, LEANDRO DE AMORIM MUNHOZ, PAULO ROBERTO DE ALMEIDA SACOM, MARCELO RAMOS MARTINS, THOMAS MAGNO DE JESUS SILVEIRA, GEISON JULIO EVANGELISTA, LUCAS RIBEIRO MATTOS, RENAN FISCHER E SILVA, HIJINO RODRIGUES DE OLIVEIRA, MARCO LUIS BERNA, ALEXANDER PEZZINI DE OLIVEIRA.

São Paulo - SP, 28 de abril de 2025.

Nicolas Aires de Paiva
Presidente

Fernanda Cirne Montorfano Gibson
Secretária

Victor Guita Campinho
Secretário

Anexo I

MAPA DE VOTAÇÃO SINTÉTICO FINAL

Considera todos os votos dos acionistas presentes, exceto pelos seguintes acionistas, para todas as deliberações: Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes, Célio de Melo Almada Neto, João Batista Lemes Cruvinel, Lagro do Brasil Participações Ltda. e Paulo Amador Thomaz Alves da Cunha Bueno, nos termos da decisão arbitral proferida em 16 de dezembro de 2024, no âmbito do Procedimento Arbitral nº 286/2024

1. Propositura de ação de responsabilidade civil em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni.	
A. Aprovar	4.571.643
B. Rejeitar	3.983.092
C. Abster-se	60.898
2. Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues.	
A. Aprovar	4.571.949
B. Rejeitar	3.982.796
C. Abster-se	60.888
3. Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha.	
A. Aprovar	4.571.939
B. Rejeitar	3.982.762
C. Abster-se	60.932
4. Indicação de candidato ao conselho de administração: Conrado Lamastra Pacheco	
A. Aprovar	3.981.650
B. Rejeitar	2.024.800
C. Abster-se	0
5. Indicação de candidato ao conselho de administração: Alexandre Rodrigues	
A. Aprovar	772.504
B. Rejeitar	3.983.660
C. Abster-se	3.859.469
6. Indicação de candidato ao conselho de administração: Thyrso Ferraz de Camargo Junior	
A. Aprovar	2.797.304
B. Rejeitar	3.983.660
C. Abster-se	1.834.669
7. Alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para ampliar o montante do capital autorizado.	
A. Aprovar	2.472.339
B. Rejeitar	4.062.404
C. Abster-se	2.080.890

Anexo II

MAPA DE VOTAÇÃO SINTÉTICO INFORMATIVO 1

Considera todos os votos dos acionistas presentes, incluindo Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes, Célio de Melo Almada Neto, João Batista Lemes Cruvinel, Lagro do Brasil Participações Ltda. e Paulo Amador Thomaz Alves da Cunha Bueno

1. Propositura de ação de responsabilidade civil em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni.	
A. Aprovar	9.366.916
B. Rejeitar	3.983.092
C. Abster-se	60.898
2. Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues.	
A. Aprovar	9.367.222
B. Rejeitar	3.982.796
C. Abster-se	60.888
3. Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha.	
A. Aprovar	9.367.212
B. Rejeitar	3.982.762
C. Abster-se	60.932
4. Indicação de candidato ao conselho de administração: Conrado Lamastra Pacheco	
A. Aprovar	3.981.650
B. Rejeitar	6.820.073
C. Abster-se	0
5. Indicação de candidato ao conselho de administração: Alexandre Rodrigues	
A. Aprovar	5.567.777
B. Rejeitar	3.983.660
C. Abster-se	3.859.469
6. Indicação de candidato ao conselho de administração: Thyrso Ferraz de Camargo Junior	
A. Aprovar	7.592.577
B. Rejeitar	3.983.660
C. Abster-se	1.834.669
7. Alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para ampliar o montante do capital autorizado.	
A. Aprovar	7.267.612
B. Rejeitar	4.062.404
C. Abster-se	2.080.890

Anexo III

MAPA DE VOTAÇÃO SINTÉTICO INFORMATIVO 2

Considera todos os votos dos acionistas presentes, exceto: (i) para todas as deliberações, os votos de Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes, Célio de Melo Almada Neto, João Batista Lemes Cruvinel, Lagro do Brasil Participações Ltda. e Paulo Amador Thomaz Alves da Cunha Bueno, nos termos da decisão arbitral proferida em 16 de dezembro de 2024, no âmbito do Procedimento Arbitral nº 286/2024; e (ii) para as deliberações (1) e (2), o voto dos acionistas Aperoama Participações Ltda. e RCR Serviços Administrativos Ltda.

1. Propositura de ação de responsabilidade civil em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni.	
A. Aprovar	4.571.643
B. Rejeitar	751.442
C. Abster-se	60.898
2. Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues.	
A. Aprovar	4.571.949
B. Rejeitar	751.146
C. Abster-se	60.888
3. Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha.	
A. Aprovar	4.571.939
B. Rejeitar	3.982.762
C. Abster-se	60.932
4. Indicação de candidato ao conselho de administração: Conrado Lamastra Pacheco	
A. Aprovar	3.981.650
B. Rejeitar	2.024.800
C. Abster-se	0
5. Indicação de candidato ao conselho de administração: Alexandre Rodrigues	
A. Aprovar	772.504
B. Rejeitar	3.983.660
C. Abster-se	3.859.469
6. Indicação de candidato ao conselho de administração: Thyrso Ferraz de Camargo Junior	
A. Aprovar	2.797.304
B. Rejeitar	3.983.660
C. Abster-se	1.834.669
7. Alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para ampliar o montante do capital autorizado.	
A. Aprovar	2.472.339
B. Rejeitar	4.062.404
C. Abster-se	2.080.890

Anexo IV

**PROTESTO E MANIFESTAÇÃO DE VOTO APRESENTADOS POR LAGRO DO BRASIL
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

PROTESTO CONTRA OS VOTOS DE APEROAMA PARTICIPAÇÕES LTDA., RCR SERVICOS DE ECONOMIA EIRELI E LUCIANA ROSSI CUPPOLONI APRESENTADO PELA LAGRO DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA. NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ROSSI RESIDENCIAL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL A SER REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2025

Ordem do dia: “deliberar sobre a seguinte ordem do dia: (i) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni; (ii) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues; (iii) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha; (iv) Eleição de 2 (dois) membros do Conselho de Administração caso aprovada a propositura de ação de responsabilidade, em substituição a João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues; e (v) Alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para ampliar o montante do capital autorizado.”

Protesto: A Lagro do Brasil Participações Ltda. (“Lagro”) apresenta à Mesa da Assembleia Geral Extraordinária da Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia” ou “Rossi”), realizada em 28 de abril de 2025 (“AGE”) **PROTESTO** para impugnar o voto dos acionistas **(i)** Aperoama Participações Ltda.¹ (“Aperoama”), **(ii)** RCR Servicos de Economia Eireli (“RCR”)² e **(iii)** Luciana Rossi Cuppoloni³ (“Luciana Rossi” e, em conjunto com Aperoama e RCR, “Acionistas Rossi”) **haja vista que as acionistas têm evidente interesse particular e pessoal na matéria deliberada e estão em situação de manifesto conflito de interesses**, violando o disposto no art. 115, §1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) e solicita à Mesa que desconsidere os votos dos Acionistas Rossi.

Como é de conhecimento geral, os Acionistas Rossi integram o mesmo núcleo familiar dos administradores João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues, cujas condutas são objeto da presente deliberação assemblear.

Nesse sentido, é fato incontroverso que:

- (i) Aperoama e RCR são veículos de investimento controlados e administrados, respectivamente, por João Paulo e Renata Rossi, os quais, inclusive, representam formalmente essas pessoas jurídicas perante a Companhia;
- (ii) Luciana Rossi é irmã dos dois ex-administradores e vem sistematicamente exercendo seu voto em bloco com os demais membros da família em todas as deliberações sociais, conforme registrado em mapa de votações de conclaves anteriores, inclusive tendo requerido, em seu próprio nome, medidas judiciais e arbitrais para sustentar os interesses pessoais do grupo familiar na condução da Companhia.
- (iii) As três acionistas atuam em evidente alinhamento com os interesses da Família Rossi, sendo, na prática, beneficiárias diretas da abstenção de responsabilização dos acusados.

¹ Cujo único sócio administrador reportado no QSA da Consulta CNPJ da Receita Federal é o Sr. Joao Paulo Franco Rossi Cuppoloni. É requerente na arbitragem movida contra a Lagro, conforme Comunicado sobre Demandas Societárias de 17/10/2024.

² Cuja única sócia administradora reportada no QSA da Consulta CNPJ da Receita Federal é a Sra. Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues. É requerente na arbitragem movida contra a Lagro, conforme Comunicado sobre Demandas Societárias de 17/10/2024.

³ É membro da Família Rossi e requerente na arbitragem movida contra a Lagro, conforme Comunicado sobre Demandas Societárias de 17/10/2024.

Restou amplamente demonstrado, por documentos internos e por relatório de auditoria forense independente, que os Srs. João Paulo e Renata Rossi, em conjunto com Fernando Miziara, foram responsáveis por um esquema estruturado de desvio de recursos da Companhia, com destaque para:

- (i) A celebração de contratos fictícios com empresas ligadas aos acusados, sem comprovação de serviços prestados;
- (ii) Transferência de imóveis da Companhia a pessoas físicas e jurídicas de seu círculo familiar, a título de “ação em pagamento” ou “compra e venda”, sem qualquer contrapartida;
- (iii) Recebimento de valores muito superiores à remuneração aprovada em assembleia, com dissimulação contábil para ocultar os pagamentos;
- (iv) Obstrução da fiscalização societária, com ocultação de informações da ACRO, sociedade investida controlada economicamente pela Rossi, e destruição de dados digitais após a destituição de cargos.

Tais práticas foram articuladas em benefício pessoal e operacionalizadas por meio de instrumentos jurídicos montados com o objetivo de desviar ativos, simular obrigações e dificultar a responsabilização civil dos envolvidos.

Há um vínculo indissociável entre todos os Acionistas Rossi, o que é materializado em sua atuação coordenada, tanto no Conselho de Administração quanto nas deliberações assembleares e na propositura de medidas arbitrais em nome daqueles que apenas figuram como acionistas, **para promover unicamente a promoção dos interesses da Família Rossi às custas da Companhia**, o que inegavelmente põe em cheque o dever de exercício de voto em favor do interesse social, nos termos do art. 115 da Lei das SA.

É óbvio, especialmente diante dos fatos ora reportados, que os Acionistas Rossi votarão contra a aprovação da matéria com o único e despropositado fim de encobrir suas transgressões e não responderem por absolutamente nada do que fizeram.

No caso dos Acionistas Aperoama e RCR a questão é ainda mais flagrante, porque um dos alvos da ação de responsabilidade são justamente os Srs. João Paulo e Renata Rossi, respectivamente os seus sócios administradores e quem as representam nas AGEs da Companhia, não sendo necessário o mínimo de esforço intelectual para compreender, de antemão, que o seu voto será para se eximir de sua responsabilidade pelos prejuízos causados à Companhia.

E nem é só o comprovado conflito de interesses que justifica o impedimento de voto, mas também por se tratar de uma deliberação capaz de trazer benefícios pessoais aos Acionistas Rossi, o que também é vedado pelo art. 115, §1º, da Lei das S.A.

Assim, permitir que os Rossi deliberem sobre a propositura de ação de responsabilidade contra si próprios, ou contra pessoas a eles vinculadas, comprometeria a integridade do processo decisório e subverteria a lógica de proteção ao interesse social estabelecida pelo artigo 115, §1º, da Lei das S.A.

O impedimento de voto, nesse contexto, não se trata de mera opção interpretativa, mas de uma consequência inafastável da própria finalidade da norma. Afinal, permitir que os Acionistas Rossi participem da deliberação seria o mesmo que conceder a eles o poder de barrar uma medida que visa justamente apurar e reparar os prejuízos que causaram à Companhia.

Por todo o exposto, a nulidade dos votos proferidos pelas Acionistas Rossi é não apenas jurídica e materialmente justificada, como indispensável à higidez da presente deliberação. Trata-se de caso emblemático daquilo que a doutrina e a jurisprudência consolidada denominam de abuso do direito de voto, quando o acionista deixa de observar a finalidade social do seu direito político para usá-lo em benefício próprio, ainda que em prejuízo da companhia ou dos demais acionistas.

A tentativa de sustentar a validade dos votos dos Acionistas Rossi nesta AGE, sob qualquer pretexto, representaria verdadeira fraude à lei societária e atentado à lógica mais elementar da governança corporativa. Afinal, quem deve ser investigado não pode decidir se será investigado, e quem tem interesse direto no resultado da deliberação não pode dela participar sob o pretexto de ser formalmente titular de ações.

Importante reforçar que a impugnação ora formulada não busca excluir votos com base em divergência ideológica ou estratégia empresarial diversa, mas sim porque há evidente e escancarado conflito entre o interesse particular das Acionistas Rossi e o interesse social da Companhia, além de benefício pessoal direto e comprovado que decorre da manutenção da impunidade dos envolvidos.

Assim, com fulcro no artigo 115, caput e §1º, da Lei nº 6.404/76, bem como nos princípios basilares da boa-fé objetiva, do interesse social e da função institucional da assembleia geral, a Lagro do Brasil Participações Ltda. requer à Mesa da Assembleia que desconsidere e registre como nulos os votos proferidos por Aperoama Participações Ltda., RCR Serviços de Economia Eireli e Luciana Rossi Cuppoloni nos itens (i), (ii), (iv) e (v) da ordem do dia, com o devido registro deste protesto em ata, para todos os fins legais e de direito, inclusive como elemento probatório em eventual questionamento judicial das deliberações assembleares eventualmente contaminadas.

Requer, por fim, que conste expressamente da ata que a Lagro manifestou este protesto antes da apuração do resultado da votação, a fim de preservar todos os seus direitos decorrentes dos votos viciados a serem proferidos pelos Acionistas Rossi.

São Paulo, 28 de abril de 2025

LAGRO DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA.

P.P. JOÃO PAULO TRANCOSO TANNOS (OAB/215.799)

Recebido pela Mesa: _____

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Assembleia Geral Extraordinária – 28 de abril de 2025
Rossi Residencial S.A. – Em Recuperação Judicial

Acionista: **Lagro do Brasil Participações Ltda.**

CNPJ: 07.034.798/0001-31

Quantidade de ações: 3.341.731 ações ordinárias (16,70% do capital social)

Ordem do dia: *“deliberar sobre a seguinte ordem do dia: (i) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni; (ii) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues; (iii) Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha; (iv) Eleição de 2 (dois) membros do Conselho de Administração caso aprovada a propositura de ação de responsabilidade, em substituição a João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues; e (v) Alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para ampliar o montante do capital autorizado.”*

I. DA LEGITIMIDADE DA LAGRO PARA EXERCER O SEU DIREITO DE VOTO NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 28 DE ABRIL DE 2025

A participação da Lagro do Brasil Participações Ltda. na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2025, com o pleno exercício de seus direitos políticos, se justifica não apenas pela sua condição de relevante acionista da Rossi Residencial S.A., mas, principalmente, pela necessidade de resguardar o interesse social e a integridade da governança corporativa da Companhia, que vem sendo profundamente violada por práticas ilícitas reiteradas pelos Srs. João Paulo Franco Rossi Cuppoloni, Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues e Fernando Miziara Rodrigues.

Embora a Lagro tenha sido atingida por decisão liminar proferida no âmbito do Procedimento Arbitral CAM 286/24, conforme divulgado no Fato Relevante de 16/12/2024, a qual suspendeu seus direitos políticos no âmbito da Companhia com base em uma controvérsia ainda pendente de julgamento concernente à suposta obrigatoriedade de realização de oferta pública de aquisição de ações (“OPA”), a referida decisão possui natureza provisória, de caráter excepcional, e foi proferida sem o devido contraditório ou formação do tribunal arbitral, antecipando, de forma indevida, efeitos próprios do mérito da controvérsia instaurada, inicialmente, no Procedimento Arbitral CAM 281/24.

Além disso, tal decisão gerou consequências desproporcionais e anômalas, como a reinterpretação retroativa de deliberações assembleares já realizadas (caso da AGE de 23/10/2024), em flagrante violação à segurança jurídica e à soberania da assembleia de acionistas. Ao mesmo tempo, beneficiou diretamente os próprios proponentes da medida – integrantes da Família Rossi –, que ora se encontram sob investigação e, eventualmente, serão réus nas ações de responsabilidade civil cuja deliberação está prevista na ordem do dia da AGE de 28/04/2025.

Permitir que tais agentes, cujos interesses estão em claro conflito com os da Companhia, exerçam seus votos livremente, enquanto impedem que a Lagro participe do processo deliberativo, é um atentado à isonomia entre os acionistas e à própria Companhia, que atravessa um período delicado de soerguimento financeiro.

O presente conclave trata, de forma inequívoca, da apuração de responsabilidades por condutas gravíssimas – entre elas, desvios de recursos, fraudes contábeis, uso indevido de bens da Companhia e manipulação de estruturas de sociedades investidas –, as quais foram objeto de detalhada apuração interna e confirmadas por auditoria forense independente, conduzida pela Kroll Inc.

A exclusão da Lagro desse debate compromete seriamente a validade da deliberação e abre espaço para a perpetuação de um ciclo de impunidade, que só aprofunda a crise institucional e financeira da Companhia – causada, especialmente, pela má administração (e, ao que tudo indica, possivelmente criminosa) dos Rossi em conjunto com o Sr. Fernando Miziara.

Há de se destacar, nesse contexto, que a própria narrativa construída pelos Rossi em torno da suposta obrigatoriedade da OPA estatutária – que fundamentou a injusta suspensão dos direitos políticos da Lagro - **não passa de uma retaliação cuidadosamente orquestrada para impedir a atuação fiscalizatória de interessados na recuperação da Companhia e de outros conselheiros independentes**. Trata-se de uma reação direta ao incômodo gerado por questionamentos legítimos sobre a gestão da Companhia, sobretudo em relação à sociedade investida ACRO Desenvolvimento Imobiliário S.A., cujos dados eram sistematicamente ocultados dos demais membros do Conselho de Administração.

Essa estratégia de obstrução se confirmou, com clareza, a partir das apurações conduzidas pelo próprio Conselho de Administração da Companhia, que culminaram na destituição do Sr. Fernando Miziara da Diretoria Executiva da Companhia e da Sra. Renata Rossi do Conselho de Administração, bem como na convocação da presente AGE para deliberar sobre ações de responsabilidade civil dos envolvidos nos diversos ilícitos cometidos na administração da Companhia.

Além disso, os fatos revelados no relatório da Kroll Inc. confirmaram um sofisticado esquema de desvio de recursos, celebração de contratos fictícios, transferências patrimoniais sem contrapartida e fraudes contábeis diretamente atribuíveis aos acusados.

Portanto, o fundamento utilizado pelos Rossi para tentar silenciar a Lagro – o suposto descumprimento da OPA – revela-se, na verdade, uma cortina de fumaça criada para neutralizar qualquer tentativa de responsabilização pelos ilícitos por eles cometidos ao longo dos últimos anos. É absolutamente incompatível com o interesse social, além de representar uma verdadeira indecência, que os mesmos acionistas que arquitetaram as irregularidades e delas se beneficiaram, exerçam poder de veto sobre os atos que buscam justamente a reparação do dano causado à Companhia, enquanto impedem que acionistas legítimos como a Lagro participem do debate.

Dessa forma, reitera-se a legitimidade e a necessidade da participação da Lagro nesta AGE, como meio de preservar a integridade do processo decisório, assegurar a proteção do interesse social e garantir a efetividade dos mecanismos de fiscalização e responsabilização previstos na Lei das Sociedades Anônimas, de modo que o exercício do voto pela Lagro não apenas se sustenta juridicamente, como se impõe ética e institucionalmente diante do momento sensível enfrentado pela Companhia.

Por essas razões, e com fundamento na realidade fática consolidada no contexto da própria Companhia, reitera-se a absoluta legitimidade da Lagro para exercer seu voto em todos os itens da pauta da referida AGE.

II. VOTOS SOBRE OS ITENS DA ORDEM DO DIA

Item 1 – Propositura de ação de responsabilidade civil em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni

VOTO: APROVAÇÃO

Justificativa: A proposta de responsabilização civil do Sr. João Paulo Franco Rossi Cuppoloni encontra forte respaldo tanto na apuração interna conduzida pelo Conselho de

Administração como no relatório de investigação forense da Kroll Inc., os quais revelaram sua participação ativa em um complexo esquema de dilapidação patrimonial da Companhia. Dentre as condutas a ele atribuídas, destacam-se: (i) a celebração de contratos com partes relacionadas sem a observância das regras de governança e sem respaldo técnico, jurídico ou econômico; (ii) o envolvimento em transferências de imóveis pertencentes à Companhia e suas investidas para pessoas a ele relacionadas, sem contrapartida adequada ou sem qualquer contrapartida; (iii) conivência com pagamentos a empresas ligadas a outros acusados, como forma de dissimular remuneração acima dos limites aprovados em assembleia; (iv) o uso reiterado da posição no Conselho de Administração para obstruir o acesso de conselheiros independentes a informações estratégicas, especialmente no caso da ACRO.

Diante do exposto, o voto favorável visa assegurar que tais condutas sejam apuradas nos moldes dos artigos 158 e 159 da Lei das S.A., com vistas à responsabilização patrimonial do agente por prejuízos causados à Companhia

Item 2 – Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues

VOTO: APROVAÇÃO

Justificativa: A Sra. Renata Rossi figura no centro das práticas ilícitas investigadas. Além de ter participado diretamente das deliberações que resultaram em prejuízos materiais à Companhia, há provas robustas de que se beneficiou pessoalmente de operações irregulares, incluindo: (i) a aquisição de imóveis da Companhia e de suas controladas mediante simulação de "dação em pagamento", sem avaliação técnica ou justa contraprestação; (ii) o envolvimento em estruturação de pagamentos indiretos disfarçados de bônus, com uso de empresas ligadas à sua família, incluindo a Onix Gestão Imobiliária Ltda.; (iii) a atuação coordenada com outros acusados para ocultar informações financeiras e desvirtuar a contabilização das remunerações, ferindo a transparência necessária a um administrador; (iv) a tentativa de maquiar a remuneração global da administração, disfarçando os pagamentos em rubricas como "serviços jurídicos" ou "outros prestadores de serviço".

Tais fatos demonstram não apenas a violação de deveres fiduciários, mas também o envolvimento doloso da conselheira nos atos de apropriação indevida de ativos sociais.

Item 3 – Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha

VOTO: FAVORÁVEL

Justificativa: O ex-diretor presidente e financeiro da Companhia, Fernando Miziara, foi identificado como figura-chave na engenharia dos atos ilícitos. De acordo com a investigação conduzida pela Kroll Inc., ele utilizou sua posição funcional para autorizar, viabilizar e ocultar operações fraudulentas, entre as quais se destacam: (i) contratações de empresas sem comprovação de prestação de serviços, como a N. de Mattos Cunha Junior Consultoria Empresarial Ltda. (empresa administrada por seu pai), com pagamentos vultosos e recorrentes; (ii) transferência de imóveis para sua esposa, Jaqueline Catena, sob o pretexto de dação em pagamento, sem lastro contratual válido; (iii) autorização de pagamentos acima dos limites aprovados pelas AGOs, dissimulados em diversas rubricas contábeis; (iv) destruição de provas e formatação de equipamentos da Companhia após sua destituição, numa tentativa deliberada de obstruir as apurações internas.

O voto favorável à ação de responsabilidade se justifica para que os danos causados à Companhia por essas práticas lesivas sejam devidamente reparados.

Item 4 – Eleição de 2 (dois) membros do Conselho de Administração (condicionada à aprovação dos itens 1 e 2)

VOTO: APROVAÇÃO

Justificativa: Diante da necessidade de afastamento dos administradores envolvidos nas irregularidades e da abertura de ações de responsabilidade, é essencial promover a recomposição do Conselho de Administração com membros isentos, tecnicamente qualificados e alheios às disputas de poder internas que comprometeram a governança da Companhia.

Item 5 – Alteração do artigo 6º do Estatuto Social para ampliar o montante do capital autorizado

VOTO: APROVAÇÃO

Justificativa: A proposta de ampliação do capital autorizado constitui medida estratégica e necessária no atual contexto de recuperação judicial da Companhia. Entende-se que a alteração do artigo 6º do Estatuto visa dotar a administração de maior agilidade para promover eventuais operações de capitalização, emissão de novas ações ou negociação com investidores estratégicos.

