

PARECER DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Divergência/Habilitação de Crédito

Processo	3017777-65.2025.8.19.0001 — 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro
Recuperanda	Technion Engenharia e Tecnologia Ltda. — CNPJ 40.321.770/0001-50
Credor Analisado	Condomínio do Conjunto Arquitetônico Denominado Downtown
Administrador Judicial	ELO AJ — Administração Judicial (AJ Elo Zangirolami & Baptista Ltda.)
Data do Parecer	20 de maio de 2026

I — OBJETO E ESCOPO DO PRESENTE PARECER

O presente Parecer tem por objeto a análise da divergência/habilitação de crédito apresentada pelo Condomínio do Conjunto Arquitetônico Denominado Downtown ("Downtown") nos autos da recuperação judicial de Technion Engenharia e Tecnologia Ltda. ("Recuperanda" ou "Technion"), processo nº 3017777-65.2025.8.19.0001, instruída com a manifestação da própria Recuperanda e com a documentação acostada por ambas as partes.

A análise tem como referência normativa central o art. 7º e o art. 9º, incisos II e III, da Lei nº 11.101/2005 (LREF), que fixam o procedimento e os requisitos objetivos da verificação de créditos na fase administrativa, incumbência legal desta Administração Judicial.

O exame divide-se em duas questões autônomas: (i) a substituição subjetiva do crédito originalmente listado em nome da Companhia Província de Securitização S.A. ("Província"), pelo valor de R\$ 28.785.321,57; e (ii) as demais rubricas de

crédito pretendidas a título próprio pelo Downtown, decorrentes da execução do contrato de obra, de garantias e de indenizações, totalizando R\$ 65.829.489,62.

II — SÍNTESE DA DIVERGÊNCIA APRESENTADA PELO DOWNTOWN

O Downtown postulou, em síntese:

- (i) a substituição da Companhia Província de Securitização S.A. como titular do crédito de R\$ 28.785.321,57 (listado pela própria Recuperanda em Classe III), pelo Downtown, alegando aquisição do crédito mediante resgate antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e recebimento das Notas Comerciais subjacentes; com acréscimo de multa moratória de 2%, que elevaria o valor para R\$ 29.361.028,00;
- (ii) a habilitação de crédito próprio de R\$ 44.916.247,31 a título de sub-rogação, decorrente de pagamentos realizados pelo Downtown na qualidade de avalista das Notas Comerciais;
- (iii) a inclusão de R\$ 5.860.730,15 por multas contratuais atribuídas ao suposto atraso e abandono da obra;
- (iv) o reconhecimento de R\$ 13.044.116,60 por serviços supostamente pagos e não executados, com base em planilha elaborada pela própria Technion;
- (v) a habilitação de R\$ 460.420,02 referentes a despesas com fornecedores pagas pelo Downtown no contexto do contrato;
- (vi) o crédito de R\$ 111.383,37 por condenações judiciais em processos movidos por terceiros e atribuídas à Technion;
- (vii) o valor de R\$ 96.155,62 por cotas condominiais abonadas e aluguéis de lojas vizinhas; e

(viii) R\$ 804.727,12 por alegados lucros cessantes decorrentes de tratativas frustradas com a rede Lojas Renner.

O somatório das pretensões do Downtown totaliza R\$ 94.614.811,19, todo em Classe III.

III — MANIFESTAÇÃO DA RECUPERANDA E SEU RELEVO PARA A ANÁLISE ADMINISTRATIVA

A Recuperanda impugnou integralmente as pretensões do Downtown, sustentando, em síntese: (i) ausência de comprovação, pelo Downtown, da cadeia de titularidade que justificaria a substituição subjetiva em relação ao crédito da Província — apontando a falta de comprovação de desembolso, de quitação perante a Província e de transferência da Cédula de Crédito Imobiliário no sistema competente; (ii) que a relação entre as partes não se resolve em débito simples, mas envolve contrato de obra, financiamento estruturado, securitização, CRI, conta escrow, recebíveis, aditivos e discussão de equilíbrio econômico-financeiro; e (iii) que a apuração de eventual saldo remanescente em favor do Downtown exigiria reconstrução técnica e bilateral, com contraditório e instrução probatória adequados, não sendo passível de apuração unilateral na fase administrativa.