III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente manifestação de voto visa à defesa da integridade patrimonial da Companhia, da regularidade da administração e da observância do interesse social. A tentativa de silenciar a Lagro, em evidente abuso de direito por parte dos membros do grupo vinculado à Família Rossi, representa um verdadeiro risco direto à reconstrução da governança corporativa da Companhia. A participação da Lagro na presente AGE é um ato de resistência institucional em favor da legalidade, da transparência e do direito dos acionistas de verem seus investimentos protegidos.

São Paulo, 28 de abril de 2025

LAGRO DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA.

P.P. JOÃO PAULO TRANCOSO TANNOUS (OAB/SP 215.799)

Recebido pela Mesa: _____

Anexo V

**MANIFESTAÇÃO DE VOTO APRESENTADA POR CARLOS AUGUSTO REIS DE ATHAYDE
FERNANDES, PAULO AMADOR THOMAZ ALVES DA CUNHA BUENO, JOÃO BATISTA
LEMES CRUVINEL E CÉLIO DE MELO ALMADA NETO**

À

Mesa da Assembleia Geral Extraordinária de Rossi Residencial S/A ("Companhia"),
realizada de maneira virtual, na data de 08 de abril de 2025, às 15h00

Ref.: Manifestação de voto

CARLOS AUGUSTO REIS DE ATHAYDE FERNANDES, PAULO AMADOR THOMAZ ALVES DA CUNHA BUENO, JOÃO BATISTA LEMES CRUVINEL e CÉLIO DE MELO ALMADA NETO ("Acionistas Manifestantes"), por seus procuradores, vêm apresentar manifestação de voto, por escrito, sobre todos os itens da ordem do dia, após breves considerações sobre o direito de exercício de voto pelos acionistas e pelos veículos societários dos acionistas/administradores cuja responsabilidade foi deliberada:

I. O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PELOS ACIONISTAS

1. A AGE de 23 de outubro de 2024 propôs a suspensão dos direitos políticos apenas dos acionistas Lagro do Brasil Participações Ltda. e Silvio Tini de Araújo, em razão de suposta ausência de lançamento da Oferta Pública de Aquisição de Ações, prevista no artigo 39 do Estatuto Social da Companhia ("OPA Estatutária"). Essa deliberação, reprovada pela Assembleia Geral, teve como fundamento o art. 39, §6º do Estatuto Social - combinado com o artigo 120 da Lei de S/A - que prevê, na hipótese de não realização de OPA Estatutária, a competência do Conselho de Administração para convocar assembleia geral com o fito de suspender o exercício de direitos apenas dos acionistas tidos como "inadimplentes".
2. Tal deliberação não poderia jamais suspender direitos essenciais de um grupo indeterminado de acionistas, sem que houvesse uma convocação específica que

identificasse individualmente os acionistas supostamente inadimplentes, o respectivo inadimplemento objetivo de normas legais ou estatutárias, a sanção potencialmente aplicada e a justificativa pormenorizada para sua aplicação. Nem sequer foi determinado, na convocação ou mesmo no curso da assembleia, algum critério objetivo para definir “pessoas vinculadas” para o fim de suspensão de direitos. Obviamente não caberia, para ampliar uma sanção restritiva de direitos, emprestar o conceito de “pessoa vinculada” da Resolução CVM nº 81/2022, que serve para propósitos específicos e que não guardam nenhuma relação com a matéria discutida.

3. O art. 39, §6º, do Estatuto Social, à luz do que prevê o artigo 120 da Lei de S/A, tem por objetivo aplicar uma sanção apenas e tão somente ao acionista que esteja inadimplente perante a Companhia, e somente em relação às ações que tenham ultrapassado o alegado limite estatutário de 25%, de modo que ele não possa exercer poder político que exceda o limite estatutário. Essa cláusula estatutária não abarca, obviamente, uma coletividade genérica e indeterminada de outros acionistas não especificados, como os Acionistas Manifestantes, aos quais não se atribui o inadimplemento da obrigação estatutária, e que não podem sequer sanar o alegado inadimplemento de realização de OPA, que é o objetivo da suspensão de direitos.
4. Isto posto, os Acionistas Manifestantes devem ter garantido seu direito essencial, enquanto acionistas da Companhia, ao voto nas deliberações das matérias constantes da ordem do dia desta AGE, de modo a preservar a higidez dessas deliberações e das atividades sociais delas decorrentes.
5. Por outro lado, é patente o conflito de interesses entre a Companhia e os Acionistas APEROAMA PARTICIPAÇÕES LTDA. (“Aperoama”) e RCR SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA (“RCR”). Não resta dúvida que, nos termos do art. 115, §1º da Lei das SA, eles estão impedidos de votar na deliberação acerca da propositura de ação de responsabilidade civil contra seus **únicos sócios**, em razão dos ilícitos por eles cometidos na gestão da Companhia.

6. É de domínio público que Aperoama e RCR são meros veículos societários, respectivamente, de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues, que detêm e controlam integralmente esses veículos, sendo evidente o conflito de interesses e o **impedimento de voto** em deliberação de ação de responsabilidade em face dessas pessoas físicas.
7. As respectivas vontades dos Requerentes Aperoama e RCR são formadas única e exclusivamente por João Paulo e Renata Rossi, seus únicos sócios e administradores, inexistindo qualquer anteparo de governança que possa justificar o exercício de voto pelos mencionados veículos societários. **O voto dos Requerentes Aperoama e RCR é, na verdade, o voto de João Paulo e Renata Rossi.**
8. Aperoama e RCR – ou melhor, João Paulo e Renata Rossi – não podem formar duas convicções distintas, estando impossibilitados de deliberar no melhor interesse social, quando o interesse da Companhia é indisputavelmente conflitante com seus próprios interesses. **É natural, e esperado, que os autores de tamanhos ilícitos façam de tudo para tentarem acobertar seus desvios, inclusive votando em seu interesse pessoal, quando deveriam votar em atendimento do interesse social.**
9. A propósito, o próprio Estatuto Social, em seu artigo 17, §3º, ao tratar da eleição dos membros do Conselho de Administração, faz expressa menção ao impedimento de voto do acionista em circunstâncias que configurem conflito de interesse com a Companhia, corroborando, por maior razão ainda, a impossibilidade de voto dos Requerentes quando de deliberação sobre o ajuizamento de ação de responsabilidade em face deles.
10. A CVM já julgou, por unanimidade, o impedimento do exercício de voto nessa mesma exata situação, i.e., por veículo societário de acionista/administrador em situação de impedimento de voto para deliberação sobre ação de responsabilidade contra si próprio, no Processo Administrativo Sancionatório nº RJ2014/10556.

11. Permitir a participação de Aperoama e RCR na deliberação sobre a propositura de ação de responsabilidade contra “si próprios” comprometeria a integridade do processo decisório e subverteria a lógica de proteção ao interesse social, estabelecida pelos artigos 115, §1º, e 134, §1º, da Lei nº 6.404/1976 que, ao vedarem o voto em benefício próprio e contra o interesse social, proíbem o acionista-administrador de votar na exoneração de sua responsabilidade e, conseqüentemente, na eventual propositura de ação judicial visando à sua responsabilização, sobretudo quando, diante das peculiaridades do caso concreto, resta comprovado que o voto é exercido em conflito com o interesse social.
12. Com efeito, considerando as peculiaridades do caso concreto, restou demonstrado cabalmente que os acionistas/administradores ora acusados não se desincumbiram de provar que o seu voto seria proferido sem conflito de interesses com a Companhia e sem buscar uma vantagem individual ilegítima, como exige a CVM para permitir o exercício do voto nessas circunstâncias.
13. Ao contrário, as manifestações de Apeorama e RCR apenas confirmam que eventual rejeição da ação de responsabilidade e manutenção dos seus representantes na Administração da Companhia causaria graves danos ao patrimônio da Companhia e ao seu interesse social, pois permitiria que os mesmos administradores pudessem continuar a praticar ou agravar os ilícitos demonstrados contra o patrimônio e o interesse da Companhia, conforme descritos no Fato Relevante divulgado em 11 de fevereiro de 2025 e nos documentos de convocação relativos à esta AGE, assim como destruir provas de outros ilícitos por eles porventura praticados e que ainda não foram descobertos.
14. Assim, nos termos da Lei, não podem ser considerados os votos de Aperoama e RCR para o quórum de deliberação dos itens (I) a (III) da ordem dia, sob pena de viciar tais deliberações e criar insegurança sobre a validade dos atos societários e a composição dos órgãos de administração da Companhia.

II. ITENS I A III DA ORDEM DO DIA

15. Os fatos apresentados no Fato Relevante divulgado em 11 de fevereiro de 2025 e nos documentos de convocação relativos à esta AGE, resultantes da investigação interna conduzida pela Kroll e pela Companhia, indicam inequivocamente a existência de uma série de ilícitos cometidos enquanto administradores por Fernando Miziara, João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues, os dois últimos ainda exercendo o cargo de conselheiros de administração, razão pela qual devem estes ser afastados imediatamente de suas funções, sob pena de renovarem ou agravarem os ilícitos contra o patrimônio e o interesse social.
16. Trata-se de ilícitos da maior gravidade, que estão sendo apurados também na **esfera criminal**, como reportado pela Companhia no Fato Relevante divulgado em 28 de fevereiro de 2025, que somam centenas de milhões de reais que devem ser integralmente ressarcidos à Companhia, entre eles alienação de ativos da Companhia sem adequada justificativa e contrapartida, pagamento a empresas vinculadas a administradores, ocultação e/ou retenção de informações, manipulação e simulação de contratos, memorandos, e outros documentos, públicos e privados, alguns deles potencialmente crimes falimentares, a agravar a atual situação de recuperação judicial da Companhia.
17. Portanto, os Acionistas Manifestantes votam pela aprovação a propositura de ação de responsabilidade pela Companhia em face de Fernando Miziara, João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues, para que a Companhia seja reparada pelos ilícitos danos por eles praticados, bem como pelo **imediato afastamento João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues do cargo de conselheiros de administração da Companhia**, sem prejuízo do andamento das medidas criminais já adotadas pela Companhia.

III. ITEM IV DA ORDEM DO DIA

18. Em substituição aos conselheiros de administração ora afastados, os Acionistas Manifestantes **votam pela eleição de Thyrso Ferraz de Camargo Junior ao Conselho de Administração da Companhia** e se abstêm da votação de Alexandre Rodrigues ao Conselho de Administração da Companhia.

IV. ITEM V DA ORDEM DO DIA

19. Os Acionistas Manifestantes **votam pela aprovação da alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para ampliar o montante do capital autorizado nos termos propostos.**

Por fim, os Acionistas Manifestantes requerem que a presente manifestação de voto seja numerada e autenticada pela mesa desta AGE e que uma cópia seja arquivada na sede da Companhia.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

DocuSigned by:
Luiz Fernando Martins Kuyven
6C134B677A0F4E5...

Assinado por:
Kaue Cardoso de Oliveira
12201BF6881C4FF...

CARLOS AUGUSTO REIS DE ATHAYDE FERNANDES, PAULO AMADOR THOMAZ ALVES DA CUNHA BUENO, JOÃO BATISTA LEMES CRUVINEL e CÉLIO DE MELO ALMADA NETO

p.p. Fernando Kuyven (OAB/SP 304.379)

p.p. Kaue Cardoso de Oliveira (OAB/SP 346.001)

Recebido:	
Presidente	Secretário

Anexo VI

**PROTESTO E MANIFESTAÇÃO DE VOTO APRESENTADOS POR APEROAMA
PARTICIPAÇÕES LTDA, RCR SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA E LUCIANA ROSSI
CUPPOLONI**

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Companhia Aberta
CNPJ nº 61.065.751/0001-80
NIRE 35.300.108.078

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2025

DECLARAÇÃO DE QUESTÕES DE ORDEM E PROTESTOS DE APEROAMA
PARTICIPAÇÕES LTDA ("APEORAMA"), RCR SERVIÇOS ADM INISTRATIVOS LTDA
("RCR") E LUCIANA ROSSI CUPPOLONI ("LUCIANA") – EM CONJUNTO "ACIONISTAS
SIGNATÁRIOS"

I – QUESTÕES DE ORDEM

1. Inicialmente, os Acionistas Signatários têm as seguintes questões de ordem a serem respondidas pelo Presidente da mesa:
 - i. A Companhia entrou em contato com todos os acionistas que votaram via BVD até o dia 08 de abril de 2025, considerando que desde então podem ter mudado de opinião, principalmente após a leitura do relatório da Tendências Consultoria Econômica?
 - ii. A Companhia confirmou que todos os acionistas que votaram via BVD anteriormente ainda são acionistas da Companhia e, principalmente, que não houve venda de ações e que eventuais novos acionistas proferiram novamente votos como titulares destas ações nestes interim?
 - iii. A Companhia cumpriu com todos os requisitos pendentes no Procedimento Arbitral CAM 281/286-24, conforme determinado expressamente pelo Juízo do Procedimento Arbitral CAM 296-25, antes da "continuidade" da AGE?

2. Tais questões são preliminares à deliberação, pois, necessariamente maculam a continuidade de eventual AGE, caso não tenham sido adotadas todas as medidas prévias e necessárias para a deliberação e voto válidos.

II – PROTESTO: CABIMENTO DO VOTO DOS ACIONISTAS SIGNATÁRIOS E INTERESSE SOCIAL

3. Preliminarmente, não há dúvidas quanto à possibilidade de apresentação de computo de voto e de apresentação de protestos por escrito pelos Acionistas Signatários no âmbito desta AGE.
4. Não há sequer como se alegar que acionista Luciana Rossi, que nunca foi administradora da Companhia estaria conflitada para votar a respeito de uma suposta ação de responsabilidade a ser ajuizada contra quem foi administrador.
5. Além da falta de nexo de eventual alegação, a não foi demonstrado qual seria o interesse conflitante e qual seria a previsão legal ou estatutária de impedimento.
6. Já com relação aos acionistas Apeorama e RCR, igualmente não há conflito *a priori* ou impedimento.
7. **Em primeiro lugar**, o art. 49-A do Código Civil prevê que: *"A pessoa jurídica não se confunde com os seus sócios, associados, instituidores ou administradores"*.
8. **Em segundo lugar**, não há qualquer hipótese de impedimento legal ou estatutário *in casu*. Logo, não há como se presumir que eventual voto dos acionistas Apeorama e RCR seria em contrariedade ao interesse social.
9. Pelo contrário, não há interesse social no ingresso de uma ação de responsabilidade infundada e que está sendo proposta no interesse exclusivo do controlador inadimplente e como mera retaliação. Além do abuso da medida, a ação intentada acarretará custos e uma potencial sucumbência vultosa para a Companhia, que está em recuperação judicial. **Ou seja, a proposta da administração é que está nitidamente contrário ao interesse social.**

10. Em terceiro lugar, o entendimento consolidado da CVM é de que não é possível obstar ex ante o direito de voto de acionistas em situações como essa. O ofício circular mais recente da CVM (publicado em 2025) prevê expressamente que:

"Não obstante o precedente acima citado, no que tange à possibilidade de voto de administrador em relação à propositura de ação de responsabilidade contra si (artigo 159 da Lei nº 6.404/76), o Colegiado manifestou-se, em julgamento iniciado em 23.05.2023 e finalizado em 05.09.2023, no âmbito do Processo Administrativo Sancionador CVM nº 19957.008172/2021-9360, no sentido de que:

(i) as hipóteses de conflito de interesses do artigo 115, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404/76 devem ser interpretadas de acordo com a tese material/substancial, em linha com a doutrina predominante e com os mais recentes posicionamentos firmados pelo Colegiado da CVM;

(ii) especificamente sobre as deliberações das ações de responsabilidade previstas no artigo 159, existem razões sistemáticas adicionais na Lei nº 6.404/76 que corroboram a adequação da tese material e autorizam o entendimento de que o acionista/administrador pode votar em tais deliberações; e

(iii) o acionista/administrador que decida votar em deliberações relativas à propositura da ação de responsabilidade do artigo 159 da Lei nº 6.404/76 deve se desincumbir do ônus de provar que o voto proferido, observadas as peculiaridades do caso concreto, ocorreu no melhor interesse da companhia.

De acordo com a tese vencedora, apesar de o voto do acionista/administrador poder ser exercido nas deliberações relativas à ação de responsabilidade prevista no artigo 159 da Lei nº 6.404/76, em absoluta coerência com a tese do conflito material, caberá ao acionista/administrador demonstrar, no mérito, de forma consistente, que não há interesses conflitantes com os da companhia. É preciso que seja evidenciado que o exercício do direito de voto por parte do acionista/administrador encontra-se alinhado ao "interesse da companhia", como determina o caput do artigo 115. Esse objetivo pode ser atingido, por exemplo, por meio de estudos técnicos, pareceres, opiniões de especialistas e consultas a órgãos próprios independentes destinados a avaliar o assunto.

Em decisão de 13.11.2020, o Colegiado, por maioria, no âmbito no Processo CVM nº 19957.005563/2020- 7561, manifestou-se no sentido de que a caracterização do benefício particular, para que haja impedimento de voto, "deve decorrer da condição de acionista resultando na quebra de igualdade no tratamento dos sócios, e guardar relação direta com a matéria em deliberação". Além disso, não caberia interpretar o conceito de benefício particular de modo a abranger benefícios indiretos sob pena de confundi-lo

com o conceito de interesse conflitante, hipótese distinta de impedimento de voto no artigo 115, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404/76."

11. Este mesmo entendimento já foi objeto de parecer contrário pela própria administração da Companhia, de lavra do il. Dr. Otávio Yazbek e reflete, também, o entendimento da Companhia exarado nas últimas assembleias.
12. Além disso, caso a propositura da ação seja rejeitada em assembleia, os acionistas que entendam que seja cabível poderão propor uma ação de responsabilidade contra os ex-administradores na qualidade de substitutos processuais da Companhia, nos termos do art. 159, § 4º, da LSA¹.
13. Na qualidade de substitutos, arcarão com os riscos da demanda e, portanto, com todos os ônus e sucumbências decorrentes. Nesta hipótese, não será permitido que o grupo controlador simplesmente desperdice recursos da Companhia em recuperação judicial para uma demanda infundada e de mera retaliação.
14. Desse modo, o voto dos Acionistas Signatários na AGE é irrelevante para os demais acionistas, não havendo qualquer razão fática ou jurídica que justifique obstar o seu voto na referida AGE.
15. Portanto, restou demonstrado a possibilidade de voto e de protestos por escrito, considerando que: (i.) as pessoas jurídicas não se confundem com seus sócios e administradores (art. 49-A do CC); (ii.) não há qualquer hipótese legal ou estatutária de impedimento de voto *in casu*, sendo impossível verificar *ex ante* que eventual voto dos Requerentes não seria proferido no estrito interesse social; (iii.) o entendimento consolidado da CVM é de impossibilidade de impedimento de votos *a priori*, devendo ser objeto de escrutínio *a posteriori*; (iv.) que é absolutamente irrelevante o voto dos Acionistas Signatários para os demais acionistas, considerando que, caso seja rejeitada a proposta de responsabilização, os próprios Requeridos poderão ingressar com a ação de responsabilidade na qualidade de substitutos processuais da Companhia, com fundamento no art. 159, § 4º, da LSA.

¹ "Art. 159. Compete à companhia, mediante prévia deliberação da assembleia-geral, a ação de responsabilidade civil contra o administrador, pelos prejuízos causados ao seu patrimônio
§ 4º Se a assembleia deliberar não promover a ação, poderá ela ser proposta por acionistas que representem 5% (cinco por cento), pelo menos, do capital social."

III – PROTESTO: SÉRIE EXTENSA DE VÍCIOS FORMAIS QUE GERAM A NULIDADE DE PLENO DIREITO DA AGE

16. Em sequência, verifica-se a existência de diversos vícios formais da presente AGE, especialmente quanto a vícios de convocação e de omissão de informações essenciais para a deliberação e para o exercício do direito de voto pelos acionistas da Companhia, gerando a nulidade de pleno direito do conclave.
17. **Em primeiro lugar**, a AGE estava inicialmente convocada para o dia 10 de março de 2025. Em 09 de março de 2025, foi publicado um fato relevante informando o adiamento da AGE para o dia 09.04, especificamente para que fosse apresentado o relatório definitivo da Kroll.
18. A realização da AGE foi suspensa por força de decisão proferida no âmbito do Procedimento CAM 296-25 e, portanto, não poderia sequer ter sido instalada.
19. Em 24 de abril de 2025, foi proferida nova decisão no Procedimento CAM 296-25 que revogou a suspensão, autorizando indiretamente a realização da AGE, desde que cumpridas as determinações fixadas contra a Companhia no Procedimento CAM 286-24.
20. Nesse contexto, verificam-se dois vícios graves que maculam a AGE:
 - i. Não foram cumpridos pela Companhia as condições fixadas na r. decisão proferida no Procedimento CAM 296-25, que autorizou a realização da AGE, especialmente no que tange ao cumprimento das decisões proferidas no Procedimento CAM 286-24; e
 - ii. Não foi cumprido novamente o prazo de antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias para publicação, por três vezes, da convocação contendo local, data e hora da assembleia, nos termos dos arts. 121 e 124 da Lei nº 6.404/76
21. **Em segundo lugar**, a administração não realizou a publicação da continuação da AGE em jornais de grande circulação e não realizou o arquivamento dos comprovantes, conforme exigem o art. 289, I e § 5º, da LSA, que preveem que:

"Art. 289. As publicações ordenadas por esta Lei obedecerão às seguintes condições:

I – deverão ser efetuadas em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da companhia, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do mesmo jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil);

§ 5º Todas as publicações ordenadas nesta Lei deverão ser arquivadas no registro do comércio."

22. Em terceiro lugar, a administração vinculada a Silvio Tini também violou expressamente os próprios requisitos de procedibilidade por eles mesmos criados e tidos como "essenciais".
23. Quando da publicação do fato relevante de adiamento da AGE para 09.04, a CEO da Companhia fixou que o adiamento ocorreu para que os acionistas tivessem acesso ao relatório "definitivo" da Kroll. Foi destacado que seria "***material relevante e independente para reflexão e exercício do voto pelos acionistas da Companhia na AGE***".
24. Entretanto, a despeito da manutenção do descumprimento voluntário do PRJ pelo Grupo de Silvio Tini, até o momento não houve a publicação do relatório "final" ou "completo" mencionado pelos referidos administradores.
25. Pelo contrário, o documento publicado em 20 de março de 2025 (de forma extemporânea) é denominado "*Relatório Preliminar de Investigação Forense*" e contém ressalva expressa de que "*é uma versão do relatório preliminar entregue à Companhia no dia 7 de março de 2025*" e que "*Este documento é uma versão do relatório preliminar entregue pela Kroll à Companhia*".
26. A mesma ressalva consta do rodapé de dezenas de outras páginas do referido documento e de uma marca d'água escancarando a palavra "preliminar" no documento. Veja-se:

Relatório Preliminar de Investigação Forense

Preparado para Rossi Residencial S.A.

Versão autorizada para divulgação

19 de março de 2025

1. Contexto e Objetivos

A **Rossi Residencial S.A.** ("Companhia", "RSID3", "Rossi", "Grupo Rossi" ou "Contratante") contratou a **Kroll** para conduzir uma investigação corporativa focada na identificação de potenciais desvios patrimoniais.

A investigação independente realizada pela Kroll abrange: (i) Rastreamento de Ativos da Rossi e de duas subsidiárias; e (ii) Análise de dados contábeis e financeiros de empresas do Grupo Rossi.

Empresas investigadas ("Alvos"):

- Rossi Residencial S.A.
- Lyon Participações S.A.
- JPFRC Administração e Participação Ltda.

Este documento é uma versão do relatório preliminar entregue à Companhia no dia 7 de março de 2025. A investigação está em andamento.

Versão de relatório preliminar entregue à Companhia

KROLL

3. Limitações Gerais

- Este documento é uma versão do relatório preliminar entregue pela Kroll à Companhia. A investigação ainda está em andamento.
- Este relatório foi elaborado pela Kroll a pedido do Contratante, a quem é fornecido de acordo com termos específicos de contrato entre as partes.
- Nosso relatório é factual e não constitui opinião, laudo ou atestado acerca das informações e ativos identificados.
- A Kroll não se responsabiliza pela eventual alteração ou atualização futura das informações aqui apresentadas.
- A Kroll não assume nenhuma responsabilidade direta, indireta ou consequente perante terceiros pelas informações aqui contidas, sua interpretação ou aplicações, por omissões, ou pela confiança depositada por terceiros para tomada de decisões.
- Na medida em que as observações fornecidas neste relatório se baseiam em análises de informações disponíveis publicamente e de dados fornecidos por ou em nome do Contratante, tais observações, conforme apresentadas, dependem da precisão e integridade desses dados ou informações, que, a menos que expressamente declarado neste relatório, não foram corroboradas ou verificadas de forma independente pela Kroll.
- As observações contidas neste relatório que sejam relativas a questões financeiras, regulatórias ou legais são apresentadas pela Kroll na condição de consultores de risco e não podem ser consideradas como assessoria financeira, regulatória ou jurídica, as quais a Kroll não está autorizada a fornecer. Todas essas questões devem ser analisadas de forma independente por assessores devidamente qualificados nessas áreas.
- Este relatório não constitui uma recomendação, endosso, opinião, auditoria ou aprovação de qualquer tipo com relação a qualquer transação, decisão ou avaliação e não deve ser considerado como tal em nenhuma circunstância.

27. Além disso, o documento não está assinado por qualquer representante ou preposto da Kroll, o que é requisito essencial para apurar que as informações que constam do referido relatório são de análise e responsabilidade da Kroll e que não se trata de documento apócrifo. Até porque, consta do relatório que *"A Kroll não se responsabiliza pela eventual alteração ou atualização futura das informações aqui apresentadas"*.
28. Isso impede que os acionistas possam solicitar esclarecimentos ao autor da suposta auditoria, em clara violação ao direito à informação e fiscalização, sabidamente essenciais a todos os acionistas.
29. Além disso, resta impossível que os acionistas deliberem sobre documentos que foram

considerados “essenciais” pela administração, mas que até o momento não foram disponibilizados, como é o caso do relatório “definitivo”.

30. Em caso análogo apreciado pelo e. TJSP houve a anulação de AGE exatamente em razão da ausência de documentos necessários para apreciação dos acionistas. Veja-se:

“PROVA – Perícia econômico-financeira e contábil – Desnecessidade – Discussão apenas dos aspectos formais da convocação para AGE – Pedido indeferido – Agravo retido improvido PROVA ORAL – Indicação das testemunhas pelos autores e pela ré – Comparecimento na audiência de instrução e julgamento – Oitiva não realizada, dada a suspensão do processo para tentativa de conciliação, sem que depois se repetisse o ato processual – Cerceamento de defesa incorrente – Apelação improvida SOCIEDADE ANÔNIMA – AGE – Edital de convocação – Proposta de incorporação de empresa controlada – Imprescindibilidade de informar, no edital, que os documentos se encontram à disposição dos acionistas para consulta – Inobservância à regra legal – Alegação de que documentos foram disponibilizados aos autores e que um representante deles teve acesso aos documentos – Falta de prova nesse sentido – Presença de apenas 58,5% do capital votante – Vício não relevado – Anulatória procedente – Apelação provida para esse fim. Dispositivo: dão provimento. [...]

Como se vê, no edital de convocação não consta informação no sentido de que os documentos pertinentes à incorporação se encontravam à disposição dos acionistas para consulta. [...]

Como bem pondera Marcelo M. Bertoldi, “cabe à companhia manter os acionistas suficientemente informados a respeito dos negócios sociais, em especial quanto às matérias que serão objeto de deliberação em assembleia-geral” (Curso Avançado de Direito Comercial, 8ªed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2014, p. 327). **Afinal, como poderiam os autores deliberar com propriedade sem conhecer o laudo de avaliação e o “protocolo de incorporação e sua justificação”?**

Há evidente cerceamento do direito dos acionistas.

Assim, o desatendimento desta como de qualquer outra formalidade “compromete a validade da assembleia. Não há ato de convalidação admissível, e deve realizar-se novamente a reunião, ainda que improvável qualquer alteração das deliberações adotadas. Tolerar a lei unicamente a realização da assembleia, sem a regular convocação, quando presentes todos os acionistas, inclusive os que não têm direito a voto” (Fábio Ulhoa Coelho, Curso de Direito Comercial, vol. 2, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 2012, p. 230).” (TJSP; AP 0009281-11.2014.8.26.0318; 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. Ricardo Negrão; j. 26/11/2019)

31. **Em quarto lugar**, a errônea proposta de administração decorre de um nítido contexto de violação do direito de defesa dos Administradores Acusados. Basta verificar que os Administradores Acusados sequer foram ouvidos em qualquer momento.
32. Além disso, a administração atual (vinculada a Silvio Tini) pauta a maioria de suas acusações em e-mails trocados. Entretanto, essa mesma administração retirou *manu militari* o acesso dos Administradores Acusados a suas respectivas caixas de e-mail “@rossiresidencial.com”, impedindo a mera veracidade dos arquivos e da cadeia de custódia completa, principalmente considerando que tais e-mails estão sendo evidentemente retirados de seu contexto com o objetivo de induzir os acionistas em erro e causar difamação.
33. Além disso, conforme já destacado, a referida “auditoria” feita às pressas pela administração atual se deu exatamente no contexto de violação do direito de fiscalização dos membros do Conselho Fiscal que, inclusive, tem competência para apreciar e emitir parecer sobre os relatórios, nos termos do art. 5º, “j”, do Regimento Interno do Conselho Fiscal e do art. 163, § 3º, da LSA².
34. Dessa forma, constata-se uma série de vícios de ordem formal relativos à convocação da AGE que geram a sua evidente nulidade de pleno direito, apenas reforçando a tese dos Acionistas Signatários de que a presente AGE não cumpre com o fim social e acarretará prejuízos futuros consideráveis à Companhia.

VI – PROTESTO: IMPOSSIBILIDADE DE CÔMPUTO DE VOTOS DE QUAISQUER ACIONISTAS VINCULADOS DIRETA OU INDIRETAMENTE A SILVIO TINI

35. Além das matérias já elencadas, os Acionistas Signatários destacam também a impossibilidade de cômputo de votos de quaisquer acionistas vinculados direta ou indiretamente a Silvio Tini, em razão do resultado da AGE realizada em 23 de outubro

² “Art. 5º) Compete ao Conselho: j) solicitar à Auditoria Interna a remessa dos relatórios produzidos sobre os atos e fatos da administração da Companhia, bem como a apuração de fatos específicos;”

“Art. 163. Compete ao conselho fiscal: § 3º: Os membros do conselho fiscal assistirão às reuniões do conselho de administração, se houver, ou da diretoria, em que se deliberar sobre os assuntos em que devam opinar (ns. II, III e VII)”.

de 2024 que, nos termos da r. decisão liminar proferida no âmbito do Procedimento CAM 286-24, foi deliberada a suspensão de direitos políticos de tais pessoas.

36. Por certo, tal limitação também inclui interpostas pessoas de Silvio Tini, especialmente àquelas que prestam serviços regularmente para ele e/ou que receberam as ações em vendas casadas no âmbito da bolsa de valores.

VII – PROTESTO: CARACTERIZAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA DOS CONSELHEIROS INDICADOS E ELEITOS

37. Em primeiro lugar, a mesa se recusou a aceitar a indicação do Sr. Conrado Lamastra Pacheco sem qualquer justificativa hábil, apesar da autodeclaração expressa do indicado.
38. Em segundo lugar, a mesa alterou a ordem do dia para votação da independência do conselheiro indicado pela Administração, mesmo que isso não constasse da proposta da administração ou da ordem do dia constante do edital.
39. Em terceiro lugar, foi apregoado o resultado da deliberação incluída de forma superveniente na ordem do dia antes mesmo da votação pelos acionistas.

**APEROAMA PARTICIPAÇÕES LTDA, RCR SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA E
LUCIANA ROSSI CUPPOLONI**

pp. Marcelo Guedes Nunes

Mikael Martins de Lima

Dimitrius Gomes Guedes de Moura

Juliana Yumi Campanile Oeda

ROSSI RESIDENCIAL S.A. – Em Recuperação Judicial

Companhia Aberta
CNPJ nº 61.065.751/0001-80
NIRE 35.300.108.078

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 09 DE ABRIL DE 2025

**DECLARAÇÃO VOTO DE APEROAMA PARTICIPAÇÕES LTDA (“APEORAMA”), RCR
SERVIÇOS ADM INISTRATIVOS LTDA (“RCR”) E LUCIANA ROSSI CUPPOLONI
(“LUCIANA”) – EM CONJUNTO “ACIONISTAS SIGNATÁRIOS”**

SUMÁRIO

I – ESCLARECIMENTOS INICIAIS	2
II – ITENS “I” A “III” DA ORDEM DO DIA: ERROS MATERIAIS DA PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO E O RELATÓRIO DA TENDÊNCIAS CONSULTORIA	4
II.A. A KROLL NÃO É AUDITORIA INDEPENDENTE E PRESTA SERVIÇOS AO CONTROLADOR	5
II.B. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE FRAUDE CONTÁBIL NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS	5
II.C. LIMITAÇÕES RELEVANTES NA DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL	7
II.D. PRESCRIÇÃO DAS CONDUTAS IMPUTADAS E APROVAÇÃO DE CONTAS	7
II.E. ACUSAÇÃO DE PAGAMENTOS DE REMUNERAÇÃO ACIMA DO LIMITE	8
II.F. TRANSFERÊNCIA INDEVIDA DE IMÓVEIS	11
II.G. TRANSAÇÕES NÃO COMUTATIVAS ENTRE PARTES RELACIONADAS	12
II.H. ALTERAÇÕES CONTRATUAIS QUE PREJUDICARIAM A ROSSI NA ACRO	14
II.I. CONCLUSÃO PARCIAL	14
II.G. PAGAMENTO DE ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA E RISCOS ASSOCIADOS À LITIGANCIA VIS-À-VIS O INTERESSE SOCIAL DA ROSSI NO CASO	18
III – ITEM “IV”: SUBSIDIÁRIA INDICAÇÃO DE NOVOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	19
IV – ITEM “V” DA ORDEM DO DIA: NOVAMENTE A DIRETORIA DE SILIVO TINI COMPROVA SUA INAPTIDÃO ...	20
V – CONCLUSÃO	21

I – ESCLARECIMENTOS INICIAIS

1. Trata-se de assembleia geral extraordinária cuja ordem do dia é a seguinte: "(i) *Propositura de ação de responsabilidade civil em face de João Paulo Franco Rossi Cuppoloni*; (ii) *Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues*; (iii) *Propositura de ação de responsabilidade civil em face de Fernando Miziara de Mattos Cunha*; (iv) *Eleição de 2 (dois) membros do Conselho de Administração caso aprovada a propositura de ação de responsabilidade, em substituição a João Paulo Franco Rossi Cuppoloni e Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues*; e (v) *Alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia para ampliar o montante do capital autorizado.*"
2. Esta AGE apenas ressalta tudo o que os Acionistas Signatários sustentam há quase 1 (um) ano: a Companhia foi tomada de assalto por Silvio Tini de Araujo ("Silvio Tini"), que se recusa a fazer a OPA Estatutária e, a despeito de estar com direitos políticos suspensos, continua se valendo de seus asseclas para a retaliação de todos os que são contrários aos seus desmandos na administração da Companhia.
3. Primeiro, houve a destituição do Sr. Fernando Miziara Mattos, ex-CEO da Companhia que atuou de forma exitosa por quase 10 (dez) anos no cargo, tendo sido um dos principais (se não o principal) responsáveis pela aprovação do Plano de Recuperação Judicial, descumprido pela atual Diretoria.
4. Posteriormente, houve a destituição da conselheira Sra. Renata Rossi do cargo de diretora sem designação específica, a despeito de sua exemplar condução da Companhia.
5. Em sequência, foram eleitos como substitutos os diretores vinculados a Silvio Tini, tais como a Sra. Maria Pia de Orleans e Bragança (que é consultora do Grupo Bonsucex) e o Sr. Fábio Gallo Garcia (que é colaborador do Grupo Bonsucex).
6. Não bastasse a tomada da gestão da Companhia, a atual administração atentou contra o Conselho Fiscal ao convocar a AGE de 07.11.24 para a destituição dos membros independentes, os Srs. Marcello Joaquim Pacheco e Murici dos Santos. A convocação foi uma retaliação ao fato de o Conselho Fiscal ter convocado anteriormente uma AGE

para a suspensão dos direitos políticos de Silvio Tini, Lagro do Brasil e demais acionistas inadimplentes e vinculados.

7. No lugar, o grupo controlador elegeu, de forma desavergonhada, ninguém menos do que o próprio advogado de Silvio Tini e do Grupo Bonsucex, o Sr. Célio de Melo Almada Neto; além do Sr. Sérgio Quirino Ferreira Magalhães.
8. **Nesse contexto, os itens “i” a “iii” da ordem do dia – além da série de vícios formais e materiais que serão expostos – trata apenas de mais um ato do grupo de Silvio Tini para a garantia completa e incontestável do controle da Companhia, mesmo diante da extensíssima série de decisões judiciais e arbitrais reconhecendo seu inadimplemento da OPA Estatutárias e contrárias aos seus desmandos e abusos na Companhia.**
9. Conforme será demonstrado, a proposta da administração demonstra completo desconhecimento a respeito do funcionamento da Companhia, próprio de uma administração negligente e despreparada para a condução do negócio.
10. O parco material anexado à proposta da administração ignora diversos documentos que demonstram a lisura dos atos praticados por João Paulo Franco Rossi Cuppoloni, Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues e Fernando Miziara de Mattos Cunha (em conjunto, “Administradores Acusados”) que deveriam ter sido considerados na análise. O trabalho também contém equívocos básicos de interpretação da contabilidade da Companhia, além de erros aritméticos.
11. Claramente, este é um trabalho feito às pressas, de forma negligente e irresponsável, tanto que suas conclusões sequer foram validadas por qualquer empresa de auditoria ou consultoria externa e independente. Trata-se de evidente ataque que tem por objetivo atender aos interesses pessoais do senhor Silvio Tini e da atual administração, ainda que em prejuízo direto do interesse social.
12. Essa série de alegações absurdas, infundadas e sem qualquer lastro se levadas adiante poderão causar enormes prejuízos à Companhia, que se encontra sob risco de perda de seus principais ativos e falência por culpa exclusiva dos administradores vinculados a Silvio Tini

13. Além disso, a farsa criada por essa proposta da administração, além da responsabilidade pelos prejuízos financeiros causados, poderá vir a caracterizar, em tese, diversos crimes de ordem financeira e contra a honra, que serão imputados a todos os responsáveis sem exceção, inclusive àquelas que participam dessa montagem, ainda que sem cargo estatutário e/ou que sejam prestadores de serviços.
14. Dessa forma, a presente AGE apenas reafirma o interesse de retaliação de todos os administradores que não são vinculados a Silvio Tini e a inaptidão do grupo controlador para a gestão ordinária da Companhia.

II – ITENS “I” A “III” DA ORDEM DO DIA: ERROS MATERIAIS DA PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO E O RELATÓRIO DA TENDÊNCIAS CONSULTORIA

15. Com relação aos itens “I” a “III” da ordem do dia, houve a contratação da Tendências Consultoria Econômica (“Tendências”), que elaborou o “Relatório Técnico” anexo (Doc. 1) demonstrando a fragilidade da pretendida ação de responsabilidade, uma vez que justificada a partir de um relatório factual preliminar, sem conclusões ou opiniões, apresentado pela Kroll Inc. (“Kroll”), que, além de possuir inconcistências factuais, também possui fragilidades jurídicas relevantes.
16. Em síntese, o Relatório Técnico evidencia que a Proposta da Administração carece de consistência metodológica em relação às alegações que foram feitas em relação aos Administradores Acusados. Abaixo, estão sumarizados os principais erros metodológicos que levam a erros de conclusão no relatório exarado pela Kroll e da Proposta da Administração.

II.A. A KROLL NÃO É AUDITORIA INDEPENDENTE E PRESTA SERVIÇOS AO CONTROLADOR

17. Antes de mais nada, os Acionistas Signatários destacam que a Kroll não pode ser considerada uma auditoria independente e a sua escolha para a *caça às bruxas* feitas pelo controlador inadimplente não se deu por acaso.
18. A Kroll presta serviços de consultoria para a Bonsucex Holding S.A., empresa do acionista controlador Silvio Tini de Araujo, conforme documentos publicos acostados na JUCESP. Veja-se:

3. MESA DIRETORA: Presidida por Silvio Tini de Araújo e Secretariada por Barbara Silveir Dafferner.

4. ORDEM DO DIA: (i) Analisar os laudos periciais resultantes das investigações e perícias feitas pelas seguintes empresas: **MOSSAD**, com endereço à Derech Menachem Begin 150, cidade de Tel Aviv, Israel; **ALVAREZ & MARSAL DISPUTAS E INVESTIGAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.235.111/0001-50; **KROLL ASSOCIATES BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.570.596/0001-65; e o **PROFESSOR RICARDO MOLINA DE FIGUEREDO**, por meio de sua empresa individual de responsabilidade limitada, **IPESIT Instituto de Pesquisa em Som, Imagem e Texto EIRELI**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.594.510/0001-46.

19. Ou seja, Kroll recebe ou ao menos recebeu recentemente valores do grupo controlador, razão pela qual não pode sequer ser considerada uma auditora independente e seu a análise de seu relatório deve considerar este fator relevantíssimo.

II.B. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE FRAUDE CONTÁBIL NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS

20. Em sequência, o Relatório Técnico da Tendências Consultoria responde, de modo direto e categórico, ao Quesito 1 formulado pelos Administradores Acusados, que questiona se a Proposta da Administração para AGE apresenta indícios de fraude nas demonstrações financeiras da Companhia.
21. Ainda que a atual administração da Companhia (vinculada a Silvio Tini) alegue a existência de pagamentos indiretos e operações com partes relacionadas, a Tendências

Consultoria esclarece que não foram encontradas evidências que configurassem fraude contábil com potencial de alterar significativamente os saldos das demonstrações financeiras.

22. E mais, a ausência de plausibilidade fática para o direito invocado gera altos riscos do pagamento de ônus sucumbenciais, ensejando um elevado risco financeiro para Companhia, que se encontra em Recuperação Judicial.
23. É importante notar que o próprio relatório da consultoria investigativa Kroll, citado como suporte da proposta da administração para AGE, reconhece suas limitações e deixa de emitir qualquer juízo conclusivo sobre a ocorrência de atos ilícitos, destacando inicialmente que o documento seria uma *"versão do relatório preliminar entregue à Companhia no dia 7 de março de 2025. A investigação está em andamento"* e limitando-se a apontar que o relatório em questão, extraído diretamente das informações passadas pela Rossi, seria *"factual e não constitui opinião, laudo ou atestado acerca das informações e ativos identificados"*.
24. Nesse cenário, em que os elementos concretos para a acusação de fraude contábil são frágeis, parciais ou inexistentes, a proposição de uma ação judicial baseada em alegações não corroboradas por documentação técnica pericial seria não apenas temerária, mas contrária ao interesse social e ao dever de lealdade para com a Companhia. O risco de litígio infundado, com exposição reputacional da Companhia e de seus órgãos, é desproporcional diante da natureza e da qualidade do material disponível até o momento.
25. Assim, diante da ausência de elementos suficientes para se imputar aos ex-administradores condutas fraudulentas em relação às demonstrações financeiras da Companhia, não se verifica o pressuposto básico da responsabilidade civil por violação de deveres fiduciários dos Acusados, pedra angular para propositura de qualquer medida de responsabilidade, civil ou administrativa no âmbito societário.

II.C. LIMITAÇÕES RELEVANTES NA DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL

26. O Relatório Técnico da Tendências Consultoria também registra, com ênfase, que **os Administradores Acusados e seus consultores não tiveram acesso à integralidade da documentação contábil e dos sistemas gerenciais da Companhia**, fato que comprometeu a capacidade de oferecer uma resposta documental completa às alegações formuladas na Proposta da Administração.
27. Essa circunstância – que poderia ser justificada dada a necessidade de sigilo em relação às investigações realizadas, embora nesse aspecto daria mais relevo ao estado prematuro das investigações havidas – torna-se particularmente grave e exige a rejeição de qualquer ação de responsabilidade em face dos Administradores Acusados.
28. Com efeito, ante a inconsistência de diversos fatos e documentos, o franqueamento da documentação aos Administradores Acusados, com a abertura de prazo para apresentação de provas e documentação pertinente, seria suficiente para sanar qualquer dúvida relativa aos fatos objeto da pretensa ação judicial, o que não somente implicaria em custos menores por parte da Companhia, vis-à-vis os custos de ajuizamento de medida arbitral, como também reduziria sobremaneira qualquer ônus ou risco relativo ao insucesso da demanda ora aventada.
29. Portanto, o ajuizamento de ação de responsabilidade civil em tais condições, ou seja, sem a completa apuração dos fatos e sem paridade de armas na produção de elementos de convicção, não se coaduna com os princípios do devido processo e da boa-fé que regem tanto a atuação dos administradores quanto as deliberações assembleares.

II.D. PRESCRIÇÃO DAS CONDUTAS IMPUTADAS E APROVAÇÃO DE CONTAS

30. Deve-se destacar que parte considerável das condutas atribuídas aos Administradores Acusados está alcançada pela prescrição e pela aprovação de contas pelos acionistas, o que torna sua submissão ao foro arbitral juridicamente inviável.

31. Esse reconhecimento é especialmente relevante porque as alegações mais graves relacionadas à empresa Adapta Ltda. referem-se a fatos ocorridos entre 2019 e 2021, conforme consta também do relatório da Kroll. A proposta da Administração busca incluir esses atos no escopo da ação de responsabilidade por meio da anulação da aprovação das contas dos exercícios de 2022 e 2023 **(que foram aprovadas pelo próprio controlador oculto, Silvio Tini)** – mas não apresenta elementos específicos que afastem a prescrição de forma fundamentada.
32. Aliás, a própria administração reconhece a prescrição na Proposta, fixando que *“com evidente objetivo de ocultar remuneração paga a Fernando Miziara, identificou-se a contratação da sociedade Adapta Ltda. (“Adapta”) pela Rossi, nos anos de 2019 a 2021. Tal contratação não será objeto de maiores considerações, pois já está atingida pela prescrição de qualquer pretensão contra o Sr. Miziara ou a própria Adapta”*.
33. Como se sabe, o art. 286 da LSA impõe um prazo decadencial de três anos para a propositura da ação de responsabilidade civil. Assim, a tentativa de incluir atos prescritos no polo ativo da ação, por meio de manobras processuais ou narrativas extensivas, pode ser reputada como violação ao princípio da segurança jurídica, ao interesse social e ao dever de lealdade para com a própria Companhia.
34. Dessa forma, o ajuizamento da ação com base em atos supostamente praticados em período já prescrito e com contas aprovadas pelo próprio controlador oculto não apenas incorre em ilegalidade, como também expõe a Companhia ao risco de improcedência liminar da ação e à condenação em custas e honorários de sucumbência, além de eventual responsabilização por litigância de má-fé.

II.E. ACUSAÇÃO DE PAGAMENTOS DE REMUNERAÇÃO ACIMA DO LIMITE

35. O Relatório Técnico expedido pela Tendências evidencia que a Proposta da Administração carece de consistência metodológica quanto aos valores e categorias de pagamentos supostamente irregulares.
36. Segundo alegado, teriam ocorrido a favor dos Acusados: **(a)** pagamentos acima do limite global aprovado em Assembleia Geral Ordinária (**“AGO”**); **(b)** a utilização de

sociedades ou de pessoas relacionadas para ocultar a natureza remuneratória dos pagamentos e; (c) pagamento em 2022 de R\$ 9,785 milhões (sendo R\$ 8,192 milhões em dinheiro e R\$ 1,593 milhões em imóveis para esposa de Fernando Miziara de Mattos Cunha) aos Administradores Acusados ou pessoas a eles ligadas, superior ao limite aprovado pela AGO.