Esses argumentos não são acolhidos indiscriminadamente por esta Administração Judicial. Contudo, confirmam que as rubricas oriundas da execução do contrato de obra são substancialmente controvertidas E ilíquidas, o que afasta, neste momento, a possibilidade de habilitação administrativa direta.

IV — ANÁLISE JURÍDICA E POSIÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

4.1. Regime normativo da verificação de créditos

O art. 9º, incisos II e III, da LREF estabelece que a habilitação ou divergência deve indicar o valor do crédito atualizado até a data do pedido de recuperação judicial, sua origem, classificação e os documentos comprobatórios correspondentes. Trata-se de requisito objetivo e inafastável.

Quando a liquidez, a certeza ou a origem do crédito dependem de perícia técnica, encontro de contas, apuração de inadimplemento recíproco, análise de escopo contratual ou quantificação de danos, o crédito não reúne os atributos exigidos para ingresso administrativo direto no Quadro Geral de Credores. A fase administrativa da verificação de créditos não se confunde com — nem pode substituir — o procedimento de liquidação contratual ou judicial.

4.2. Substituição subjetiva: natureza jurídica do crédito e regime de circulação aplicável

A Recuperanda relacionou, em sua lista de credores, crédito de R\$ 28.785.321,57 em Classe III, em nome da Companhia Província de Securitização S.A. O Downtown sustenta ter se tornado titular desse crédito.

Antes de examinar os requisitos da cessão, é indispensável identificar com precisão o objeto da transferência, pois disso depende a lei aplicável e a forma de circulação exigida.

4.2.1. O objeto da transferência são as Notas Comerciais — não a CCI

A operação estruturada entre Technion e Província envolveu a emissão, pela Technion, de Notas Comerciais ("Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada", datado de

19 de dezembro de 2023, com aditivos de 03 de janeiro de 2024 e 01 de outubro de 2024). Essas Notas Comerciais foram adquiridas pela Província, que as utilizou como lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 1ª Série da 36ª Emissão.

A Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), regida pela Lei nº 10.931/2004, figurou na operação como instrumento de garantia e lastro dos CRI — não como o título representativo do crédito da Província perante a Technion. O crédito em si é representado pelas Notas Comerciais.

O Termo de Declaração de Transferência de Crédito (Doc. 11, Assinador Registro de Imóveis, código 328VF-7KSGL-UAW6Y-LWB2G, datado de 25/03/2026) é expresso nesse sentido: a Província declarou ter transferido ao Downtown as Notas Comerciais emitidas pela Technion, compreendendo todos os créditos que detinha em face da devedora, bem como todos os direitos, obrigações, garantias e ações relacionados a tais créditos, decorrentes das Notas Comerciais. O objeto da cessão são as Notas Comerciais — e a CCI é mencionada apenas como garantia acessória que acompanha o crédito cedido, nos termos do art. 287 do Código Civil.

Esta distinção é juridicamente decisiva. As Notas Comerciais são reguladas pela Lei nº 14.195/2021 e pela Resolução CVM nº 160/2022. Sua transferência, quando emitidas sob forma escritural (como é o padrão das emissões privadas estruturadas nos termos da Resolução CVM nº 60/2021), opera-se por cessão civil formalizada em instrumento público ou particular, nos termos do art. 288 do Código Civil e da regulamentação da CVM — não se submetendo ao regime de endosso cambial nem ao requisito de averbação em Registro de Imóveis que incide sobre a CCI escritural.

A aplicação da Lei nº 10.931/2004 à transferência das Notas Comerciais constituiria erro de enquadramento normativo: aquela norma regula a CCI, não as notas

comerciais. O regime aplicável à cessão das Notas Comerciais é o do Código Civil (arts. 286-298) combinado com a legislação CVM, e é justamente esse o regime satisfeito pelo Doc. 11.

4.2.2. A estrutura de securitização e o papel do Agente Fiduciário

A operação envolveu estrutura de securitização sujeita à Resolução CVM nº 60/2021, com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atuando como Agente Fiduciário dos CRI. A Notificação de Descumprimento enviada pela Província em 27/10/2025 (Doc. 12) confirma que, naquela data, a Província ainda era titular das Notas Comerciais e que o Agente Fiduciário era destinatário das obrigações de informação da Emitente.