37. Entretanto, o Relatório Técnico da Tendências é claro ao apontar diversos equívocos metodológicos graves, como (a) a desconsideração do regime de competência para o pagamento de contratos e remunerações; (b) a dupla contagem de valores, a incorporação indevida de reembolsos de indenidade, (c) a inclusão dos montantes pagos à prestadoras de serviços como remuneração sem qualquer indício de fraude e (d) a desconsideração e/ou desconhecimento sobre o reembolso de indenizações atribuídas aos Acusados que não poderiam ser classificadas como remuneração.
38. Outro elemento que chama atenção no aspecto metodológico utilizado na documentação que embasa a Proposta da Administração para AGE é a ausência de um quadro-resumo ou demonstrativo sintético que permita identificar “o que comporia esse suposto prejuízo” alegado na Proposta da Administração para AGE.
39. Além disso, o Relatório Técnico emitido pela Tendências é contundente ao afirmar que, ao contrário do alegado na Proposta da Administração, houve um superávit a título de remuneração paga aos Administradores Acusados, de modo que não ocorreu qualquer recebimento de remuneração acima do limite aprovado em AGO:

Resumo das remunerações – Controle Gerencial dos Contratantes – Superávit / Déficit – 2016 – 2024 (em R\$)

Ano	Aprovado AGO (conforme FRs) (A)	CGC	
		Realizado (B)	Superávit / Déficit (C) = (A) – (B)
2016	5.934.982	4.491.810	1.443.172
2017	6.157.484	6.178.866	-21.382
2018	5.012.652	5.062.122	-49.470
2019	6.605.084	6.845.777	-240.693
2020	6.407.168	6.258.982	148.186
2021	9.498.283	6.712.529	2.785.754
2022	7.587.209	6.084.200	1.503.010
2023	10.824.798	4.404.833	6.419.965
2024	7.151.071	6.841.792	309.279

Ano	Aprovado AGO (conforme FRs) (A)	CGC	
		Realizado (B)	Superavit / Déficit (C) = (A) – (B)
Total	65.178.733	52.880.911	12.297.822

40. Ao explicar a tabela acima, a Tendências é precisa: "Nota-se que, após os ajustes, no cômputo geral, há um superávit de R\$ 12,297 milhões à título de remuneração / bonificação entre os anos de 2016 e 2024. Nota-se que ocorreram pequenas extrapolações nos limites aprovados pelas AGOs nos anos de 2017, 2018 e 2019. De qualquer forma, é preciso considerar que no ano de 2016 houve a apresentação de um superavit de R\$ 1,443 milhão, o que em tese, "cobriria" com certa "folga" esses (03) déficits, com uma sobra de R\$ 1,131 milhão".
41. Ainda, a Tendências conclui que não ocorreu qualquer extrapolação irregular ou ilícita, bem como adverte a necessidade de ser realizada uma investigação mais aprofundada, uma vez que foram verificadas informações e indícios no sentido oposto ao da Proposta da Administração para AGE:

"Conclui-se, portanto, que do ponto de vista dos valores aprovados pelas AGOs em relação aos valores dispendidos, não teria havido extrapolação dos limites autorizados para o período compreendido entre 2022 e 2024.

Ainda, o lastro documental (tabelas, e-mails sem contextualização, descrições enviesadas etc.) parece ser, até o momento, insuficiente para se alcançar qualquer conclusão consistente de que tenha havido fraude.

A documentação apresentada é limitada, já que não foi concedido ou disponibilizado acesso, por exemplo, aos detalhes dos registros contábeis da Companhia sobre esses eventos.

Para que a Companhia, seus administradores e acionistas possam avaliar com diligência e responsabilidade a procedência das acusações e adotar medidas propostas, seria necessária a realização de um estudo mais aprofundado, uma vez que a documentação apresentada traz indícios no sentido oposto ao da Proposta da Administração, ou seja, de que os Acusados receberam menos do que foi aprovado em AGO e que teriam atuado no melhor interesse da Companhia ao não comprometer o seu fluxo de caixa com o pagamento total autorizado das remunerações/bonificações pelas AGOs."

42. Essa divergência fático-contábil compromete a premissa fundamental da ação de responsabilidade: a de que teriam ocorrido pagamentos em desconformidade com o limite aprovado em Assembleia Geral da Rossi.

II.F. TRANSFERÊNCIA INDEVIDA DE IMÓVEIS

43. A segunda alegação constante da Proposta da Administração para AGE está centrada na suposta irregularidade na transferência de ativos da Rossi, notadamente imóveis que seriam de sua propriedade, para fornecedores de produtos e serviços e pagamento de bônus e remunerações dos Administradores Acusados.
44. Todavia, o Relatório Técnico expedido pela Tendências é claro sobre a regularidade dessa estratégia para fins de preservação do caixa da Companhia:

Conforme apontado na Proposta da Administração, algumas dívidas da Companhia junto a credores foram quitadas por meio da dação em pagamento por meio de imóveis de sua propriedade.

Não há irregularidade nesse tipo de operação, especialmente se ela for aprovada por seu Conselho de Administração. (...)

No caso em análise, imóveis que podem ser utilizados como dação em pagamento geram custos de manutenção, despesas com condomínio e IPTU, com esforço de vendas para que se tornem recursos em caixa enquanto estão sob propriedade da Companhia.

Ao utilizá-los para pagamento de passivos, a Companhia deixa de incorrer nesses custos e despesas, preservando seu caixa e reduzindo seus passivos. E, portanto, é economicamente racional que ativos usado como dação em pagamento sofram descontos em relação a seu valor contábil ou de mercado.

De qualquer modo, para as operações mencionadas na Proposta da Administração, não foram providenciadas evidências materiais de que houve prejuízos para a Companhia em função das dações em pagamento – não foi demonstrado o valor contábil ou de mercado dos imóveis, tampouco foi analisado se eventual desconto sobre esse valor encontra fundamento econômico ou não.

Cabe destacar, ainda, que o pagamento do bônus foi autorizado pelo Conselho de Administração - o bônus estratégico aprovado na RCA de dezembro de 2022 foi o que norteou as dações em pagamento de 2022, 2023 e 2024, na qual foram autorizados o pagamento do bônus parte em dinheiro e parte em ativos (imóveis).

Os valores eram devidos à título bônus e, como em outras transações em que ocorreram pagamento a fornecedores com uso de imóveis, essa estratégia visava a preservar o caixa da Companhia."

45. Sobre o alegado deságio que existiria na negociação da dação em pagamento dos imóveis, a Tendências é cristalina ao ressaltar que nada há de irregular nessa prática. Segundo o Relatório Técnico os imóveis objeto das dações em pagamento do bônus, continham altos custos de manutenção e contavam com dívidas de condomínio e IPTU.
46. Assim, o "*credor, como agente econômico racional, não aceitará receber esse ativo para quitar a dívida, já que para transformá-lo em recursos líquidos (dinheiro) e quitar eventuais dívidas relacionadas a esse ativo, ele incorrerá em custos – seja para manter o ativo físico até sua venda, seja sob a forma de um desconto a ser dado para imediata liquidação desse ativo a um terceiro interessado, seja para manter o ativo sob sua propriedade e regularizar seus passivos*".
47. Por fim, cabe destacar que não há qualquer ilicitude nas dações em pagamento realizadas. Tais operações foram devidamente aprovadas consensualmente no âmbito do Conselho de Administração, assim como continuam sendo regularmente feitas pela atual administração da Companhia, que alega a existência de ilicitude na conduta dos Administradores Acusados.

II.G. TRANSAÇÕES NÃO COMUTATIVAS ENTRE PARTES RELACIONADAS

48. Em resposta à alegação de que teriam sido realizadas transações não comutativas com partes relacionadas aos Acusados, o estudo empreendido pela Tendências concluiu de modo diverso do relatório trazido na Proposta da Administração para a AGE.
49. Primeiramente, o Relatório Técnico apontou a existência de uma política para transações entre partes relacionadas, tendo ressaltado que "*os requisitos para que*

Administradores celebrem contratos com partes relacionadas são, em essência, que os termos dos contratos sejam aqueles prevaescentes em mercado, estritamente comutativas".

50. Em relação à acusação específica que o contrato de "Prestação de Serviços de Assessoria em Desenvolvimento Corporativo" celebrado pela Companhia junto à N. de Mattos, uma entidade que pode ser considerada como parte relacionada a um dos Administadores Acusados, o Relatório Técnico esclarece que o escopo dos serviços entre o citado contrato e o anteriormente pactuado com prestador de serviço não relacionado é semelhante, enquanto a remuneração pactuada ocorreu em condições extremamente favoráveis à Companhia:

Já a remuneração à RK Partners consistia em uma parcela na assinatura do contrato (*Engagement Fee*) de R\$ 6,0 milhões, uma remuneração fixa mensal de R\$ 350,0 mil pelo período de vigência do contrato e uma parcela referente à Remuneração de Sucesso calculada com base na alienação de ativos (em percentuais entre 1,0% e 1,5%) e na valorização das ações da Companhia cotadas em bolsa de valores (5,0%). Caso o contrato com a RK Partners não tivesse sido rescindido e, considerando as condições da renegociação das dívidas com o Bradesco, ela teria feito jus a uma remuneração total de aproximadamente R\$ 51,720 milhões, conforme detalhado no quadro a seguir:

Tabela 17. Remuneração máxima da RK Partners – cálculo hipotético (em R\$)

Composição	Valores
Engagement Fee	6.000.000
Remuneração Fixa	22.750.000
Fee de 1,5%	19.500.000
Valorização de 5% das ações	3.470.000
Total	51.720.000

Fonte: Contratantes. Elaboração: Tendências.

Como se observa, o escopo dos serviços de ambos os contratos é semelhante. Já a remuneração prevista em cada um deles é calculada de maneira distinta, sendo que o contrato junto à N. de Mattos conta com uma parcela fixa inferior à do contrato anterior e uma taxa de sucesso em percentual menor sobre valores também inferiores (do passivo e não do valor de mercado da Companhia).

A Proposta da Administração alega que foram desembolsados, entre 2018 e 2022, R\$ 6,729 milhões em favor da N. de Mattos, sem que tivesse sido evidenciado que a contratação de parte relacionada fosse a mais adequada para a prestação dos serviços, sem a devida demonstração da comutatividade da contratação e dos valores envolvidos e sem a devida comprovação da prestação dos serviços.

Pela comparação dos valores envolvidos no contrato com a N. de Mattos e com a RK Partners, sem considerar sequer a atualização monetária, resta claro que o novo contrato foi celebrado em condições mais favoráveis à Companhia.

51. Dessa forma, o Relatório Técnico da Tendências atesta a comutatividade do contrato celebrado entre a Rossi e a N. de Mattos, uma vez que a Companhia despendia montante inferior a título de parcela fixa. Quanto à remuneração variável (*success fee*), também se evidencia a vantagem do contrato firmado com a N. de Mattos, tendo em vista a efetiva prestação dos serviços, que resultaram, inclusive, na renegociação das dívidas da Companhia com o Bradesco, originalmente da ordem de R\$ 1,3 bilhão.

II.H. ALTERAÇÕES CONTRATUAIS QUE PREJUDICARIAM A ROSSI NA ACRO

52. Em relação à acusação de que teriam sido empreendidas alterações contratuais em prejuízo da Rossi na sociedade em conta de participação investida pela subsidiária da Companhia, a Pompeia Desenvolvimento e Participações S.A., o Relatório Técnico é claro ao afirmar que *"do ponto de vista econômico da materialização dos referidos riscos, não foram disponibilizadas evidências claras dos prejuízos ou de desvio de recursos causados pelas alterações contratuais descritas na Proposta da Administração"*.
53. Cabe ainda mencionar que tais alterações contratuais já foram objeto de apreciação e ratificação de sua validade em sede de cognição sumária pelo Poder Judiciário em dois graus de jurisdição, no âmbito da Tutela Cautelar Antecedente n. 1006952-95.2025.8.26.0100 e do agravo de instrumento ns. 2056098-97.2025.8.26.0000.

II.I. CONCLUSÃO PARCIAL

54. O conjunto de imprecisões e omissões metodológicas encontrado no relatório exarado pela Kroll compromete o substrato fático mínimo necessário para autorizar a propositura de uma ação judicial fundada na existência de pagamentos indevidos ou em excesso. A Tendências conclui, de forma cautelosa e fundamentada, que não há como garantir que a documentação analisada pela Kroll não estaria sofrendo distorções decorrentes de sua não fundamentação em evidências concretas, pois:
- i. Não foram apresentadas evidências de fraude contábil nas demonstrações financeiras da Rossi no período de 2016 a 2024. Ao contrário, a análise dos dados evidencia que, em termos globais, os valores pagos a título de remuneração e bonificações aos acusados permaneceram abaixo dos limites aprovados pelas AGO da Companhia;
 - ii. No cômputo global do período analisado (2016–2024), apurou-se um superávit de aproximadamente R\$ 12,3 milhões entre os valores autorizados em AGO e os efetivamente pagos aos acusados. Por sua vez, os próprios levantamentos realizados pela administração da Rossi e pela

Kroll indicaram superávits – também em termos agregados – de R\$ 9,741 milhões e R\$ 9,894 milhões, respectivamente; e

- iii. As apurações da Rossi e da Kroll foram comprometidas por falhas metodológicas graves e omissões relevantes, incluindo a ausência de contraditório com os ex-administradores; a falta de conciliações contábeis e de critérios claros sobre competência, natureza dos pagamentos e efeitos tributários; a classificação indevida de despesas contratuais como remuneração de administradores; e o desconsiderar de elementos essenciais, como a Política de Indenidade, a autorização do Conselho para operações em pagamento e os custos associados à conversão dos imóveis em liquidez. A isso se soma o equívoco de imputar remunerações a Renata Rossi em período anterior à sua investidura estatutária, bem como a descaracterização de pagamentos lícitos realizados por meio da empresa Pena Branca, sem considerar as restrições judiciais enfrentadas.
- iv. Tais fragilidades não somente impedem o exame crítico das imputações formuladas em âmbito assemblear, como prejudica a própria viabilidade de qualquer demanda. Isso porque, do modo como propugnada, a provável ação de responsabilidade careceria de demonstração efetiva dos requisitos ensejadores da responsabilidade civil, conforme previstas no art. 158 e 159 da Lei nº 6.404, de 15/12/1976 ("LSA").

55. Neste sentido, destacou a Tendência no Relatório Técnico que:

"As conclusões gerais sobre a análise da documentação e dos esclarecimentos prestados pelos Contratantes compilados neste Relatório Técnico, indicam que as alegações feitas pela atual administração da Rossi Residencial contra os exadministradores não estão adequadamente fundamentadas em evidências concretas. Com base nisso, conclui-se que:

- *Não foram apresentadas evidências de fraude contábil nas demonstrações financeiras da Rossi no período de 2016 a 2024. Pelo contrário, a análise dos dados mostra que, em termos globais, os valores pagos como remuneração e bonificações aos ex-administradores ficaram abaixo dos limites aprovados pelas Assembleias Gerais Ordinárias. o Apenas para os anos de 2017, 2018 e 2019, os valores pagos (R\$ 21,4 mil, R\$ 49,5 mil e R\$ 240,7 mil) superaram os valores aprovados. Mas, dados*

os montantes envolvidos (foram pagos mais de R\$ 50 milhões para os ex-administradores entre os anos de 2016 e 2024), esses valores que superaram os valores aprovados podem ser considerados imateriais.

- *No cômputo global do período analisado (2016-2024), houve um superávit de aproximadamente R\$ 12,3 milhões entre o valor aprovado para remuneração e o efetivamente pago aos ex-administradores. Por outro lado, as apurações da Rossi e da Kroll demonstraram que, nesse mesmo período, houve superávit (em termos globais) de R\$ 9,741 milhões e R\$ 9,894 milhões, respectivamente.*
- *Entende-se que em razão das limitações relevantes e falhas metodológicas nas apurações interna conduzidas tanto pela atual administração da Rossi e quanto pela Kroll, as discrepâncias e diferenças de valores nessas apurações em comparação com os esclarecimentos dos ex-administradores podem ser o resultado:*
 - *Da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para o entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos. Fernando Miziara, João Paulo e Renata Rossi informaram que, apesar de estarem à disposição para essas apurações, em momento algum foram chamados, como determina as boas práticas de apurações e investigações, a prestar esclarecimentos;*
 - *Da falta da apresentação de conciliações entre os controles gerenciais e os registros contábeis;*
 - *Da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos) e dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido pela pessoa física, que compõem o custo da remuneração;*
 - *Incorrência de erros de interpretação por parte da atual administração, principalmente na classificação de despesas com prestação de serviços como se fossem remuneração de administradores, e desconsideração do regime de competência adequado para diversos pagamentos;*
 - *Especificamente, considerar de forma equivocada pagamentos para prestadores de serviços (Adapta e N. de Mattos) como remunerações ou bonificações.*

O contrato com a N. de Mattos (empresa relacionada ao pai de Fernando Miziara) parece ter atendido aos requisitos da Política de Transações com Partes Relacionadas, pois ofereceu condições mais

vantajosas para a Companhia do que o contrato anterior com outra consultoria (RK). Além disso, houve a apresentação da efetiva prestação do serviço, considerando o sucesso da operação de renegociação da dívida da Companhia com o Bradesco, na qual, conforme os Contratantes, a N. de Mattos teve papel fundamental.

Em relação aos pagamentos para a Adapta, devido às questões relacionadas à prescrição das supostas irregularidades, consideradas pela Companhia, não houve aprofundamento deste Relatório Técnico a respeito desse assunto.

- *Em relação às remunerações de Renata Rossi, as apurações da Rossi e da Kroll, de forma equivocada, incluíram em seus cálculos, período (2016 a 2022), valores de anos em que ela não fazia parte da Diretoria Estatutária da Companhia. As remunerações desse período foram registradas, de forma correta, na conta de "Despesas Administrativas". Apenas em 2023, quando Renata Rossi passou a ser Diretora Estatutária, é que suas remunerações deveriam ser computadas como sendo da Diretoria da Companhia e informadas no Formulário de Referência.*
- *Ainda em relação às remunerações de Renata Rossi, a partir de 2023, seus recebimentos passaram a ser realizados por meio da empresa Pena Branca. As apurações da Rossi e Kroll concluíram que isso seria irregular. Em resposta, Renata Rossi esclareceu que houve a necessidade dessa troca devido a bloqueios judiciais sofridos por ela e sua empresa (RCR), decorrentes dos Processos da Rossi. Se tal alteração não fosse feita, ela não teria outro meio de receber suas remunerações.*
- *Desconsiderar a Política de Indenidades ao considerar como remunerações e bonificações os reembolsos de indenizações sobre bloqueios judiciais sofridos por João Paulo, decorrentes dos processos da própria Companhia;*
- *Considerar como irregulares os pagamentos de remunerações e bonificações realizados por meio de dação de imóveis, mesmo havendo autorização do Conselho de Administração. Sobre esse tema, desconsideram ainda qualquer tipo de deságio (processos, impostos e taxas em atraso, condições dos imóveis, custos de manutenção) no valor dos imóveis utilizados em dação para concluir que essas operações não teriam sido realizadas a preços de mercado.*
- *Não seria coerente aos ex-administradores realizarem a quitação de suas remunerações e bonificações por meio da dação dos imóveis,*

sem observar as condições gerais e custos de cada imóvel. Para transformá-lo em recursos líquidos (dinheiro) e quitar eventuais dívidas relacionadas a esse imóvel, os exadministradores incorreriam em custos: seja para manter o ativo físico até sua venda, seja sob a forma de um desconto a ser dado para a imediata liquidação desse ativo a um terceiro interessado seja para manter o ativo sob sua propriedade e regularizar seus passivos. E isso não foi observado pelas apurações da Rossi e Kroll.

- *Além disso, o pagamento de dívidas por meio da dação de imóveis beneficia a Companhia na medida em que (i) há a diminuição dos passivos da Rossi (ex: remuneração ou bonificação de seus executivos); e (ii) é preservado o caixa da Companhia para fazer frente a outras obrigações.*
- *Os ex-administradores não foram ouvidos durante o processo, impedindo o esclarecimento de informações críticas e a apresentação de documentação complementar.*

Em relação às operações envolvendo a empresa ACRO, não foram apresentadas evidências concretas de prejuízos decorrentes das alterações contratuais realizadas na sociedade em conta de participação, sendo que a própria Justiça rejeitou o pedido de tutela de urgência relacionado a esse tema."

92. Portanto, resta evidente que não há elementos aptos à caracterização de elementos aptos à responsabilização dos Administradores Acusados, devendo ser **REJEITADOS** os itens "i" a "iii" da ordem do dia.

II.G. PAGAMENTO DE ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA E RISCOS ASSOCIADOS À LITIGANCIA VIS-À-VIS O INTERESSE SOCIAL DA ROSSI NO CASO

56. Por fim, tendo em vista o estado atual das teses jurídicas, dados financeiros e informações pertinentes que foram efetivamente cotejados, a propositura de uma ação de responsabilidade nos termos como veiculado na Proposta da Administração da Companhia mostra-se particularmente frágil e com alto potencial de gastos financeiros, além do risco de pagamento de verbas sucumbenciais, tornando-a não somente desalinhada com os interesses sociais da Rossi, mas também prejudicial à Companhia.

57. A medida mais cautelosa – e alinhada com os interesses sociais da Rossi, que atualmente encontra-se em processo de Recuperação Judicial – é aquela que realiza um efetivo e exaustivo trabalho de investigação, com o franqueamento de dados e informações a todos os envolvidos para que sejam sanadas quaisquer eventuais dúvidas, sem a necessidade de arcar com custos inerentes à propositura de medidas judiciais/arbitrais, assim como com riscos inerentes ao insucesso da demanda ora aventada.
58. À vista do exposto, com base exclusivamente nas informações constantes do Relatório Técnico elaborado pela Tendências e dos demais documentos que instruem a Proposta da Administração, entende-se que não estão presentes os pressupostos fáticos, jurídicos e probatórios mínimos que autorizem a propositura da ação de responsabilidade civil ora submetida à deliberação assemblear.
59. Nesse sentido, e conforme destacado no Processo Administrativo Sancionador CVM nº 19957.008172/2021-93¹, a propositura de uma ação de responsabilidade sem (ou com baixa) plausibilidade fática e/ou jurídica é fato dissociado ao interesse social de uma companhia. Tal circunstância faz que o voto mais alinhado ao interesse social da Rossi seja aquele pela **REJEIÇÃO** dos itens “i” a “iii”, restando prejudicado o item “iv” da ordem do dia.

III – ITEM “IV”: SUBSIDIÁRIA INDICAÇÃO DE NOVOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

60. Caso, apesar do voto dos Acionistas Signatários, não prevaleça a rejeição dos itens “i” a “iii” da ordem do dia, em atenção ao item “iv” da ordem do dia, vota-se pela eleição dos seguintes substitutos:

- i.* **CONRADO LAMASTRA PACHECO**, brasileiro, economista, inscrito no CPF/MF nº 054.232.677-90, conforme documentos encaminhados por e-mail na data de hoje para a Companhia;

¹ BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. Processo Administrativo Sancionador CVM nº 19957.008172/2021-93, Rel. Dir. Alexandre Costa Rangel, j. em 05/09/2023.

IV – ITEM “V” DA ORDEM DO DIA: NOVAMENTE A DIRETORIA DE SILVIO TINI COMPROVA SUA INAPTIDÃO

61. Por fim, com relação ao item “v” da ordem do dia, verifica-se que a atual administração da Companhia (vinculada a Silvio Tini) novamente falha em cumprir o plano de recuperação judicial com a proposta apresentada e ora submetida aos acionistas.
62. **Em primeiro lugar**, não é de conhecimento dos Acionistas Signatários que tenha sido cumpridos os requisitos do art. 163, III e § 3º da LSA. Não houve até o momento a apresentação de parecer do Conselho Fiscal sobre a proposta de aumento do capital autorizado, assim como os conselheiros fiscais não foram convidados para participarem da presente AGE.
63. **Em segundo lugar**, novamente a Diretoria da Companhia busca realizar um aumento de capital autorizado não para o cumprimento do plano de recuperação judicial, mas para “garantir mais celeridade na capitalização da Companhia, otimizando o aproveitamento de oportunidades”.
64. **Em terceiro lugar**, não bastasse todos estes graves vícios que comprovam a completa inaptidão da Diretoria para o cumprimento do PRJ, tem-se que não há na proposta da administração qualquer justificativa para o valor proposto para aumento do capital autorizado. **A proposta apresenta uma alteração para aumento de 20.000.000 de ações para 22.000.000 de ações, sem explicar o lastro da operação ou se o valor é suficiente ou insuficiente para o pagamento dos credores.**
65. **Em quarto lugar**, mesmo que se desconsidere tudo isso (*quod non*), a administração da Companhia falha novamente considerando que a deliberação individual pelos acionistas do item “v” da ordem do dia poderia ser feita no prazo de 15 (quinze) dias; ao passo que em conjunto os itens “i” a “iv” o prazo mínimo se torna de 30 (trinta) dias, que ainda foram adiados em razão do “relatório definitivo” da Kroll, que nunca foi apresentado aos acionistas para deliberação.
66. Tais questões são relevantíssimas para a apreciação da matéria e que não são respondidas em lugar algum pela administração.

67. Dessa forma, considerando os fatores mencionados os Acionistas Signatários votam pela **REJEIÇÃO** do item “v” da ordem do dia.

V – CONCLUSÃO

68. Ante todo o exposto, serve o presente para apresentar:

- i.* **VOTO:** pela **REJEIÇÃO** dos itens “i” a “iii”, considerando a inexistência de elementos aptos à caracterização da responsabilidade civil dos Administradores Acusado, restando prejudicado o item “iv” da ordem do dia;
- ii.* **VOTO:** caso, apesar dos votos contrários aos itens “i” a “iii” da ordem do dia os mencionados itens sejam aprovados, em atenção ao item “iv” vota-se pela **APROVAÇÃO** da eleição do seguinte substituto para um dos cargos que se tornarão vacantes: Sr. Conrado Lamastra Pacheco.
- iii.* **VOTO:** pela **REJEIÇÃO** do item “v” da ordem do dia, considerando a inexistência de prévia oitiva do Conselho Fiscal, assim como a inexistência de justificativa hábil apresentada pela administração para o referido aumento de capital.

**APEROAMA PARTICIPAÇÕES LTDA, RCR SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA E
LUCIANA ROSSI CUPPOLONI**

pp. Marcelo Guedes Nunes

Mikael Martins de Lima

Dimitrius Gomes Guedes de Moura

Juliana Yumi Campanile Oeda

RELATÓRIO CONTRAPOSTO ÀS ALEGAÇÕES DA ROSSI CONTRA OS EX- ADMINISTRADORES DA COMPANHIA

Abril de 2025

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni (“João Paulo”), Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues (“Renata Rossi”) e Fernando Miziara de Mattos Cunha (“Fernando Miziara”), tratados em conjunto como “Contratantes”, “Acusados” ou “Administradores”, atuaram na administração da Rossi Residencial S/A (“Rossi”, “Empresa”, “Companhia”) do segmento de incorporação imobiliária.

A *Tendências Consultoria* (“*Tendências*”) foi contratada pelos ex-Administradores para elaborar este *Fact-finding Report*¹ de natureza limitada sobre questões econômico-financeiras, contábeis e factuais (“Relatório Técnico” ou “Relatório”).

As informações utilizadas para a elaboração deste Relatório Técnico contêm dados provenientes de relatórios gerenciais, bases de dados e documentos preparados pelos Contratante, seus advogados ou demais consultores por ela contratados. Outras informações públicas também foram utilizadas e estão devidamente identificadas ao longo do texto.

A *Tendências* sempre emprega os seus melhores esforços na coleta dos dados, visando a que sejam os mais atualizados, corretos e precisos, além de prezar pela isenção nas opiniões e conclusões apresentadas nos pareceres. A elaboração deste documento não incluiu a verificação independente de dados e informações fornecidos pelos Contratantes ou dos dados públicos utilizados.

A *Tendências* não possui qualquer vínculo de natureza econômica com o resultado da Assembleia Geral Extraordinária (a ser realizada em 09 de abril de 2025) neste caso, apresentando tão somente um trabalho técnico de caráter isento e imparcial.

Ainda que as análises e avaliações econômico-financeiras fornecidas pela *Tendências* como parte integrante deste Relatório possam ser baseadas, em certa medida, em projeções futuras, este documento não é indicativo, de nenhuma forma e em nenhum nível, de resultados futuros reais, os quais poderão ser materialmente diversos, para mais ou para menos, daqueles aqui apresentados.

¹ Um “*Fact-Finding Report*” (Relatório de Apuração de Fatos) no contexto de investigação forense é um documento técnico-científico que tem como objetivo documentar de forma sistemática, objetiva e imparcial os fatos, evidências e conclusões relacionados a uma investigação forense. Suas principais características são: (i) objetividade: apresenta fatos concretos baseados em evidências verificáveis, evitando especulações ou opiniões não fundamentadas; (ii) metodologia científica: documenta os métodos e técnicas forenses utilizados para coletar, preservar e analisar as evidências; (iii) cadeia de custódia: registra detalhadamente todo o percurso das evidências, desde sua descoberta até sua análise final, garantindo sua integridade e admissibilidade; (iv) documentação abrangente: inclui todos os elementos relevantes da investigação, como evidências físicas, digitais, depoimentos, fotografias e resultados de exames periciais; (v) cronologia: estabelece uma linha do tempo dos eventos investigados com base nas evidências analisadas; (vi) fundamentação técnica: apresenta conclusões baseadas em análises técnico-científicas das evidências coletadas e, (vii) transparência: explicita tanto os fatos confirmados quanto as limitações da investigação.

RELATÓRIO CONTRAPOSTO ÀS ALEGAÇÕES DA ROSSI CONTRA OS EX-ADMINISTRADORES DA COMPANHIA

ÍNDICE

1. CONTEXTO	4
2. RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS CONTRATANTES.....	10
2.1 QUESITO 1	11
2.2 QUESITO 2.....	34
2.3 QUESITO 3.....	37
2.4 QUESITO 4.....	40
2.5 QUESITO 5.....	46
3. CONCLUSÕES.....	48
4. EQUIPE RESPONSÁVEL.....	52

RELATÓRIO CONTRAPOSTO ÀS ALEGAÇÕES DA ROSSI CONTRA OS EX-ADMINISTRADORES DA COMPANHIA

1. Contexto

Conforme as fls. 8 a 31 (e anexos às fls. 33 a 381) da Proposta da Administração para a Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”)² que seria realizada em 10 de março de 2025, a atual administração da Rossi solicita a aprovação para propositura de ação de responsabilidade civil contra os Acusados por supostas irregularidades praticadas durante a atuação como administradores da Companhia.

Na descrição, a atual administração da Rossi informa que, ao longo de 2024, surgiram divergências com os membros da administração da Companhia devido à falta de transparência relacionada a investimentos na ACRO Desenvolvimento Imobiliário (“ACRO”).

A Rossi, que detém 99,9% de participação na ACRO por meio de uma sociedade em conta de participação (“SCP”), teria enfrentado resistência dos Acusados para obter informações ou implementar mecanismos de fiscalização.

Em outubro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia destituiu os Acusados de seus cargos na Diretoria para investigar a gestão da Rossi.

Com base nas apurações internas da atual administração, as irregularidades identificadas foram:

1. Remuneração acima do limite

- Pagamentos aos Acusados acima do limite global aprovado em Assembleia Geral Ordinária;
- Utilização de sociedades ou de pessoas relacionadas para ocultar a natureza remuneratória dos pagamentos;
- Pagamento de R\$ 8,192 milhões em 2022 aos Acusados ou pessoas a eles ligadas, em valor superior ao limite aprovado pela AGO.

2. Transferência de imóveis

- Transferência de imóveis da Companhia sem contraprestação adequada;
- Transferências para familiares dos Acusados, alegadamente disfarçadas como “compra e venda” ou “dação em pagamento”;

² Conforme interações com os Contratantes, a referida AGE foi adiada para o dia 09 de abril de 2025.

- Declarações falsas em escrituras públicas relacionadas a pagamentos que alegadamente não foram realizados.

3. Transações com Partes Relacionadas

- Contratação de empresas ligadas aos Acusados sem observância dos procedimentos de governança;
- Pagamentos de R\$ 6,729 milhões (entre 2018 e 2022) à N. de Mattos Cunha Junior Consultoria;
- Pagamentos de R\$ 4,133 milhões (de 2019 a 2021) à Adapta Ltda. para eventos que supostamente não ocorreram.

4. Violações estatutárias

- Contratos assinados por apenas um diretor, violando o artigo 26 do Estatuto Social;
- Atuação dos Administradores em conflito de interesses, violando os artigos 154, 155 e 156 da Lei das S/A.

5. Alterações contratuais

- Implementação de alterações contratuais que reduziram os direitos da Rossi na ACRO;
- Rescisão de acordo que permitia à Rossi converter sua participação na SCP em participação societária a qualquer momento;
- Restrição da possibilidade de alteração da sócia ostensiva, prejudicando o controle da Rossi sobre seus ativos;
- Ausência de aprovação do Conselho de Administração ou do Comitê Imobiliário para tais alterações contratuais.

6. Apropriação de bens e destruição de provas

- Apropriação indevida de equipamentos eletrônicos da Companhia;
- Devolução tardia de *notebook* com disco rígido formatado;
- Recusa na devolução de *notebook* da Companhia.

A Rossi contratou a consultoria Kroll para “(...) *conduzir uma investigação corporativa focada na identificação de potenciais desvios patrimoniais cometidos pela antiga administração*”.

Em 19 de março de 2025, a Kroll emitiu o Relatório Preliminar de Investigação Forense (“Relatório Kroll”) com os resultados de suas apurações.

Em relação aos potenciais prejuízos identificados, a Proposta da Administração (datada de 19 de março de 2025) indica montante de cerca de R\$ 48,129 milhões, valor apurado pelo Relatório Kroll, conforme abaixo:

“Mesmo diante de uma “ausência de registros com clara rastreabilidade na contabilidade da Rossi, em relação aos pagamentos efetuados aos sujeitos da investigação.” A Kroll conseguiu identificar que, “entre 2018 a 2024 há uma diferença de R\$ 48.129.251,12 entre os pagamentos efetuados [para os Acusados] e a base de registros contábeis.” (página 31).

Sobre esse valor, não é apresentado nenhum tipo de resumo, tabela ou descritivo sobre o que comporia esse suposto prejuízo.

A Proposta da Administração também indica a potencial existência de outros prejuízos que não foram quantificados, sugerindo que o valor final pode ser superior ao já identificado, incluindo:

- Perdas decorrentes da alteração do arcabouço contratual com a ACRO;
- Potencial desvalorização dos ativos transferidos para a ACRO;
- Transferências de imóveis não completamente documentadas;
- Apropriação indevida de equipamentos e destruição de dados.

Quanto à Ação de Responsabilidade, a atual administração da Companhia propõe:

- Anulação das deliberações que aprovaram as contas dos exercícios de 2022 e 2023;
- Responsabilização dos Acusados por atos praticados desde 1º de janeiro de 2022;
- Reparação dos prejuízos causados à Companhia;
- Invalidação de negócios jurídicos celebrados com vício de representação;
- Acesso a documentos e contratos da ACRO para investigar eventuais irregularidades adicionais.

A atual administração recomenda aos acionistas a aprovação da propositura de ação de responsabilidade civil contra os Acusados, nos termos dos artigos 158 e 159 da Lei nº 6.404/76.

Em sua defesa, os Contratantes refutam as alegações da atual administração da Rossi e, para isso, solicitam análise: (i) das alegações acusatórias contidas na Proposta da Administração e no Relatório Kroll; e (ii) da documentação disponibilizada que dá suporte às contraposições dos Acusados.

Os Contratantes entendem que há divergência de informações entre competência e data de emissão das notas fiscais para o período de análise (2016-2024) que poderia distorcer os valores e as conclusões da atual administração da Rossi.

Ainda, alegam que houve por parte da atual administração da Rossi o equívoco em confundir os gastos com empresas utilizadas pelos Acusados para receber remuneração daquelas que realmente foram utilizadas para prestar serviços à Companhia.

Fernando Miziara, Renata Rossi e João Paulo informam que as empresas consideradas para o recebimento de remunerações são:

- Fernando Miziara: FM de Mattos Cunha ME (“FM de Matos”), FMMC Gestão Empresarial Ltda. (“FMMC”);
- João Paulo: Franco e Fontana Consultoria Ltda (“Franco e Fontana”);
- Renata Rossi: RCR Serviços de Economia EIRELI, RCR Serviços Administrativos Ltda. (“RCR”) e Pena Branca Consultoria
- Financeira Ltda. (“Pena Branca”). Em relação a empresa Pena Branca, ela passou a ser utilizada pela Renata Rossi para receber suas remunerações ou bonificações, a partir de 2023, em função dos bloqueios judiciais sofridos pela RCR, decorrente dos processos da Rossi.

As empresas listadas acima são as que devem ser consideradas para registro do pagamento de remunerações e bonificações. Além disso, por meio de autorização do Conselho de Administração, após cumpridas determinados condicionantes, as bonificações poderiam ser pagas por meio da dação de imóveis em pagamento, conforme as “Regras do Programa de Bônus Estratégico” da Companhia.

Já em relação a empresas de prestação e serviços, as empresas relacionadas a Fernando Miziara são ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda. (“Adapta”) e N. de Mattos Cunha Júnior (“N. de Mattos”), aquelas que, por sua natureza, devem ser registradas como prestadoras de serviços e não devem compor, de forma alguma, os registros relacionados a pagamento de remunerações.

Outra questão que traz preocupação aos Contratantes é que não foi devidamente especificado se os valores recebidos como remuneração, tanto na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll, são valores brutos ou

líquidos de tributos (visão contábil do custo total envolvido), o que também poderia distorcer as conclusões da Rossi.

Em relação às questões envolvendo a ACRO, a Pompeia Desenvolvimento e Participações S/A (“Pompeia”) ajuizou ação cautelar pré-arbitral contra MCRF Empreendimentos e Participações Ltda (“MCRF”), Marcelo Cortes Remisio Figuinha (“Marcelo Figuinha”) e ACRO.

Como pedido principal, a Pompeia requereu a suspensão dos efeitos das alterações contratuais realizadas em 2024, alegando que essas modificações prejudicavam seus direitos de fiscalização e controle sobre a ACRO.

Em manifestação da Juíza de Direito, Dr(a). Larissa Gaspar Tunala (“Juíza Larissa Tunala”, datada de 28 de janeiro de 2025, o pedido de tutela de urgência foi rejeitado por considerar que: (i) as alterações contratuais teriam sido realizadas para proteger a ACRO da disputa societária em andamento na Rossi e não para prejudicar a Pompeia; (ii) não haveria perigo de dano imediato, pois as alterações foram implementadas há mais de seis meses sem demonstração de prejuízos concretos e; (iii) o contexto mais amplo sugere que as alterações visariam blindar a ACRO das disputas pelo controle da Companhia.

Ademais, os Contratantes informaram que, apesar de estarem à disposição da Rossi para prestar os esclarecimentos necessários (inclusive com documentação complementar), em nenhum momento foram solicitados a contribuir com a apuração interna realizada pela atual administração da Rossi.

Apesar de não ser exaustivo, o procedimento de inquirir os Acusados é uma boa prática no escopo de trabalho de apurações internas e investigações corporativas, especialmente considerando os cargos-chave ocupados anteriormente pelos Acusados).

Em adição, por conta do afastamento dos Contratantes de suas funções na Companhia, a documentação disponibilizada por eles é limitada àqueles controles gerenciais e/ou cópias de notas fiscais, cópias de contratos e aditivos.

Não foram disponibilizados na Proposta da Administração, tampouco no Relatório Kroll, os relatórios contábeis (razão, diário, conciliações bancárias, de fornecedores/prestadores de serviços e de itens relativos às remunerações sobre os assuntos sob apuração) para compor as análises deste Relatório Técnico.

Por fim, em função da “Ação de Responsabilidade Civil”, algumas das supostas irregularidades descritas na Proposta da Administração teriam sido prescritas:

“(...) já está atingida pela prescrição de qualquer pretensão contra o Sr. Miziara ou a própria Adapta.”

Nesse sentido, o escopo deste Relatório dará preferência à análise das alegações da Proposta da Administração e do Relatório Kroll a partir de janeiro de 2022.

2. Respostas aos quesitos dos Contratantes

Os quesitos formulados pelos Contratantes visam, por meio de análise documental, esclarecer pontos críticos da Proposta da Administração e, especificamente, requerem a indicação se:

- (i) teria havido a evidência material de fraudes que poderiam ter alterado de forma significativa os saldos das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia;
- (ii) na alegação de pagamentos realizados em benefício dos Acusados (a título de remuneração fixa e bonificação);
 - a. há suficiência documental que dê suporte às alegações;
 - b. de fato, os valores desembolsados superam os montantes autorizados pela AGO e;
 - c. sobre os pagamentos a título de prestação de serviços, há evidência de que eles não tenham sido prestados;
- (iii) foi identificada irregularidade ou vício nos processos de dação em pagamentos de determinados passivos (por exemplo, sem autorização do Conselho de Administração) e/ou houve a materialização de prejuízos para a Companhia nos referidos pagamentos;
- (iv) teria havido violação da Política com Parte Relacionada da Companhia no contrato celebrado entre a Companhia e a empresa N. de Mattos e,
- (v) alterações contratuais realizadas pelos Administradores em subsidiária da Companhia (Pompeia Desenvolvimento e Participações S/A) teriam gerados prejuízos para Rossi.

As respostas aos quesitos foram baseadas na leitura da Proposta da Administração (e análise de seus anexos), do Relatório Kroll, da relação de documentos adicionais disponibilizados e das interações com os Contratantes.

2.1 Quesito 1

Na Proposta da Administração, foram apresentadas evidências de fraude contábil das Demonstrações Financeiras da Rossi no período de 2022 a 2024? Foram apresentadas evidências de manipulação dos números das Demonstrações Financeiras dos referidos anos?

Resposta Tendências:

Negativa é a resposta.

Tendo como referência as Demonstrações Financeiras (“DFs”) da Companhia, a alegação que poderia ser considerada como evidência de “fraude contábil” que pudesse alterar as informações das DFs diz respeito ao valor das remunerações dos Acusados (João Paulo, Fernando Miziara e Renata Rossi).

A atual administração da Companhia alega que ocorreram, em favor dos Acusados: (i) pagamentos acima do limite global aprovado em AGO; (ii) a utilização de sociedades ou de pessoas relacionadas para ocultar a natureza remuneratória dos pagamentos e; (iii) pagamento em 2022 de R\$ 9,785 milhões (sendo R\$ 8,192 milhões em dinheiro e R\$ 1,593 milhões em imóveis para Jaqueline Catena) aos Acusados ou pessoas a eles ligadas, superior ao limite aprovado pela AGO.

Especificamente, os Contratantes informaram que:

- Há erro de interpretação dos valores apontados na Proposta da Administração, principalmente quanto à competência dos pagamentos e à consequente alocação nos anos corretos;
- As empresas ligadas aos Acusados, incluindo aquelas identificadas como partes relacionadas, foram utilizadas para:
 - recebimento de remuneração ou bonificação por meio da emissão de notas fiscais;
 - prestação de serviços específicos para a Companhia (N. de Mattos e Adapta) e, de forma equivocada, isso foi considerado como remuneração na Proposta da Administração;
- Em relação a Renata Rossi e João Paulo, houve reembolsos a título de indenidade (indenizações). Assim, de forma equivocada, isso foi considerado como remuneração na Proposta da Administração;
- Em relação a Renata Rossi, os recebimentos compreendidos entre 2016 e 2022 foram alocados na rubrica contábil “Despesas Administrativas”, pois, apesar de ocupar o cargo de conselheira (Administradora da Companhia), sua remuneração era originada da função de Diretora Operacional (cargo não estatutário). Portanto, a remuneração do período compreendido entre 2016 e 2022, no valor total de R\$ 6,696 milhões, não

poderia ser alocada ao “Valor Global Aprovado AGO”. Renata Rossi assumiria, apenas em 2023, a Vice-Presidência de Operações (cargo estatutário), conforme a Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 21 de dezembro de 2022.

- Em relação à bonificação, toma-se como exemplo a Ata de Reunião do Conselho de Administração (datada de 21 de dezembro de 2022) que, em sua seção “3. Bônus Estratégico 2022/2023”, aprovou “O programa de Bônus Estratégico tem como objetivo principal a aprovação do Plano de reestruturação do passivo da companhia, com metas de geração de caixa, liberação de ativos, renegociação do passivo fiscal e aprovação do Plano de RJ”, cujas regras são as que seguem:

Figura 1. Regras do programa de Bônus Estratégico 2022/2023

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ O valor do Bônus será um % sobre o resultado gerado de cada indicador;▪ O valor apurado com a reestruturação do passivo da Companhia, será pago após aprovação do plano de recuperação judicial e poderá ser realizado em dinheiro, <u>dação de imóveis</u> ou opção de ações;▪ O recebimento do bônus será realizado em até 24 meses subsequentes a aprovação da RJ, sendo 40% na aprovação do Plano, 30% após 1 ano e 30% após 2 anos.▪ Haverá incentivo para que a diluição dos acionistas atuais fique abaixo de 20%;▪ <u>Colaboradores que solicitarem desligamento ou desligados pela empresa antes da aprovação do Plano de RJ não terão direito ao recebimento de quaisquer valores.</u> |
|--|

Fonte: Ata de Reunião do Conselho de Administração de 21/12/2022.

Note que o 2º *bullet* da Figura 1 informa que, dentre as regras definidas para o programa estratégico, o bônus (após cumpridos alguns condicionantes) poderia ser realizado em dinheiro, dação de imóveis ou opções de ações.

Convém destacar que, com o afastamento das funções dos Administradores na Companhia, não foi obtido acesso a outros documentos e informações (incluindo relatórios contábeis) que pudessem esclarecer as alegações da Proposta da Administração.

Em relação à tabela encartada à fl. 12 da Proposta da Administração (abaixo replicada), os Administradores informaram que ela contém erros que tornam os valores diferentes daqueles do controle gerencial mantido pelos Contratantes.

Figura 2. Pagamentos realizados aos Administradores

Beneficiário / Ano	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Remuneração Global AGO	5.687.482,11	6.051.819,64	4.701.051,00	6.605.084,06	6.407.168,24	9.498.283,20	7.587.209,45	10.824.798,32	7.151.071,04	64.513.967,00
Realizado por Beneficiário/Ano	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Fernando Mizlira ("FM")										
FM de Matos (do próprio Mizlira)	521.796,99	574.404,00	2.380.323,00	874.404,00	2.906.305,00	2.492.817,00	1.729.821,00	695.734,00	2.574.510,36	
FMAC Gestão (do próprio Mizlira)	183.007,49	61.002,50	1.440.597,50	2.131.136,86	0,00	667.117,70	667.117,70	0,00	0,00	
FI de Matos (do pai do Mizlira)	0,00	0,00	0,00	665.681,25	2.825.989,56	978.778,52	2.255.567,43	0,00	0,00	
Adapta (cônjuge do Mizlira)	0,00	0,00	0,00	3.590.000,00	65.000,00	568.000,00	0,00	0,00	0,00	
PF	32.578,42	7.387,19	3.445,04	4.424,73	13.190,28	160.297,22	158.795,68	278.933,50	155.899,48	
Imóveis										
Subtotal	737.382,90	642.793,69	3.824.365,54	7.178.646,83	5.810.483,94	4.867.010,44	6.404.534,05	974.667,50	3.388.409,83	33.828.295,74
Renata Rossi ("RR")										
RCR (da própria Renata)	525.967,88	609.572,14	804.258,68	824.085,16	978.487,00	1.119.937,85	1.291.785,67	50.354,28	216.385,22	
Pena Branca (do cônjuge do Renato)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.438.657,49	1.297.601,58	
Onix (dos filhos de Renata)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.418,05	
PF	1.297,47	0,00	393,71	147.522,40	334.486,51	1.975,78	56.017,91	106.196,00	147.648,20	
Imóveis										
Subtotal	527.265,35	609.572,14	804.652,39	971.607,56	1.312.893,51	1.121.913,64	1.347.802,68	1.595.207,77	2.586.614,74	10.877.529,78
João Paulo ("JP")										
Franco e Fontana (do próprio João Paulo)	0,00	639.224,00	702.136,71	2.334.617,63	1.769.811,78	1.917.136,68	1.784.321,23	51.617,50	522.746,34	
PF	0,00	23.194,26	2.823,81	203.506,97	124.561,53	199.972,22	248.240,63	207.644,38	0,00	
Subtotal	0,00	662.418,25	704.960,52	2.538.124,60	1.894.373,29	2.117.108,90	2.032.561,86	258.261,88	522.746,34	10.731.545,64
TOTAL GERAL POR ANO	1.264.648,25	1.914.784,08	5.333.979,45	10.688.378,99	9.817.750,74	8.106.032,98	9.784.888,59	2.829.137,15	6.497.770,93	55.437.371,16
Valor AGO - Valores Identificados	4.422.833,86	4.137.035,96	632.928,45	4.983.294,93	2.610.582,50	1.392.250,22	2.197.679,14	7.995.661,17	653.300,11	

* Com relação às linhas "Imóveis", foram indicados os valores "atribuídos" aos imóveis nas transações, que, em alguns casos, são declaradamente inferiores ao preço de mercado. Tais transferências foram realizadas a título de "dação em pagamento" ou a título de "compra e venda", mas sem recebimento de valores pela Companhia ou com prévia transferência de recursos da Companhia para o beneficiário que, posteriormente, usa os mesmos recursos para comprar o imóvel.

Fonte: Proposta da Administração.

Com relação a "Remuneração Global AGO", se comparada à disponível nos Formulários de Referência ("FR")³ dos respectivos anos disponíveis no site da Companhia, são apresentadas diferenças relacionadas aos anos de 2016 a 2018 (para os demais anos, os valores coincidem) no valor total de R\$ 665 mil inferior aos apresentados na Proposta da Administração. A tabela a seguir demonstra essa situação.