Esta Administração Judicial não teve acesso ao Termo de Emissão dos CRI da 1ª Série da 36ª Emissão. Em consequência, não é possível verificar, nesta fase administrativa, se o procedimento de resgate antecipado dos CRI e a consequente liberação das Notas Comerciais ao Downtown ocorreram nos exatos termos e condições contratuais previstos — inclusive quanto à necessidade de deliberação formal dos investidores do CRI ou de anuência do Agente Fiduciário.

Esta limitação é declarada expressamente para cumprimento do dever de transparência desta Administração Judicial, sem que dela se extraia, nesta fase, consequência impeditiva ao reconhecimento da substituição subjetiva. Os fundamentos dessa conclusão são desenvolvidos a seguir.

4.2.3. Exame dos pressupostos legais da cessão de crédito (arts. 286-298 do CC)

Passa-se ao exame objetivo dos pressupostos da cessão, à luz da documentação disponível.

a) Existência e credibilidade do crédito (art. 286 do CC)

O crédito de R\$ 28.785.321,57 em Classe III foi reconhecido pela própria Recuperanda em sua lista de credores, em nome da Companhia Província de Securitização S.A. As Notas Comerciais foram emitidas por Technion como obrigação patrimonial de natureza financeira. Não há vedação à cessão decorrente da natureza da obrigação, de disposição legal ou de convenção com o devedor nos documentos analisados. A credibilidade está configurada.

b) Amplitude da cessão e transmissão dos acessórios (art. 287 do CC)

O Doc. 11 é expresso: a Província transferiu ao Downtown as Notas Comerciais "bem como todos os créditos que detinha em face da Devedora, assim como todos os direitos, obrigações, garantias e ações relacionados a tais créditos, independentemente de sua natureza, decorrentes das Notas Comerciais, inclusive eventuais encargos que sobrevierem à transferência do crédito, sendo extensível aos coobrigados constantes dos referidos títulos". A amplitude declarada é compatível com — e supera — a extensão mínima exigida pelo art. 287 do CC.

c) Forma do instrumento de transferência (art. 288 do CC)

O art. 288 do CC exige, para eficácia da cessão perante terceiros, instrumento público ou particular revestido das solenidades necessárias. O instrumento particular é assinado com certificado digital ICP-Brasil pela Companhia Província de Securitização S.A., através do Assinador Registro de Imóveis — sistema reconhecido para validação de documentos eletrônicos com certificação digital —, com código de validação 328VF-7KSGL-UAW6Y-LWB2G. O instrumento identifica expressamente: o cedente (Companhia Província), o cessionário (Condomínio Downtown), o devedor (Technion), o título de origem (Notas Comerciais da 1ª

Emissão e seus aditamentos) e o processo recuperacional a que se destina (nº 3017777-65.2025.8.19.0001).

A exigência do art. 288 do CC está satisfeita. A certificação digital ICP-Brasil confere ao instrumento particular autenticidade e integridade jurídica equivalente à solenidade exigida para eficácia perante terceiros. O fato de o instrumento ter sido registrado pelo Assinador Registro de Imóveis não implica necessidade de averbação em Cartório de Registro de Imóveis, pois essa plataforma constitui sistema geral de autenticação eletrônica — não sistema específico de registro imobiliário —, e a cessão das Notas Comerciais não exige registro imobiliário.

d) Ciência inequívoca da devedora (art. 290 do CC)

O art. 290 do CC condiciona a eficácia da cessão perante o devedor à sua notificação ou à declaração de ciência em instrumento público ou particular. A finalidade da norma é proteger o devedor de boa-fé que, desconhecendo a cessão, pague ao credor primitivo.