Tabela 1. Remunerações - Proposta da Administração e FRs (em R\$)

Ano	Proposta da Administração (A)	Formulários de Referência (B)	Diferença (C) = (B) - (A)
2016	5.687.482,11	5.934.982,11	247.500,00
2017	6.051.819,64	6.157.484,32	105.664,68
2018	4.701.051,00	5.012.652,18	311.601,18
2019	6.605.084,06	6.605.084,06	-
2020	6.407.168,24	6.407.168,24	-
2021	9.498.283,20	9.498.283,20	-
2022	7.587.209,45	7.587.209,45	-
2023	10.824.798,32	10.824.798,32	-
2024	7.151.071,04	7.151.071,04	-
Total	64.513.967,06	65.178.732,91	664.765,86

Fonte: Proposta da Administração e FR. Elaboração: Tendências.

Com base na tabela anterior, consideram-se os valores aprovados pelas AGOs aqueles relativos aos respectivos FRs obtidos do site da Rossi.

Em termos globais de remuneração em relação aos valores aprovados, considerando as três referências disponibilizadas (Proposta da Administração,

³ Os FRs dos anos de 2016 a 2024 foram obtidos a partir de consulta ao site: <https://ri.rossiresidencial.com.br/informacoes-financeiras/documentos-entregues-a-cvm/>

Relatório Kroll e Controle Gerencial dos Contratantes – “Controle Gerencial” ou “CGC”), os valores aprovados versus aqueles pagos a título de remuneração, entre 2016 e 2024, apresentaram **superávit**, com valores variados conforme a referência comparativa.

As tabelas a seguir, referentes aos valores apresentados na Proposta da Administração (tabela 2) e no Relatório Kroll (tabela 3), ilustram os cenários de maneira a apresentar um resumo dos efeitos dos equívocos identificados e os ajustes propostos pelos Contratantes (tabela 4) para corrigir os equívocos cometidos pelas apurações da Rossi e da Kroll, relacionados:

- (i) à inclusão de gastos com empresas prestadoras de serviços que não poderiam ser classificadas como remuneração e bonificação;
- (ii) à falta de compreensão quanto a questões de competência em determinados lançamentos;
- (iii) à desconsideração e/ou desconhecimento sobre o reembolso de indenizações atribuídas aos Contratantes que não poderiam ser classificadas como remuneração.

Tabela 2. Remunerações – Proposta da Administração e AGO (em R\$)

Ano	Aprovado AGO - FRs (A)	Proposta da Administração	
		Realizado (B)	Superávit / Déficit (C) = (A) – (B)
2016	5.934.982	1.264.648	4.670.334
2017	6.157.484	1.914.784	4.242.700
2018	5.012.652	5.333.979	-321.327
2019	6.605.084	10.688.379	-4.083.295
2020	6.407.168	9.017.751	-2.610.583
2021	9.498.283	8.106.033	1.392.250
2022	7.587.209	9.784.889	-2.197.679
2023	10.824.798	2.829.137	7.995.661
2024	7.151.071	6.497.771	653.300
Total	65.178.733	55.437.371	9.741.362

Fonte: Proposta da Administração e FRs. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que, mesmo mantendo os equívocos mencionados anteriormente, no cômputo geral, houve um **superávit** de pouco mais de R\$ 9,741 milhões a título de remuneração entre os anos de 2016 e 2024.

Observa-se também **déficits** pontuais nos anos de 2018 a 2020 e em 2022, insuficientes para gerar um **déficit** global para o período sob análise.

Já em relação aos valores apresentados pelo Relatório Kroll, tem-se o seguinte cenário:

Tabela 3. Remunerações – Relatório Kroll e FRs (em R\$)

Ano	Aprovado AGO - FRs (A)	Relatório Kroll	
		Realizado (B)	Superavit / Déficit (C) = (A) – (B)
2016	5.934.982	1.378.836	4.556.146
2017	6.157.484	2.081.497	2.161.204
2018	5.012.652	5.501.885	-489.233
2019	6.605.084	10.724.006	-4.118.922
2020	6.407.168	9.017.751	-2.610.583
2021	9.498.283	8.613.857	884.426
2022	7.587.209	8.262.644	-675.434
2023	10.824.798	2.880.333	7.944.465
2024	7.151.071	4.909.564	2.241.507
Total	65.178.733	53.370.374	9.893.575

Fonte: Relatório Kroll e FRs. Elaboração: Tendências.

Nota-se que a Kroll, mesmo ao manter os equívocos constantes da análise da Proposta da Administração, no cômputo geral, também traz resultados que, em termos globais, levam a um *superávit* de R\$ 9,893 milhões a título de remuneração entre os anos de 2016 e 2024.

Observa-se também *déficits* pontuais nos anos de 2018 a 2020 e em 2022, insuficientes para gerar um *déficit* global para o período sob análise.

Adicionalmente, com a inclusão dos valores dos imóveis, no montante total de R\$ 3,070 milhões, conforme rastreamento patrimonial do Relatório da Kroll – para os anos de 2022 (de R\$ 1,593 milhões) e 2024 (de R\$ 1,476 milhões) – ainda assim, haveria um *superávit* de R\$ 6,824 milhões.

Levando em consideração as correções quanto à exclusão:

- (i) das remunerações de Renata Rossi do período compreendido entre 2016 e 2022 (período em que não era remunerada pelo cargo de Conselheira da Companhia);
- (ii) das remunerações de Fernando Miziara e dos pagamentos relativos aos prestadores de serviços Adapta e N. de Mattos,
- (iii) das remunerações de Renata Rossi e João Paulo, dos pagamentos relativos ao reembolso a título de indenidade (indenizações);

E a inclusão das remunerações:

- (iv) ao Diretor Estatutário Renato Gamboa, do período de 2016 a 2018;
- (v) ao Diretor Estatutário Rodrigo Martins, do período de 2016 a 2017;
- (vi) atribuídas ao Conselho de Administração, do período de 2016 a 2024;
- (vii) atribuídas ao Conselho Fiscal, do período de 2016 a 2024.

A tabela preparada pelos Contratantes com as inclusões e exclusões descritas anteriormente e com os ajustes quanto à competência de determinados eventos, apresenta o seguinte cenário.

Tabela 4. Remunerações – Controle Gerencial dos Contratantes e FRs (em R\$)

Ano	Aprovado AGO - FRs (A)	Relatório Kroll	
		Realizado (B)	Superavit / Déficit (C) = (A) – (B)
2016	5.934.982	4.491.810	1.443.172
2017	6.157.484	6.178.866	-21.382
2018	5.012.652	5.062.122	-49.470
2019	6.605.084	6.845.777	-240.693
2020	6.407.168	6.258.982	148.186
2021	9.498.283	6.712.529	2.785.754
2022	7.587.209	6.084.200	1.503.010
2023	10.824.798	4.404.833	6.419.965
2024	7.151.071	6.841.792	309.279
Total	65.178.733	52.880.911	12.297.822

Fonte: Controle Gerencial dos Contratantes e FRs. Elaboração: Tendências.

Nota-se que, após os ajustes, no cômputo geral, há um *superávit* de R\$ 12,297 milhões a título de remuneração ou bonificação entre os anos de 2016 e 2024. Nota-se que ocorreram pequenas extrapolações (valores imateriais) nos limites aprovados pelas AGOs nos anos de 2017, 2018 e 2019. De qualquer forma, é preciso considerar que, no ano de 2016, houve a apresentação de um superávit de R\$ 1,443 milhão, o que, em tese, “cobriria” com certa “folga” esses (03) déficits, com uma sobra de R\$ 1,131 milhão.

Para melhor compreensão dos ajustes propostos pelos Contratantes, é necessário analisar cada um dos valores atribuídos, de forma equivocada, aos Administradores (em relação à Proposta da Administração e ao Relatório Kroll) com suas respectivas justificativas.

- **Remunerações**

Os valores das remunerações atribuídas a Fernando Miziara, João Paulo e Renata Rossi serão analisados à luz das informações contidas: (i) no Relatório Kroll; (ii) na Proposta da Administração; e (iii) no Controle Gerencial dos Contratantes.

Nota-se, de antemão, que nem o Relatório Kroll nem a Proposta da Administração trazem qualquer informação sobre em quais contas contábeis os referidos valores foram registrados, limitando, dessa forma, as análises das naturezas dos valores pagos e dos lançamentos adequados nos livros contábeis da Companhia.

Não obstante, não há nenhuma alegação de que os pagamentos das remunerações e bonificações não foram registrados na contabilidade da Companhia. Dessa forma, infere-se que todos os pagamentos identificados estão registrados na contabilidade da Rossi.

- **Fernando Miziara**

Nesta subseção, serão descritas as remunerações e bonificações recebidas por Fernando Miziara entre os anos de 2016 e 2024.

Conforme esclarecido pelos Contratantes, essas remunerações foram recebidas por meio das empresas FM de Mattos e FMMC Gestão.

Por outro lado, a Proposta da Administração e o Relatório Kroll consideram as empresas N. de Mattos e Adapta como receptoras dessas remunerações. Isso é incorreto, pois, devido à natureza dos serviços prestados por elas, os valores pagos não podem ser classificados como remuneração ou bonificação.

- **2016**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2016, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

Tabela 5. Remunerações Fernando Miziara – 2016 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações complementares	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
2	2016	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	32.578	32.578	478.670
3	2016	FM de Mattos Cunha ME	Empresa de Fernando Miziara	521.797	521.797	436.795
4	2016	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresa de Fernando Miziara	246.701	183.007	-
Subtotal				801.076	737.383	1.202.895

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu valor maior do que o apontado tanto pela Proposta da Administração (R\$ 466 mil) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 402 mil).

Especificamente, as diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, já que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 32,6 mil, enquanto no CGC o valor atribuído é de R\$ 478,7 mil.
- **FM de Mattos**, para quem a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 521,8 mil, enquanto no CGC o valor atribuído foi de R\$ 436,8 mil.
- **FMNC**, para quem a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 183,0 mil e R\$ 246,7 mil (respectivamente), enquanto no CGC o valor atribuído foi zero.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da

definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2017**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2017, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

Tabela 6. Remunerações Fernando Miziara – 2017 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
5	2017	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	7.387	7.387	350.666
6	2017	FM de Mattos Cunha ME	Empresado Fernando Miziara	622.271	574.404	574.404
7	2017	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresado Fernando Miziara	61.003	61.003	1.600.000
Subtotal				690.661	642.794	2.525.070

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu, efetivamente, **valores a maior** (R\$ 2,525 milhões) do que aqueles apontados tanto pela Proposta da Administração (R\$ 642,8 mil) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 690,7 mil).

Especificamente, as diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 7,4 mil, enquanto no CGC, o valor atribuído foi de R\$ 350,7 mil.
- **FM de Mattos:** a Proposta da Administração e o CGC apresentam o mesmo valor: R\$ 574,4 mil. Todavia, o Relatório Kroll apresenta o valor de R\$ 622,3 mil.
- **FMNC** apresenta uma distorção elevada, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 61,0 mil enquanto no CGC, o valor atribuído foi de R\$ 1,600 milhão.

Conforme esclarecimentos prestados pelos Contratantes, nesse caso, há um problema de alocação e disponibilidade de caixa.

Isso pode ter ocorrido porque, apesar de as Notas Fiscais dos pagamentos das bonificações em favor da FMNC terem sido emitidas em 2018, pelo regime de competência, esses pagamentos deveriam ser considerados para o ano de 2017, pois havia verba autorizada pela AGO para tal pagamento.

Não faria sentido ter, no ano anterior, a sobra de uma verba autorizada pela AGO e deixar de realizá-la na medida em que seriam valores efetivamente devidos (para Fernando Miziara) e havia sido identificada disponibilidade de caixa para esse fim apenas em 2018.

Isso foi realizado dessa forma, a fim de não comprometer a disponibilidade de caixa da Companhia para outras obrigações.

Essas discrepâncias observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos juntos aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e registros contábeis ; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos) e; (iv) benefícios e encargos sobre o pró labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração

○ **2018**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2018, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

Tabela 7. Remunerações Fernando Miziara – 2018 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
8	2018	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	3.224	3.446	360.130
9	2018	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	222		
10	2018	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	438.000	2.380.323	2.424.740
11	2018	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	95.734		
12	2018	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	2.006.589		
13	2018	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresa do Fernando Miziara	61.003	1.440.598	-
14	2018	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresa do Fernando Miziara	1.379.595		
Subtotal				3.984.367	3.824.367	2.787.870

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu um valor menor do que aqueles apontados tanto pela Proposta da Administração (R\$ 1,037 milhão) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 1,195 milhão).

Especificamente, as diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, na qual a Proposta da Administração e Relatório Kroll atribuem um valor de pouco mais de 3 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 360 mil.
- **FM de Mattos**, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 2,830 milhões e R\$ 2,540 milhões (respectivamente), enquanto para o CGC o valor atribuído foi de R\$ 2,425 milhões.
- **FMNC** apresenta uma distorção elevada, onde a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 1,441 milhão, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi zero. Conforme esclarecimentos prestados pelos Contratantes, nesse caso, há um

problema de alocação. Segundo a explicação de 2017, os pagamentos atribuídos à FMNC foram alocados, pelo regime de competência, para o ano de 2017, o que resultou no valor dessa diferença identificada.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido pela pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2019**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2019, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

Tabela 8. Remunerações Fernando Miziara – 2019 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
15	2019	ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda.	Empresa de Jaqueline Catena esposa do Fernando	895.000	3.500.000	-
16	2019	ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda.	Empresa de Jaqueline Catena esposa do Fernando Miziara	2.605.000		
17	2019	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	1.409	4.425	364.230
18	2019	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	3.016		
19	2019	FM de Mattos Cunha ME	Empresa de Fernando Miziara	47.867	874.404	874.404
20	2019	FM de Mattos Cunha ME	Empresa de Fernando Miziara	826.537		
21	2019	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Empresa de Fernando Miziara	2.131.137	2.131.137	2.000.000
22	2019	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa de Nestor de Mattos Cunha Junior - pai de Fernando Miziara	222.894	668.681	-
23	2019	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa de Nestor de Mattos Cunha Junior - pai de Fernando Miziara	445.788		
Subtotal				7.178.647	7.178.647	3.238.634

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, há uma diferença relevante de valores para o ano de 2019 entre o que foi apurado na Proposta da Administração e no Relatório Kroll quando comparados ao que foi apurado no CGC. Essa diferença é de R\$ 3,940 milhões.

Isso ocorre, principalmente, em relação aos seguintes equívocos cometidos.

Em relação aos pagamentos à Adapta e à N. de Mattos, essas empresas são prestadoras de serviços. Dessa forma, por sua natureza, esses gastos não

podem ser considerados remuneração nos moldes que a Proposta da Administração busca atribuir.

Nesse sentido, tanto os lançamentos contidos na Proposta da Administração quanto os do Relatório Kroll devem ser desconsiderados da rubrica “Remunerações/Bonificações”.

Ao corrigir essas distorções, as remunerações a Fernando Miziara para o ano de 2019 são ajustadas (a menor) em R\$ 4,169 milhões.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, em que a Proposta da Administração e Relatório Kroll atribuem um valor de pouco mais de 4 mil enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 364 mil.
- **FMNC** apresenta uma pequena diferença, em que a Proposta da Administração e Relatório Kroll atribuem um valor R\$ 2,131 milhões enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 2,000 milhões.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

Em relação aos pagamentos para a **FM de Mattos**, a Proposta da Administração e Relatório Kroll e o CGC coincidiram em suas apurações e atribuíram um valor de R\$ 874 mil.

○ **2020**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2020, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

Tabela 9. Remunerações Fernando Miziara – 2020 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
24	2020	ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda.	Empresa da Jaqueline Catena esposa do Fernando Miziara	65.000	65.000	-
25	2020	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	11.728	13.190	284.768
26	2020	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	1.462		
27	2020	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	2.906.305	2.906.305	2.907.737
28	2020	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa do Nestor de Mattos Cunha Junior pai do Fernando Miziara	2.825.989	2.825.989	-
Subtotal				5.810.484	5.810.484	3.192.505

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, há uma diferença relevante de valores para o ano de 2020 entre o que foi apurado tanto na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll, quando comparados ao que foi apurado no CGC. Essa diferença foi superior a R\$ 2,618 milhões.

Isso ocorre, principalmente, em relação aos seguintes equívocos cometidos.

Em relação aos pagamentos à Adapta e à N. de Mattos, essas empresas são prestadoras de serviços. Dessa forma, por sua natureza, esses gastos não podem ser considerados como remuneração nos moldes que a Proposta da Administração tenta atribuir.

Nesse sentido, tanto os lançamentos contidos na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll deveriam ser desconsiderados da rubrica “Remunerações”.

Ao corrigir essas distorções, as remunerações a Fernando Miziara para o ano de 2020 são ajustadas (a menor) em R\$ 2,890 milhões.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção elevada, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de pouco mais de 13 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 285 mil.
- **FM de Mattos** apresenta uma diferença imaterial, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 2,906 milhões, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 2,907 milhões.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2021**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2021, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

Tabela 10. Remunerações Fernando Miziara – 2021 – Tabela comparativa (em R\$)

Linh a	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
29	2021	ADAPTA Organizações de Festas e Recepções Ltda.	Empresa da Jaqueline Catena esposa do Fernando Miziara	568.000	568.000	-
30	2021	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	2.557	160.297	344.001
31	2021	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	11.250		
32	2021	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	151.072		
33	2021	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	2.492.817	2.492.817	2.519.032
34	2021	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Fernando Miziara de Mattos Cunha	667.118	667.118	355.417
35	2021	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa do Nestor de Mattos Cunha Junior pai do Fernando Miziara	978.779	978.779	-
Subtotal				4.871.591	4.867.010	3.218.450

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu um valor menor do que os apontados tanto pela Proposta da Administração (R\$ 1,649 milhão) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 1,653 milhão).

Isso ocorre, principalmente, em relação aos seguintes equívocos cometidos.

Em relação aos pagamentos à Adapta e à N. de Mattos, essas empresas são prestadoras de serviços. Dessa forma, por sua natureza, esses gastos não podem ser considerados como remuneração nos moldes que a Proposta da Administração tenta atribuir.

Nesse sentido, tanto os lançamentos contidos na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll deveriam ser desconsiderados da rubrica “Remunerações”.

Ao corrigir essas distorções, as remunerações a Fernando Miziara para o ano de 2021 são ajustadas (a menor) em R\$ 1,547 milhão.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 160 mil e R\$ 165 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 344 mil.
- **FM de Mattos**, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 2,493 milhões, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 2,519 milhões.
- **FMNC** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 667 mil, enquanto para o CGC o valor atribuído foi de R\$ 355 mil.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2022**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2022, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

Tabela 11. Remunerações Fernando Miziara – 2022 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
36	2022	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	4.518	158.796	364.710
37	2022	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	9.725		
38	2022	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	152.900		
39	2022	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	1.538.353	1.729.821	1.729.821
40	2022	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	47.867		
41	2022	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	143.601		
42	2022	FMMC Gestão Empresarial Ltda.	Fernando Miziara de Mattos Cunha	667.118	667.118	710.833
43	2022	N. de Mattos Cunha Júnior	Empresa do Nestor de Mattos Cunha Junior pai do Fernando Miziara	2.255.567	2.255.567	
44	2022	Imóveis	- Rossi Reviva - apto 64 (escritura 20jan22) - Vila Nova Sabará - apto 44 (Acro) - Vila Nova Sabará - apto 54 (Acro)		1.593.232	
Subtotal				4.819.650	6.404.534	2.805.364

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

Nota-se que o Controle Gerencial dos Contratantes indica que Fernando Miziara recebeu um valor menor do que aqueles apontados tanto pela Proposta da Administração (R\$ 3,599 milhões) quanto pelo Relatório Kroll (R\$ 2,014 milhões).

As principais diferenças identificadas dizem respeito às remunerações e bonificações das linhas:

- “43 – N. de Mattos” para quem consta um lançamento de R\$ 2,256 milhões. Essa empresa é uma prestadora de serviços. Dessa forma, por sua natureza, esses gastos não podem ser considerados como

remuneração nos moldes que a Proposta da Administração tenta atribuir. Nesse sentido, tanto os lançamentos contidos tanto na Proposta da Administração quanto no Relatório Kroll deveriam ser desconsiderados da rubrica “Remunerações”.

- “44 - Imóveis”, para a qual consta um lançamento de R\$ 1,593 milhão. Essa linha está “zerada” tanto no Relatório Kroll quanto no CGC. Os Contratantes entendem que esses imóveis não deveriam constar das remunerações e bonificações para Fernando Miziara, pois os imóveis: (i) Rossi Reviva (apartamento 64) e Vila Nova Sabará (apartamentos 44 e 54) se referem às remunerações e bonificações relacionadas a empresa ACRO. Dessa forma, os Contratantes entendem que não deveriam ser considerados para as remunerações e bonificações envolvendo a Rossi.

Ao corrigir apenas essas distorções (Imóveis e N. de Mattos), as remunerações a Fernando Miziara para o ano de 2021 são ajustadas (a menor) em R\$ 3,849 milhões na Proposta da Administração e em R\$ 2,556 milhões no Relatório Kroll.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 159 mil e R\$ 167 mil, enquanto para o CGC o valor atribuído foi de R\$ 365 mil.
- **FMNC** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 667 mil, enquanto para o CGC o valor atribuído foi de R\$ 711 mil.

Essas discrepâncias e diferenças observadas podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) de benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

Em relação aos pagamentos para a **FM de Mattos**, a Proposta da Administração, o Relatório Kroll e o CGC coincidiram em suas apurações e atribuíram um valor de R\$ 1,730 milhões.

○ **2023**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2023, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

Tabela 12. Remunerações Fernando Miziara – 2023 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
45	2023	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	107.100	278.934	353.809
46	2023	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	171.834		
47	2023	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	595.734	695.734	697.867
48	2023	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	50.000		
49	2023	FM de Mattos Cunha ME	Fernando Miziara de Mattos Cunha	100.000		
50	2023	Imóvel	Rua Helvétia			658.000
Subtotal				1.024.668	974.668	1.709.676

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, a única diferença de valores relevante para o ano de 2023 diz respeito à inclusão, por parte dos Contratantes, do imóvel localizado à Rua Helvétia no valor de R\$ 658 mil registrado, de forma equivocada pela Proposta da Administração, no ano de 2024.

Por questões de competência, o correto seria considerar esse valor para o ano de 2023. No Relatório Kroll, essa rubrica sequer é considerada.

Ao corrigir apenas essa distorção, as remunerações atribuídas ao Fernando Miziara para o ano de 2023 são ajustadas (a maior) em R\$ 658 mil na Proposta da Administração e Relatório Kroll.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma distorção considerável, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 279 mil, enquanto o CGC atribui um valor de R\$ 354 mil.
- **FM de Mattos** apresenta uma pequena diferença, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 696 mil e R\$ 746 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 698 mil.

Essas discrepâncias e diferenças observadas, mesmo que pequenas, podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e os registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

○ **2024**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2024, tem-se as remunerações atribuídas a Fernando Miziara:

Tabela 13. Remunerações Fernando Miziara – 2024 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
51	2024	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	19.498	155.899	268.479
52	2024	Fernando Miziara de Mattos Cunha	Pessoa Física	138.832		
53	2024	FM de Mattos Cunha ME	Empresa do Fernando Miziara	2.574.510	2.574.510	2.524.597
54	2024	Imóveis	Rua Helvétia		658.000	
Subtotal				2.732.840	3.388.410	2.793.075

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, a única diferença de valores relevante para o ano de 2024 diz respeito à inclusão, de forma equivocada por parte da Proposta da Administração, do imóvel localizado à Rua Helvétia, no valor de R\$ 658 mil.

Considerando os esclarecimentos prestados pelos Contratantes, como se trata de uma transação ocorrida em 2023, esse lançamento, por questões de competência, deveria ser ajustado (conforme explicação dada para as remunerações de Fernando Miziara para o ano de 2023).

No Relatório Kroll, essa situação sequer é mencionada.

Ao corrigir apenas essa distorção, as remunerações atribuídas a Fernando Miziara para o ano de 2024 são ajustadas (a menor) em R\$ 658 mil na Proposta da Administração.

Especificamente, as outras diferenças foram identificadas nas remunerações e bonificações classificadas como:

- **Pessoa Física** apresenta uma pequena diferença, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem um valor de R\$ 279 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 354 mil.
- **FM de Mattos** apresenta uma pequena diferença, em que a Proposta da Administração e o Relatório Kroll atribuem valores de R\$ 696 mil e R\$ 746 mil, enquanto para o CGC, o valor atribuído foi de R\$ 698 mil.