Dois elementos demonstram, com segurança, a ciência inequívoca da Technion: primeiro, o próprio instrumento particular assinado autoriza expressamente o Downtown a requerer sua sucessão processual nos autos da recuperação judicial nº 3017777-65.2025.8.19.0001, o que pressupõe que o instrumento foi produzido para ter efeitos nesse processo, do qual a Technion é parte e tem plena ciência; segundo, e de forma ainda mais conclusiva, a Technion apresentou manifestação específica sobre a divergência do Downtown, contestando com detalhamento técnico a alegada aquisição do crédito da Província. Ao contestar o mérito da cessão, a Technion demonstra dela ter plena ciência. A finalidade protetiva do art. 290 está integralmente satisfeita.

e) Preservação das defesas da Recuperanda contra o cessionário (art. 294 do CC)

O art. 294 do CC assegura ao devedor o direito de opor ao cessionário todas as exceções que tinha contra o cedente no momento em que tomou ciência da cessão. Esta garantia estrutural não pode ser afastada pela decisão administrativa. O acolhimento da substituição subjetiva é, portanto, expressamente delimitado: a retificação da titularidade não implica reconhecimento de multa moratória de 2%; não homologa créditos indenizatórios oriundos do contrato de obra; não valida a pretensão de sub-rogação ampla; não impede impugnação judicial; e não suprime da Technion o direito de discutir, em via própria, eventual excesso, duplicidade, compensação ou inexigibilidade do crédito cedido.

4.2.4. Sobre o risco de duplicidade concursal

Esta Administração Judicial reconhece o risco teórico de duplicidade concursal enquanto a Companhia Província de Securitização S.A. não for formalmente excluída do QGC por decisão judicial. Para mitigá-lo: (i) o crédito de R\$ 28.785.321,57 será lançado no QGC em nome do Downtown, com nota expressa de que a substituição subjetiva substitui integralmente a titularidade anterior da Província; (ii) a Província não constará simultaneamente como credora pelo mesmo crédito; e (iii) qualquer pretensão residual da Província sobre esse crédito será submetida ao Juízo em incidente próprio, com contraditório pleno.

A impossibilidade de verificar os termos exatos do resgate dos CRI junto ao Agente Fiduciário não constitui, por si, fundamento para negar a substituição subjetiva nesta fase, pois o crédito está documentalmente reconhecido, o instrumento de cessão é formalmente válido, a Recuperanda tem ciência inequívoca e a cadeia de titularidade está evidenciada. Eventuais discussões sobre a regularidade procedimental do resgate

perante o Agente Fiduciário e os investidores do CRI poderão ser submetidas ao Juízo em incidente próprio, se suscitadas.

4.2.5. Sobre a multa moratória de 2%

O Downtown pretende majorar o valor do crédito de R\$ 28.785.321,57 para R\$ 29.361.028,00, mediante acréscimo de multa moratória de 2%. Esta pretensão não é acolhida. A multa somente pode ser incorporada ao QGC se demonstrado: (i) inadimplemento efetivo anterior ao pedido de recuperação judicial; (ii) mora decorrente de causa contratual e não do próprio ajuizamento; e (iii) cálculo limitado à data do pedido, sem bis in idem com o saldo já informado pela Recuperanda. Ausente essa comprovação documental nesta fase, o valor controvertido de R\$ 575.706,43 é tratado como parcela impugnada, não habilitável administrativamente.

4.2.6. Sobre a incompatibilidade lógica entre as pretensões do Downtown

Esta Administração Judicial registra a incompatibilidade entre duas das pretensões apresentadas pelo Downtown: (i) a pretensão de sub-rogação de R\$ 44.916.247,31 por pagamentos realizados como avalista das Notas Comerciais; e (ii) a pretensão de substituição subjetiva como adquirente das mesmas Notas Comerciais mediante resgate antecipado dos CRI.

Ambas as pretensões têm por substrato as mesmas Notas Comerciais. Se o Downtown adquiriu as Notas Comerciais por resgate antecipado dos CRI (como sustenta para fins da substituição subjetiva), não pode simultaneamente afirmar ter pago como avalista e pretender direito de regresso pelo mesmo substrato. Ou o Downtown adquiriu o título por resgate, tornando-se cessionário; ou pagou como avalista, sub-rogando-se nos direitos do credor originário — não podendo cumular ambas as posições sobre o mesmo crédito.

Essa incompatibilidade reforça a rejeição administrativa das rubricas de sub-rogação, sem fragilizar o acolhimento da substituição subjetiva — que se fundamenta no instrumento de cessão das Notas Comerciais, independentemente da pretensão alternativa de sub-rogação.