Essas discrepâncias e diferenças observadas, mesmo que pequenas, podem ser o resultado: (i) da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) da falta de conciliação entre os controles gerenciais e registros contábeis; (iii) da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); e (iv) dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido pela pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

Ademais, Fernando Miziara informou que, apesar de estar à disposição da Rossi e da equipe da consultoria Kroll para prestar os esclarecimentos necessários (inclusive com documentação complementar a ser disponibilizada em momento oportuno), em nenhum momento ele foi requisitado para contribuir com a apuração interna realizada pela atual administração da Rossi, que se apresenta

totalmente incapaz de entender a operação da Rossi, nem pelos trabalhos desenvolvidos pela Kroll.

- **João Paulo**

Para os anos de 2017 a 2024, tem-se as remunerações atribuídas a João Paulo.

Tabela 14. Remunerações João Paulo – 2017-2024 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC	Acumulado		
							Kroll	Proposta	CGC
55	2017	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	27.053	23.194	419.663			
56	2017	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	690.842	639.224	660.000			
Subtotal				717.895	662.418	1.079.663	717.895	662.418	1.079.663
57	2018	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	2.824	2.824	439.189			
58	2018	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	103.235	702.137	660.000			
59	2018	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	602.948					
Subtotal				709.007	704.961	1.099.189	1.426.902	1.367.379	2.178.852
60	2019	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	1.409	203.507	446.022			
61	2019	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	42.145					
62	2019	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	159.953					
63	2019	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	55.984	2.334.618	2.410.000			
64	2019	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	8.754					
65	2019	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	4.377					
66	2019	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	2.274.256					
Subtotal				2.546.878	2.538.125	2.856.022	3.973.780	3.905.503	5.034.873
67	2020	Pessoa Física	Pessoa Física	122.895	124.562	355.751			
68	2020	Pessoa Física	Pessoa Física	1.666					
69	2020	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	1.769.812	1.769.812	1.826.667			
Subtotal				1.894.373	1.894.373	2.182.417	5.868.153	5.799.877	7.217.291
70	2021	Pessoa Física	Pessoa Física	1.709	199.972	452.312			
71	2021	Pessoa Física	Pessoa Física	9.063					
72	2021	Pessoa Física	Pessoa Física	195.353					
73	2021	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	445.474	1.917.137	2.030.312			
74	2021	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	1.968.754					
Subtotal				2.620.352	2.117.109	2.482.624	8.488.506	7.916.986	9.699.915
75	2022	Pessoa Física	Pessoa Física	5.511	248.231	457.433			
76	2022	Pessoa Física	Pessoa Física	37.247					

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC	Acumulado		
							Kroll	Proposta	CGC
77	2022	Pessoa Física	Pessoa Física	216.495					
78	2022	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	1.526.234	1.784.321	1.846.250			
79	2022	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	154.853					
80	2022	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	154.853					
Subtotal				2.095.191	2.032.552	2.303.683	10.583.697	9.949.537	12.003.598
81	2023	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	26.196	207.644	247.807			
82	2023	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	13.098					
83	2023	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	168.351					
84	2023	Franco e Fontana	Empresa do João Paulo	51.618	51.618				
Subtotal				259.262	259.262	247.807	10.842.959	10.208.799	12.251.405
85	2024	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	193.319	522.746	216.000			
86	2024	João Paulo Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	323.990					
Subtotal				517.309	522.746	216.000	11.360.268	10.731.546	12.467.405

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, o Controle Gerencial dos Contratantes apresenta um valor total recebido de R\$ 12,467 milhões, maior, portanto, do que as outras duas referências, já que a Proposta da Administração apontou um valor de R\$ 10,732 milhões e o Relatório Kroll apresentou um montante total de R\$ 11,360 milhões.

Nota-se que, pelo CGC, João Paulo teria recebido o valor total de R\$ 12,467 milhões entre 2017 e 2024.

Outrossim, para o ano de 2024, há outra situação que merece destaque. Parte dos valores indicados tanto no Relatório da Kroll quanto na Proposta da Administração diz respeito ao reembolso de indenização relativa à Política de Indenidade de Beneficiários (“Política de Indenidade”), elaborada pela área de Gestão de Pessoas, aprovada em 22 de junho de 2023 pelo Conselho de Administração e ratificada em 26 de abril de 2024 pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“AGOE”)⁴.

Por meio da Política de Indenidade, foram celebrados contratos com cada executivo da Companhia (diretores estatutários, conselheiros, diretores operacionais e gerentes).

⁴ AGOE da Rossi Residencial S.A. - Em Recuperação Judicial data de 26 de abril de 2024 – link abaixo, acessado em 06 de abril de 2025.

<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmDownloadDocumento.aspx?Tela=ext&numSequencia=752149&numVersao=1&numProtocolo=1227423&descTipo=IPE&CodigoInstituicao=1>

Nesse contexto, o valor correto da remuneração de João Paulo para o ano de 2024 é de R\$ 216,0 mil.

Na Proposta da Administração o valor atribuído a João Paulo como remuneração e bonificação totaliza R\$ 517,3 mil, enquanto no Relatório Kroll o montante é de R\$ 522,7 mil.

Os Contratantes entendem que as diferenças na remuneração e bonificação de João Paulo, atribuídas pela Administração da Companhia e pela Kroll em comparação ao Controle Gerencial, devem ser consideradas como reembolso de indenidade e não podem ser classificadas como remuneração.

De qualquer forma, entende-se que, para as diferenças identificadas, há a necessidade de apresentação dos detalhes dos registros contábeis, para que seja possível realizar uma conciliação dessas diferenças de valores.

Ademais, João Paulo informou que, apesar de estar à disposição da Rossi e da equipe da consultoria Kroll para prestar os esclarecimentos necessários (inclusive com documentação complementar a ser disponibilizada em momento oportuno), em nenhum momento ele foi requisitado para contribuir com a apuração interna realizada pela atual administração da Rossi nem pelos trabalhos desenvolvidos pela Kroll.

- **Renata Rossi**

Em relação à remuneração recebida por Renata Rossi, chama a atenção o fato de que ela somente passou a integrar a Diretoria Estatutária da Companhia no ano de 2023 e, portanto, a partir deste ano é que deveria ser computado na conta “Remuneração de Administradores”.

Antes disso, as remunerações eram recebidas e os registros desses valores eram contabilizados como “Despesas Administrativas”, a partir da emissão de notas fiscais pelas empresas RCR (até 2022) e Pena Branca (a partir de 2023). Essa alteração deve-se aos bloqueios judiciais sofridos pela RCR.

De maneira incompreensível, essa informação foi desconsiderada nos trabalhos de apuração interna da Rossi e no Relatório Kroll.

Ao analisar as tabelas de remunerações preparadas por ambas as entidades (e suas justificativas), observa-se que foram atribuídas remunerações a Renata Rossi como se ela exercesse cargo na Diretoria Estatutária da Companhia.

Com isso, tanto o Relatório Kroll, quanto a Proposta da Administração, indicaram que a remuneração de Renata Rossi, entre 2016 e 2022 teria sido de R\$ 6,841 milhões e R\$ 6,696 milhões, respectivamente.

No entanto, em função do *status* de Renata Rossi, esse valor deveria ser zero, uma vez que esses valores não devem compor a base de apuração de

remuneração para diretores e conselheiros (Administração e Fiscal) e, consequentemente, não devem ser informados no Formulário de Referência.

Apenas a partir de 2023, quando Renata Rossi passou a ocupar o cargo de Vice-Presidência de Operações (Diretoria Estatutária), conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 21 de dezembro de 2022, é que sua remuneração passou a integrar a base de apuração de remuneração para Diretores e Conselheiros.

○ **2023**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2023, tem-se as remunerações atribuídas a Renata Rossi:

Tabela 15. Remunerações Renata Rossi – 2023 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
113	2023	Pena Branca Consultoria Financeira Ltda.	Empresa do Vinicius Braga Rodrigues marido da Renata Rossi	1.118.180	1.438.657	1.256.092
114	2023	Pena Branca Consultoria Financeira Ltda.	Empresa do Vinicius Braga Rodrigues marido da Renata Rossi	320.477		
115	2023	RCR Serviços Administrativos Ltda.	Empresa de Renata Rossi	50.354	50.354	
116	2023	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	2.392	106.196	58.674
117	2023	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa Física	105.000		
118	2023	Pena Branca Consultoria Financeira Ltda.	- Imóveis multi apart hotel – apto 501 e 405			197.120
Subtotal				1.596.404	1.595.208	1.511.886

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, os recebimentos atribuídos a Renata Rossi somaram R\$ 1,596 milhão no Relatório Kroll e R\$ 1,595 milhão na Proposta da Administração.

No CGC, o valor total apurado foi de R\$ 1,512 milhão, dos quais R\$ 1,315 milhão foram recebidos em dinheiro e R\$ 197 mil em dação de imóveis, por meio da empresa Pena Branca.

A diferença nos valores recebidos em dinheiro pode ser atribuída (i) à falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) à definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); (iii) a valores de reembolso conforme a Política de Indenidade, que não deveriam compor o quadro de remuneração; e (iv) a benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido pela pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

De qualquer forma, entende-se que, para as diferenças identificadas, há a necessidade de apresentar os detalhes dos registros contábeis para que seja possível realizar a conciliação dessas diferenças de valores.

○ **2024**

Com base na tabela a seguir, para o ano de 2024, tem-se as remunerações atribuídas a Renata Rossi:

Tabela 16. Remunerações Renata Rossi – 2024 – Tabela comparativa (em R\$)

Linha	Ano	Destinatário	Informações adicionais	Relatório Kroll	Proposta da Administração	CGC
119	2024	ONIX Gestão Imobiliária Ltda.	Empresados Filhos da Renata Rossi	3.418	3.418	
120	2024	Pena Branca Consultoria Financeira Ltda.	Empresa do Vinicius Braga Rodrigues Marido da Renata Rossi	1.297.602	1.297.602	1.240.612
121	2024	RCR Serviços Administrativos Ltda.	Empresa de Renata Rossi	216.385	216.385	230.565
122	2024	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa física	21.149	147.448	88.337
123	2024	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa física	62.211		
124	2024	Renata Rossi Cuppoloni	Pessoa física	58.651		
125	2024	Imóveis			921.762	
126	2024	RCR	-Imóvel parque Alphaville Campinas			567.897
127	2024	RCR	-Imóvel Liberta Resort Life Jabotiana			772.185
Subtotal				1.659.416	2.586.615	2.899.597

Fonte: Relatório Kroll, Proposta da Administração e CGC. Elaboração: *Tendências*.

No cômputo geral, os recebimentos atribuídos a Renata Rossi somaram R\$ 1,659 milhão no Relatório Kroll e R\$ 1,665 milhão na Proposta da Administração.

Na Proposta da Administração, é incluído o valor de R\$ 922 mil em dação de imóveis. No Relatório Kroll, isso não foi sequer mencionado.

No CGC, o valor total apurado foi de aproximadamente R\$ 1,559 milhão em dinheiro e R\$ 1,340 milhão em dação de imóveis, como parte do recebimento do bônus estratégico aprovado pelo Conselho de Administração.

A diferença nos valores recebidos em dinheiro pode ser atribuída (i) à falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para entender o regime de competência considerado para esses pagamentos; (ii) à definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos); (iii) a valores de reembolso conforme a Política de Indenidade, que não deveriam compor o quadro de remuneração; e (iv) a benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido na pessoa física, que compõem o custo da remuneração.

De qualquer forma, entende-se que, para as diferenças identificadas, há a necessidade de apresentação dos detalhes dos registros contábeis, para que seja possível realizar uma conciliação dessas diferenças de valores.

Ademais, Renata Rossi informou que, apesar de estar à disposição da Rossi e da equipe da consultoria Kroll para prestar os esclarecimentos necessários (inclusive com documentação complementar a ser disponibilizada em momento oportuno), em nenhum momento ela foi requisitada para contribuir com a apuração interna realizada pela atual Diretoria da Rossi nem pelos trabalhos desenvolvidos pela Kroll.

2.2 Quesito 2

Especificamente em relação à alegação de que a remuneração fixa e a distribuição de bônus aos Acusados entre 2022 e 2024 ocorreu em valores superiores aos deliberados em Assembleia Geral da Companhia, pergunta-se:

- (i.) *A Proposta da Administração provê lastro documental sobre tal alegação ou somente cálculos próprios, sem especificação das fontes dos dados?*

Resposta Tendências:

Inicialmente, é preciso esclarecer que as análises deste Relatório Técnico se concentraram majoritariamente no período de 2022 a 2024.

Com base na leitura da Proposta da Administração, as diligências internas teriam

“(...) identificado uma série de pagamentos realizados diretamente aos Acusados (ou sociedades por eles controladas) ou a terceiros a eles relacionados (familiares ou sociedades controladas por familiares dos Acusados), em montantes que extrapolam o limite global aprovado nas Assembleias Gerais Ordinárias da Companhia”.

Para corroborar essas alegações, são apresentadas tabelas com os dados dos pagamentos realizados pela Companhia em benefício dos Administradores entre os anos de 2022 e 2024, trocas de e-mails mantidas entre eles, contratos e aditivos contratuais.

Levando em consideração a tabela apresentada na folha 12 da Proposta da Administração, foi identificado um gasto total de R\$ 19,112 milhões a título de remuneração e bonificação apenas para os Contratantes, enquanto o valor aprovado pelas AGOs foi de R\$ 25,563 milhões. Nesse caso, há uma “sobra” de R\$ 6,541 milhões.

Para o ano de 2022, a Proposta da Administração atribui uma extrapolação de cerca de R\$ 2,198 milhões. Entretanto, conforme descrito na resposta ao Quesito 1, houve equívocos que resultaram nessa diferença.

Os principais motivos dizem respeito à inclusão: (i) dos pagamentos à empresa N de Mattos, no valor de R\$ 2,266 milhões; e (ii) de três imóveis: apartamentos (a) 64 (Rossi Reviva) e, (b) 44 e 54 (Vila Sabará – ACRO).

A simples correção desses equívocos resulta na diminuição das remunerações e bonificações atribuídas pela Proposta da Administração e Relatório Kroll no montante de R\$ 3,849 milhões.

Por outro lado, levando em consideração as informações do CGC, constata-se o mesmo valor aprovado pelas AGOs (R\$ 25,563 milhões – 2022-2024) e um

gasto total de R\$ 17,330 milhões. Nesse caso, o valor da “sobra” alcança o montante de R\$ 8,232 milhões.

Conclui-se, portanto, que do ponto de vista dos valores aprovados pelas AGOs em relação aos valores dispendidos, não teria havido extrapolação dos limites autorizados para o período compreendido entre 2022 e 2024.

Ainda, o lastro documental (tabelas, e-mails sem contextualização, descrições enviesadas etc.) parece ser, até o momento, insuficiente para se alcançar qualquer conclusão consistente de que tenha havido fraude.

A documentação apresentada é limitada, já que não foi concedido ou disponibilizado acesso, por exemplo, aos detalhes dos registros contábeis da Companhia sobre esses eventos.

Para que a Companhia, seus administradores e acionistas possam avaliar com diligência e responsabilidade a procedência das acusações e adotar medidas propostas, seria necessária a realização de um estudo mais aprofundado, uma vez que a documentação apresentada traz indícios no sentido oposto ao da Proposta da Administração, ou seja, de que os Acusados receberam menos do que foi aprovado em AGO e que teriam atuado no melhor interesse da Companhia ao não comprometer o seu fluxo de caixa com o pagamento total autorizado das remunerações e bonificações pelas AGOs.

Eventualmente, ocorreram episódios de pagamento dessas remunerações e bonificações por meio da dação de imóveis, prática que beneficia o caixa da Companhia.

Caso documentação complementar seja disponibilizada, novas análises precisarão ser realizadas para confirmar ou não essa posição.

- (ii.) *Mesmo que não exista lastro documental, considerando os limites da remuneração de cada competência (2022 e 2024), os valores pagos a título de remuneração fixa e de bônus foram superiores ao limite aprovado em Assembleia Geral?*

Resposta Tendências:

Conforme descrito na resposta ao Quesito 2.ii anterior, os valores pagos a título de remuneração fixa e de bônus se deram abaixo do limite aprovado em Assembleia Geral.

- (iii.) *Em relação aos valores apontados na Proposta da Administração, contabilizados como prestação de serviço (em vez de, alegadamente, deverem ser contabilizados como remuneração), é possível afirmar, com base na evidência apresentada na Proposta*

da Administração, que a Rossi demonstrou que os serviços não foram prestados?

Resposta Tendências:

Com base nas evidências providas na Proposta da Administração, não se identificaram na documentação disponibilizada pela Rossi evidências de serviços não prestados pelas empresas listadas na tabela da página 12 (anos 2022 a 2024), especificamente, as empresas N de Matto e Adapta.

Em relação aos períodos anteriores ao do escopo majoritário deste Relatório Técnico, a Proposta da Administração descreve pagamentos relacionados a empresa Adapta Ltda. (“Adapta” – prestação serviços relacionados a festas e eventos), sociedade controlada por cônjuge de Fernando Miziara, contratada pela Rossi entre os anos de 2019 e 2021.

Aparentemente, a Rossi não teria identificado evidências da prestação desses serviços pela Adapta.

Entretanto, como a própria Rossi indicou na Proposta da Administração:

“Tal contratação não será objeto de maiores considerações, pois já está atingida pela prescrição de qualquer pretensão contra o Sr. Miziara ou a própria Adapta”.

Não houve aprofundamento neste Relatório Técnico por conta da prescrição.

Em relação a empresa N. de Mattos, como será mais bem detalhado na resposta ao quesito 4, os Contratantes apresentaram evidências de que os referidos serviços foram efetivamente prestados, incluindo a descrição da renegociação de dívidas da Companhia junto ao Banco Bradesco (“Bradesco”, “Banco”).

2.3 Quesito 3

“Considerando que a Companhia se encontra em Recuperação Judicial e que o pagamento de valores em pecúnia pode prejudicar seu fluxo de caixa, há alguma irregularidade na quitação de dívidas por meio de dação em pagamento, caso haja consentimento dos respectivos credores? A resposta se altera, considerando que a dação ocorreu por meio de imóveis de propriedade da Companhia e que foi aprovada por seu Conselho de Administração? A Proposta da Administração providenciou provas materiais de prejuízo para a Companhia em razão das referidas dações em pagamento”?

Resposta Tendências:

Considerando que a Companhia se encontra em Recuperação Judicial, o desembolso de seus recursos em caixa para pagamento de dívidas traz desvantagens ao reduzir sua liquidez imediata, comprometer seu capital de giro necessário para as operações e dificultar os investimentos essenciais para sua recuperação.

De maneira análoga, a dação de ativos em pagamento conta com vantagens, como a preservação de seu caixa para capital de giro e operações essenciais. Permite o redimensionamento de seu porte, com a eliminação de ativos de baixa lucratividade, além de reduzir os custos de manutenção de ativos subutilizados.

Nos casos de empresas em recuperação judicial, a melhor estratégia para a quitação de dívidas passa por uma análise da natureza dos ativos disponíveis para dação em pagamento, da essencialidade de cada ativo para suas operações, da situação do fluxo de caixa projetada e do tipo e perfil dos credores.

Não há, todavia, nenhuma irregularidade na quitação de dívidas por meio da dação em pagamento, desde que os credores estejam de acordo com os termos propostos na quitação, como o valor do crédito, eventuais descontos sobre ele e o valor pelo qual o ativo é transferido para a quitação de dívidas.

A resposta não se altera para o caso concreto em análise.

Conforme apontado na Proposta da Administração, algumas dívidas da Companhia junto a credores foram quitadas por meio da dação em pagamento com imóveis de sua propriedade.

Não há irregularidade nesse tipo de operação, especialmente se ela for aprovada por seu Conselho de Administração.

A Proposta da Administração aponta especificamente algumas operações em que imóveis de propriedade da Companhia foram utilizados para a quitação de passivos, conforme abaixo:

“Já em 2024, foi identificada a negociação para entrega de imóvel de propriedade da Companhia para Fernando Miziara, a título de dação em pagamento devido a título de “bônus”, atribuindo-se ao bem valor abaixo do preço de mercado – inclusive mencionando o valor ao qual a Auditoria poderia ter acesso, que era inferior ao valor efetivo de mercado –, acrescido de desconto substancial sobre o preço já abaixo do valor de mercado.

(...)

No que diz respeito à Renata Rossi, foram identificadas 4 transferências de imóveis em 2024 para ela ou pessoas ligadas. A administração já conseguiu identificar a transferência de um, com valor atribuído de R\$ 230.417,12, diretamente para Renata Rossi, a título de dação em pagamento.”

Destaca-se que, nos casos de dação em pagamento, geralmente há um desconto no valor dos ativos durante a negociação, especialmente em razão da menor liquidez que um ativo físico possui em relação a recursos em caixa para os credores.

Cabe mencionar que, no caso da Rossi, os imóveis objeto das dações em pagamento do bônus continham altos custos de manutenção e contavam com dívidas de condomínio e IPTU, montantes que devem ser descontados do valor do imóvel, pois forçosamente seriam transferidos para os Contratantes.

Suponha que um agente econômico possua um crédito contra uma empresa de R\$ 100,00 a ser recebido em dinheiro. A empresa encontra-se em dificuldades financeiras e possui um ativo físico no valor de R\$ 100,00 que pode ser utilizado para dação em pagamento dessa dívida.

O credor, como agente econômico racional, não aceitará receber esse ativo para quitar a dívida, já que, para transformá-lo em recursos líquidos (dinheiro) e quitar eventuais dívidas relacionadas a esse ativo, ele incorrerá em custos – seja para manter o ativo físico até sua venda, seja sob a forma de um desconto a ser dado para a imediata liquidação desse ativo a um terceiro interessado, ou para manter o ativo sob sua propriedade e regularizar seus passivos.

Por outro lado, caso a empresa em dificuldades financeiras possua um ativo físico no valor de, por exemplo, R\$ 120,00, o credor aceitará receber esse ativo como dação em pagamento para quitar o passivo de R\$ 100,00.

Nesse caso, o credor poderá arcar com os custos de manutenção do ativo, com a quitação de dívidas relacionadas a ele ou com o desconto para liquidação imediata, além de ter seu crédito quitado.

Não há nenhuma irregularidade ou prejuízo por si nesse tipo de operação. É uma simples transferência dos custos de manutenção e dos passivos do ativo do devedor para o credor.

No caso em análise, imóveis que podem ser utilizados como dação em pagamento geram custos de manutenção, despesas com condomínio e IPTU, além de exigirem esforço de vendas para que se tornem recursos em caixa enquanto estão sob a propriedade da Companhia.

Ao utilizá-los para pagamento de passivos, a Companhia deixa de incorrer nesses custos e despesas, preservando seu caixa e reduzindo seus passivos. Portanto, é economicamente racional que ativos usados como dação em pagamento sofram descontos em relação ao seu valor contábil ou de mercado.

De qualquer modo, para as operações mencionadas na Proposta da Administração, não foram providenciadas evidências materiais de que houve prejuízos para a Companhia em função das dações em pagamento – não foi demonstrado o valor contábil ou de mercado dos imóveis, tampouco foi analisado se eventual desconto sobre esse valor encontra fundamento econômico ou não.

Cabe destacar, ainda, que o pagamento do bônus foi autorizado pelo Conselho de Administração - o bônus estratégico aprovado na RCA de dezembro de 2022 foi o que norteou as dações em pagamento de 2022, 2023 e 2024, na qual foram autorizados o pagamento do bônus parte em dinheiro e parte em ativos (imóveis).

Os valores eram devidos à título bônus e, como em outras transações em que ocorreram pagamento a fornecedores com uso de imóveis, essa estratégia visava a preservar o caixa da Companhia.

Apesar disso, os trabalhos de apuração interna da Rossi e da Kroll sequer consideram essas hipóteses no desenvolvimento de seus relatórios.

2.4 Quesito 4

A Companhia possui Política de Transações com Partes Relacionadas disponível a investidores? Se sim, de acordo com sua Política de Transações com Partes Relacionadas, o que pode ser considerado como Partes Relacionadas e quais os requisitos para os Administradores realizarem negócios da Companhia com Partes Relacionadas? Especificamente em relação ao contrato celebrado entre a Companhia e a N. de Mattos mencionado na Proposta da Administração, os requisitos da Política de Transações com Partes Relacionadas foram atendidos pelos Administradores à época?

Resposta Tendências:

Sim, a Companhia possui a “*Política de Transações com Partes Relacionadas e Outras Situações de Conflito de Interesse*” (“Política de Transações com Partes Relacionadas”), vigente desde 26 de abril de 2022, que substituiu a política anterior e foi aprovada pelo Conselho de Administração. O documento está disponível para investidores tanto no site da Companhia quanto no sistema da Comissão de Valores Mobiliários.

De acordo com a Política de Transações com Partes Relacionadas, “Parte Relacionada” refere-se a pessoas ou entidades que estão relacionadas com a Companhia e/ou suas controladas, de acordo com as seguintes definições:

“(a) Uma pessoa, ou um Membro Próximo da Família de uma pessoa, se tiver o Controle pleno ou compartilhado, tiver Influência Significativa ou for membro do Pessoal Chave da Administração da ROSSI e/ou suas Controladas, conforme o caso;

(b) Uma entidade está relacionada com a ROSSI e/ou suas Controladas, conforme o caso, se qualquer das condições abaixo for observada:

(i) a entidade e a ROSSI forem membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si);

(ii) a entidade for coligada ou controlada em conjunto (joint venture) de outra entidade (ou coligada ou controlada em conjunto de entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade é membro);

(iii) ambas as entidades estiverem sob o controle conjunto (joint ventures) de uma terceira entidade;

(iv) uma entidade estiver sob o controle conjunto (joint venture) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade;

(v) a entidade for um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da ROSSI e da entidade que está relacionada com a ROSSI;

(vi) a entidade for controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada no Item (a), desta Cláusula 4.1;

(vii) uma pessoa identificada no Item (a)(i), desta Cláusula 4.1, tiver Influência Significativa sobre a entidade ou for membro do Pessoal Chave da Administração de tal entidade (ou de controladora da entidade).”

Ainda, a própria Política de Transações com Partes Relacionadas define o termo “Membro Próximo da Família de uma Pessoa” como:

“Membros Próximos da Família de uma Pessoa” são aqueles membros da família dos quais se pode esperar que exerçam influência ou que sejam influenciados por tal pessoa, nos negócios desses membros com a ROSSI, tais como:

(a) Os filhos da pessoa, cônjuge ou companheiro(a);

(b) Os filhos do cônjuge da pessoa ou do companheiro(a); e

(c) Dependentes da pessoa, de seu cônjuge ou companheiro(a).”

Finalmente, a Política de Transações com Partes Relacionadas também traz a definição do que é considerada uma transação com parte relacionada:

“Transação com Parte Relacionada’ é o negócio feito entre a ROSSI, suas controladas e Unidades de Negócio com uma Parte Relacionada, assim entendido como a transferência de recursos, serviços ou obrigações, conforme o caso, independentemente de ser cobrado um preço em contrapartida.”

Em termos gerais, transações com partes relacionadas podem ser realizadas pela Companhia, desde que contem com parâmetros de mercado e que não prejudiquem a Companhia, conforme abaixo:

“É vedada a contratação de Transação com Partes Relacionadas:

(a) Em condição diversa das de mercado, que possa prejudicar os interesses da ROSSI;

(b) Com a participação de colaboradores e Administradores em negócios de natureza particular ou pessoal que interfiram ou conflitem com os interesses da ROSSI ou resultem da utilização de informações confidenciais obtidas em razão do exercício do cargo ou função que ocupem na ROSSI;

(c) Em prejuízo da ROSSI, favorecendo sociedade coligada, controlada ou controladora, devendo as transações entre tais partes observarem condições de mercado, estritamente comutativas; e

(d) Sem observância de limites previstos no Estatuto Social ROSSI, na presente Política e nas regras fixadas pela Administração da ROSSI.”

Portanto, os requisitos para que Administradores celebrem contratos com partes relacionadas são, em essência, que os termos dos contratos sejam aqueles prevalecentes no mercado, estritamente comutativos.

A Proposta da Administração aponta que o contrato de “*Prestação de Serviços de Assessoria em Desenvolvimento Corporativo*” celebrado pela Companhia junto à N. de Mattos, uma entidade que pode ser considerada parte relacionada, uma vez que seu sócio tem relação de parentesco com um dos Administradores da Companhia, não contou com a devida justificativa, tampouco com as condições de mercado exigidas na Política de Transações com Partes Relacionadas.

O referido contrato agrega os seguintes serviços:

- Fase 1 – Revisão Estratégica, Financeira e Construção da Tese de Investimento;
- Fase 2 – Assessoria na Captação de Recursos;
- Fase 3 – Assessoria Descruzamentos Societários;
- Fase 4 – Assessoria nas negociações com os principais Bancos, Credores e Fornecedores de TI.

E a remuneração pelos serviços prestados foi definida da seguinte forma:

“O investimento no projeto consiste em uma parte fixa e outra variável totalmente atrelada ao sucesso (“success” fee).

A parte fixa será de R\$ 1,9 milhões enquanto a variável será de 0,35% sobre o saldo das dívidas renegociadas, sendo que para essa parte existe um teto estipulado entre as partes que não poderá ultrapassar R\$ 1,8 milhões.”

Assim, a parcela mais relevante dos pagamentos estaria atrelada à renegociação de passivo da Companhia.

Destaca-se que o referido contrato foi celebrado em substituição ao “*Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria Financeira e Estratégica*” entre a Companhia e a RK Partners, que previa os seguintes serviços:

“(i) o diagnóstico da situação econômico-financeira da Companhia; (ii) a avaliação e apresentação de sugestão de alternativa de reestruturação, considerando, inclusive, o atual e novos mercados de atuação da Companhia; (iii) a definição do plano de reestruturação econômico-financeira da Companhia; e (iv) o apoio na negociação da dívida bancária visando a maximização de valor e de resultado para a Contratante e, na medida do possível, as controladas e/ou coligadas da Companhia mediante condições a serem previamente autorizadas pela Contratante (em conjunto, os ‘Serviços’)”

Já a remuneração à RK Partners consistia em uma parcela na assinatura do contrato (*Engagement Fee*) de R\$ 6,0 milhões, uma remuneração fixa mensal de R\$ 350,0 mil pelo período de vigência do contrato e uma parcela referente à Remuneração de Sucesso calculada com base na alienação de ativos (em percentuais entre 1,0% e 1,5%) e na valorização das ações da Companhia cotadas em bolsa de valores (5,0%). Caso o contrato com a RK Partners não tivesse sido rescindido e, considerando as condições da renegociação das dívidas com o Bradesco, ela teria feito jus a uma remuneração total de aproximadamente R\$ 51,720 milhões, conforme detalhado no quadro a seguir:

Tabela 17. Remuneração máxima da RK Partners – cálculo hipotético (em R\$)

Composição	Valores
Engagement Fee	6.000.000
Remuneração Fixa	22.750.000
Fee de 1,5%	19.500.000
Valorização de 5% das ações	3.470.000
Total	51.720.000

Fonte: Contratantes. Elaboração: *Tendências*.

Como se observa, o escopo dos serviços de ambos os contratos é semelhante. Já a remuneração prevista em cada um deles é calculada de maneira distinta, sendo que o contrato junto à N. de Mattos conta com uma parcela fixa inferior à do contrato anterior e uma taxa de sucesso em percentual menor sobre valores também inferiores (do passivo e não do valor de mercado da Companhia).

A Proposta da Administração alega que foram desembolsados, entre 2018 e 2022, R\$ 6,729 milhões em favor da N. de Mattos, sem que tivesse sido evidenciado que a contratação de parte relacionada fosse a mais adequada para a prestação dos serviços, sem a devida demonstração da comutatividade da contratação e dos valores envolvidos e sem a devida comprovação da prestação dos serviços.

Pela comparação dos valores envolvidos no contrato com a N. de Mattos e com a RK Partners, sem considerar sequer a atualização monetária, resta claro que o novo contrato foi celebrado em condições mais favoráveis à Companhia.

Assim, a comutatividade do contrato com parte relacionada é clara. A Companhia dispendeu menos recursos a título de parcela fixa. E em relação ao *success fee*, também resta claro que o contrato junto à N. de Mattos foi benéfico – as dívidas junto ao Bradesco, da ordem de R\$ 1,3 bilhões, foram renegociadas.

Além da prestação de serviços envolvendo a renegociação das dívidas com o Bradesco, a N. de Mattos atuou em renegociações com outros bancos, como Itaú, Santander, Caixa Econômica Federal (“CEF”) e operações de captação de recursos junto ao BPS Capital. Os Contratantes informaram que esses serviços prestados pela N. de Mattos serão detalhados oportunamente.

Nesse sentido, o valor de R\$ R\$ 6,729 milhões identificados na Proposta da Administração como pagamento a empresa de consultoria dizem respeito aos serviços prestados pela N. de Mattos em apoio aos interesses da Companhia nessas renegociações com dívidas e na referida captação de recursos.

Portanto, é possível afirmar que os requisitos da Política de Transações com Partes Relacionadas foram atendidos no contrato junto à N. de Mattos⁵, já que a condição do contrato não era diversa da de mercado e não foram apresentadas evidências de que houve algum tipo de prejuízo aos interesses da Companhia.

A partir disso, resta evidenciado que a prestação de serviços da N. de Mattos de fato ocorreu e, conforme os Contratantes, foi exitosa e trouxe benefícios para a Companhia e seus acionistas.

A seguir, com base nos esclarecimentos dos Contratantes, apresentamos um resumo da renegociação das dívidas com o Bradesco que contaram com os serviços da N. de Mattos.

- **Renegociação das dívidas com o Bradesco – contexto**

Conforme explicado por Fernando Miziara e na leitura do MOU celebrado com o Bradesco, no final de 2017 a Rossi assinou com o banco o primeiro acordo de reestruturação de suas dívidas totais, que, naquele momento, somavam aproximadamente R\$ 1,3 bilhão.

Resumidamente, esse acordo dividiu as dívidas e as respectivas garantias em três tranches a serem implementadas nos anos seguintes.

Em meados de 2019, a Rossi percebeu que teria oportunidades adicionais na reestruturação das dívidas com o Bradesco, uma vez que existiam cotas de SPEs em garantia para o banco, que poderiam ser importantes para o futuro da Companhia e para o banco, poderiam não ter um valor imediato.

⁵ A Política de Transações com Partes Relacionadas é datada de 26 de abril de 2022, enquanto o contrato junto à N. Mattos é de 1º de abril de 2022. Não foi disponibilizada a política vigente na data do contrato. No entanto, parte-se da premissa de que a nova política aperfeiçoou os termos daquela vigente anteriormente, o que não prejudica a análise desse caso.

Dessa maneira, em meados do segundo semestre de 2019, João Paulo Rossi (CEO da época) foi apresentado à empresa N. de Mattos, que tinha mais de 20 anos de experiência no grupo Bradesco. O objetivo da parceria entre Rossi e N. de Mattos era obter assessoramento para a realização de um segundo acordo, acelerar a implementação e gerar mais valor para a Companhia com a efetivação desse possível segundo acordo.

Dessa forma, durante alguns meses de 2019, a empresa N. de Mattos realizou estudos sobre potenciais gerações de valor por meio de um segundo acordo, envolvendo a reestruturação das dívidas com o Bradesco. Após isso, o contrato entre Rossi e N. de Mattos foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em dezembro de 2019.

A N. de Mattos conseguiu ajudar a Rossi a celebrar um segundo acordo com o Bradesco.

Resumidamente, esse segundo acordo estabeleceu uma quitação total de cerca de R\$ 800 milhões de dívidas, entre dação de ativos e um desconto propriamente dito (*haircut*). Além disso, esse novo acordo teria resultado em duas grandes gerações de valor para a Companhia e seus acionistas:

- No curtíssimo prazo, as ações da Companhia teriam tido uma valorização de quase 300% em um espaço de 15 meses, chegando a um pico, em 2021, de R\$ 13,76 por ação (17 de julho de 2021).
- Houve a liberação de ativos dados em garantia (conforme anexo do MOU de 2017 - ativos e/ou cotas de SPEs) que, antes, estavam em poder do Banco e, após o acordo, retornaram para a Rossi.

Por meio da leitura do Fato Relevante emitido pela Rossi em 18 de dezembro de 2020, é informado que:

“(...) a Companhia e o banco Bradesco concluíram, com êxito, as operações que serviram para quitar 93% do saldo atualizado de toda a dívida corporativa contratada junto ao banco que, na data base de 30 de setembro deste ano, era de aproximadamente R\$ 565 milhões”.

2.5 Quesito 5

“Em relação às alterações contratuais realizadas na sociedade em conta de participação investida pela subsidiária da Companhia, a Pompeia Desenvolvimento e Participações S/A, a Proposta da Administração providenciou evidências de que elas geraram algum prejuízo contábil ou financeiro para a Companhia”?

Resposta Tendências:

Negativa é a resposta.

Em relação às alterações contratuais realizadas na SCP investida pela subsidiária da Companhia, a Pompeia Desenvolvimento e Participações S/A, a Proposta da Administração realiza uma análise jurídica dessas alterações e elenca uma série de riscos de prejuízos e desvios de recursos (fls. 26 a 30).

Trata-se, portanto, de uma análise jurídica que foge à capacidade técnica da *Tendências* de emitir opinião econômica a esse respeito.

Entretanto, do ponto de vista econômico da materialização dos referidos riscos, não foram disponibilizadas evidências claras dos prejuízos ou do desvio de recursos causados pelas alterações contratuais descritas na Proposta da Administração.

Para refutar as alegações da Proposta da Administração, ainda que meramente jurídicas, os Contratantes disponibilizaram a ação cautelar pré-arbitral ajuizada pela Pompeia contra MCRF Empreendimentos e Participações Ltda (“MCRF”), Marcelo Cortes Remisio Figuinha (“Marcelo Figuinha”) e ACRO.

Como pedido principal, a Pompeia solicitou a suspensão dos efeitos das alterações contratuais realizadas em 2024, alegando que essas modificações prejudicavam seus direitos de fiscalização e controle sobre a ACRO.

Em manifestação da Juíza de Direito, Dr(a). Larissa Gaspar Tunala (“Juíza Larissa Tunala”), o pedido de tutela de urgência foi rejeitado por considerar que:

- Não há probabilidade do direito alegado - as alterações contratuais teriam sido realizadas para proteger a ACRO da disputa societária em andamento na Rossi Residencial S/A e não para prejudicar a Pompeia;
- Não há perigo de dano imediato - as alterações foram implementadas há mais de seis meses sem demonstração de prejuízos concretos;
- O contexto mais amplo sugere que as alterações visavam blindar a ACRO das disputas pelo controle da Rossi Residencial S/A.

A Juíza Larissa Tunala também:

- Indeferiu o ingresso dos terceiros interessados (Aperoama, RCR e Luciana Rossi);

- Determinou que as partes comprovem o requerimento de instauração de arbitragem em 30 dias.

Por fim, a Juíza Larissa Tunala ressaltou que caberia ao Tribunal Arbitral a análise definitiva do mérito da causa.

Houve recurso de Agravo de Instrumento, o qual foi autuado sob o nº. 2056098-97.2025.8.26.0000 e distribuído ao Desembargador Grava Brazil (“Relator”). Em decisão liminar, o referido Relator também não vislumbrou qualquer ilegalidade nos aditivos contratuais. Com esse entendimento, o Relator manteve a decisão da Juíza Larissa Tunala.

Nesse caso, os Contratantes entendem que a atual administração da Rossi parece desejar, de forma equivocada, antecipar suposta sentença oriunda de procedimentos arbitrais que ainda se encontram em andamento, conforme decisão da Juíza Larissa Tunala.

3. Conclusões

Este Relatório Técnico analisou as alegações feitas pela atual administração da Rossi, consubstanciadas na Proposta da Administração (e suportadas pelo Relatório Kroll), que, dentre outros assuntos, têm o propósito de propor na Assembleia Geral Extraordinária (AGE) agendada para o dia 9 de abril de 2025, uma ação de responsabilidade civil contra os ex-administradores por supostas irregularidades.

As conclusões gerais sobre a análise da documentação e dos esclarecimentos prestados pelos Contratantes compilados neste Relatório Técnico, indicam que as alegações feitas pela atual administração da Rossi Residencial contra os ex-administradores não estão adequadamente fundamentadas em evidências concretas. Com base nisso, conclui-se que:

- Não foram apresentadas evidências de fraude contábil nas demonstrações financeiras da Rossi no período de 2016 a 2024. Pelo contrário, a análise dos dados mostra que, em termos globais, os valores pagos como remuneração e bonificações aos ex-administradores ficaram abaixo dos limites aprovados pelas Assembleias Gerais Ordinárias.
 - Apenas para os anos de 2017, 2018 e 2019, os valores pagos (R\$ 21,4 mil, R\$ 49,5 mil e R\$ 240,7 mil) superaram os valores aprovados. Mas, dados os montantes envolvidos (foram pagos mais de R\$ 50 milhões para os ex-administradores entre os anos de 2016 e 2024), esses valores que superaram os valores aprovados podem ser considerados imateriais.
- No cômputo global do período analisado (2016-2024), houve um superávit de aproximadamente R\$ 12,3 milhões entre o valor aprovado para remuneração e o efetivamente pago aos ex-administradores. Por outro lado, as apurações da Rossi e da Kroll demonstraram que, nesse mesmo período, houve superávit (em termos globais) de R\$ 9,741 milhões e R\$ 9,894 milhões, respectivamente.
- Entende-se que em razão das limitações relevantes e falhas metodológicas nas apurações interna conduzidas tanto pela atual administração da Rossi e quanto pela Kroll, as discrepâncias e diferenças de valores nessas apurações em comparação com os esclarecimentos dos ex-administradores podem ser o resultado:
 - Da falta de busca de esclarecimentos junto aos Contratantes para o entendimento sobre o regime de competência considerado para esses pagamentos. Fernando Miziara, João Paulo e Renata Rossi informaram que, apesar de estarem à disposição para essas apurações, em momento algum foram chamados, como determina

as boas práticas de apurações e investigações, a prestar esclarecimentos;

- Da falta da apresentação de conciliações entre os controles gerenciais e os registros contábeis;
- Da definição do valor da nota fiscal (se total ou líquida de impostos) e dos benefícios e encargos sobre o pró-labore recebido pela pessoa física, que compõem o custo da remuneração;
- Incorrência de erros de interpretação por parte da atual administração, principalmente na classificação de despesas com prestação de serviços como se fossem remuneração de administradores, e desconsideração do regime de competência adequado para diversos pagamentos;
- Especificamente, considerar de forma equivocada pagamentos para prestadores de serviços (Adapta e N. de Mattos) como remunerações ou bonificações.

O contrato com a N. de Mattos (empresa relacionada ao pai de Fernando Miziara) parece ter atendido aos requisitos da Política de Transações com Partes Relacionadas, pois ofereceu condições mais vantajosas para a Companhia do que o contrato anterior com outra consultoria (RK). Além disso, houve a apresentação da efetiva prestação do serviço, considerando o sucesso da operação de renegociação da dívida da Companhia com o Bradesco, na qual, conforme os Contratantes, a N. de Mattos teve papel fundamental.

Em relação aos pagamentos para a Adapta, devido às questões relacionadas à prescrição das supostas irregularidades, consideradas pela Companhia, não houve aprofundamento deste Relatório Técnico a respeito desse assunto.

- Em relação às remunerações de Renata Rossi, as apurações da Rossi e da Kroll, de forma equivocada, incluíram em seus cálculos, período (2016 a 2022), valores de anos em que ela não fazia parte da Diretoria Estatutária da Companhia. As remunerações desse período foram registradas, de forma correta, na conta de “Despesas Administrativas”. Apenas em 2023, quando Renata Rossi passou a ser Diretora Estatutária, é que suas remunerações deveriam ser computadas como sendo da Diretoria da Companhia e informadas no Formulário de Referência.
- Ainda em relação às remunerações de Renata Rossi, a partir de 2023, seus recebimentos passaram a ser realizados por meio da

empresa Pena Branca. As apurações da Rossi e Kroll concluíram que isso seria irregular. Em resposta, Renata Rossi esclareceu que houve a necessidade dessa troca devido a bloqueios judiciais sofridos por ela e sua empresa (RCR), decorrentes dos Processos da Rossi. Se tal alteração não fosse feita, ela não teria outro meio de receber suas remunerações.

- Desconsiderar a Política de Indenidades ao considerar como remunerações e bonificações os reembolsos de indenizações sobre bloqueios judiciais sofridos por João Paulo, decorrentes dos processos da própria Companhia;
 - Considerar como irregulares os pagamentos de remunerações e bonificações realizados por meio de dação de imóveis, mesmo havendo autorização do Conselho de Administração. Sobre esse tema, desconsideram ainda qualquer tipo de deságio (processos, impostos e taxas em atraso, condições dos imóveis, custos de manutenção) no valor dos imóveis utilizados em dação para concluir que essas operações não teriam sido realizadas a preços de mercado.
 - Não seria coerente aos ex-administradores realizarem a quitação de suas remunerações e bonificações por meio da dação dos imóveis, sem observar as condições gerais e custos de cada imóvel. Para transformá-lo em recursos líquidos (dinheiro) e quitar eventuais dívidas relacionadas a esse imóvel, os ex-administradores incorreriam em custos: seja para manter o ativo físico até sua venda, seja sob a forma de um desconto a ser dado para a imediata liquidação desse ativo a um terceiro interessado, seja para manter o ativo sob sua propriedade e regularizar seus passivos. E isso não foi observado pelas apurações da Rossi e Kroll.
 - Além disso, o pagamento de dívidas por meio da dação de imóveis beneficia a Companhia na medida em que (i) há a diminuição dos passivos da Rossi (ex: remuneração ou bonificação de seus executivos); e (ii) é preservado o caixa da Companhia para fazer frente a outras obrigações.
- Os ex-administradores não foram ouvidos durante o processo, impedindo o esclarecimento de informações críticas e a apresentação de documentação complementar.

Em relação às operações envolvendo a empresa ACRO, não foram apresentadas evidências concretas de prejuízos decorrentes das alterações

contratuais realizadas na sociedade em conta de participação, sendo que a própria Justiça rejeitou o pedido de tutela de urgência relacionado a esse tema.

Este é o nosso parecer.

São Paulo, 07 de abril de 2025.



Ernesto Guedes
CORECON/SP: 13.965



Francisco Rondinele
CRCSP: 256.185



Leonardo Palhuca

4. EQUIPE RESPONSÁVEL

Este relatório foi elaborado por:

Ernesto Guedes: É Diretor e sócio fundador da *Tendências Consultoria*, onde lidera a equipe de Estudos, Projetos e Pareceres e integra o Conselho Deliberativo da empresa. Tem mais de 30 anos de experiência em consultoria econômica, tendo trabalhado anteriormente como assessor no Ministério do Planejamento, na Secretaria do Tesouro, no Gabinete do Ministro da Fazenda e em instituição financeira. Sua atuação inclui o desenvolvimento de sistemas de computador para projeções financeiras e econômicas, a regulação dos planos de estabilização econômica no final da década de 1980, a criação de área de projeção de preços e inflação em consultoria econômica, a implantação de sistemas de dados e comunicação de suporte à consultoria e a criação e o desenvolvimento da área de Direito e Economia na *Tendências*, com a elaboração de pareceres, a realização de perícias e estudos econômicos e atuação como *expert* em tribunais nos mais variados campos da economia e das finanças. É economista formado pela Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Atuária da Universidade de São Paulo (FEA/USP), com curso de mestrado na Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe/USP).

Francisco Rondinele: Bacharel em Ciências Contábeis pela Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Atuária da Universidade de São Paulo (FEA/USP). Possui mais de 20 anos de experiência na área de consultoria forense e compliance, com expertise em investigação de fraudes corporativas, contabilidade forense, gestão em riscos de fraudes, *due diligence* (pré e pós-aquisição) em projetos de fusões e aquisições para assuntos de anticorrupção (FCPA, UK Bribery Act, ABAC, Lei Brasileira Anticorrupção), auditoria interna e revisões de terceiros (KYC, KYE, KYS, AML), suporte a litígios e disputas na preparação de laudos periciais e assistência técnica para uso em processos judiciais e *Alternative Dispute Resolution*.

Leonardo Palhuca: Mestre em Economia pela Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, na Alemanha, e Bacharel em Administração Pública com trilha em finanças pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (EAESP/FGV). Possui experiência como pesquisador do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, atuando na autorregulação do mercado de capitais brasileiro, com análise financeira na Allianz SE de Munique e como analista econômico de política fiscal e monetária no Walter Eucken Institut, em Freiburg. Integra a equipe da *Tendências* desde 2016 e atua com modelagem econométrica e financeira para diversos setores.

Título do relatório: Relatório técnico contraposto às alegações da Rossi contra os Ex-Administradores da Companhia	
Tipo de relatório: Relatório Técnico	
Razão social do cliente (se aplicável): João Paulo Franco Rossi Cuppoloni, Renata Rossi Cuppoloni Rodrigues e Fernando Miziara de Mattos Cunha	
Código do projeto: P25/050	Data da versão final: 07/04/2025
Tema principal: Diversos	
Palavras-chave: 1. Imobiliário; 2. Fernando Miziara, João Paulo e Renata Rossi; 3. <i>Fact-Finding Report</i> ; 4. Assistência Técnica.	