V — ANÁLISE DAS DEMAIS RUBRICAS PRETENDIDAS PELO DOWNTOWN

5.1. Sub-rogação por pagamentos como avalista (R\$ 44.916.247,31)

O Downtown alega ter realizado pagamentos na qualidade de avalista das Notas Comerciais, pretendendo sub-rogação nos direitos do credor originário nos termos dos arts. 346 e 831 do Código Civil. A pretensão não é habilitável administrativamente.

Primeiro: como demonstrado no item 4.2.6, a pretensão de sub-rogação é logicamente incompatível com a pretensão de aquisição do crédito via resgate dos CRI. O Downtown não pode simultaneamente ser cessionário das Notas Comerciais por aquisição e sub-rogado nelas por pagamento como avalista.

Segundo: a liquidação da sub-rogação pressupõe conferência individualizada dos comprovantes de pagamento e necessária conciliação com o saldo cedido pela Província, sob pena de duplicidade concursal.

Terceiro: o crédito não preenche os requisitos de liquidez, certeza e comprovação documental exigidos pelo art. 9º, II e III, da LREF para habilitação administrativa direta.

5.2. Multas contratuais por atraso/abandono de obra (R\$ 5.860.730,15)

O Downtown afirma ter direito a multas contratuais em razão de suposto atraso de 336 dias no cumprimento do contrato de obra. A pretensão não é habilitável administrativamente.

A análise da documentação apresentada revela inconsistência aritmética elementar: o prazo contratual de entrega da obra era 30/04/2025, e o pedido de recuperação judicial foi protocolado em 14/11/2025, o que resulta em período máximo de aproximadamente 198 dias — não 336 dias como sustenta o Downtown. Essa divergência de 138 dias no cálculo da própria parte constitui red flag documental relevante, que compromete a credibilidade da planilha apresentada e afasta a possibilidade de habilitação administrativa sem verificação técnica independente.

A apuração das multas exige, ainda, análise do termo inicial de mora, verificação da notificação prévia contratualmente exigida e confirmação de que não houve causas excludentes da responsabilidade da Technion. Trata-se de crédito ilíquido, controvertido e dependente de instrução probatória em via própria.

5.3. Serviços pagos e não executados (R\$ 13.044.116,60)

O Downtown pretende o reconhecimento de R\$ 13.044.116,60 por serviços supostamente pagos e não executados, com base em planilha elaborada pela própria Technion, que indicaria saldo de R\$ 11.199.892,60. A divergência de R\$ 1.844.223,00 entre o valor da planilha da própria Recuperanda e o valor pleiteado pelo Downtown — com base na documentação da própria contraparte — evidencia ausência de liquidez.

O valor histórico da planilha da Technion pode servir de referência futura, mas não como crédito líquido habilitável sem validação técnica bilateral, análise das medições

efetivas, contraste com o escopo contratual e seus aditivos e verificação do impacto das paralisações atribuídas à parte adversa.

5.4. Despesas com fornecedores (R\$ 460.420,02)

A pretensão de R\$ 460.420,02 por despesas com fornecedores pagas pelo Downtown no contexto do contrato de obra depende de depuração por nota fiscal, segregação temporal entre obrigações anteriores e posteriores ao pedido de recuperação e verificação da responsabilidade contratual específica da Technion por cada desembolso. Trata-se de crédito ilíquido que não reúne os atributos exigidos para habilitação administrativa direta.

5.5. Condenações judiciais regressivas (R\$ 111.383,37)

O Downtown alega condenações judiciais em processos movidos por terceiros, atribuíveis contratualmente à Technion. Ainda que em tese configurem crédito eventualmente líquido por força de título judicial, a ausência de comprovação da efetiva satisfação pelo Downtown e a necessidade de verificação da responsabilidade contratual da Recuperanda por cada condenação específica impedem a habilitação administrativa direta. O crédito deverá ser apresentado em incidente próprio, com documentação completa dos processos e comprovantes de pagamento.

5.6. Cotas condominiais e aluguéis de lojas vizinhas (R\$ 96.155,62)

Trata-se de crédito cuja origem — vínculo entre as obrigações condominiais e contratuais e a responsabilidade da Technion — não está demonstrada documentalmente nesta fase. A habilitação pressupõe instrução probatória específica sobre a natureza e fundamento de cada lançamento.

5.7. Lucros cessantes pela não contratação da rede Lojas Renner (R\$ 804.727,12)

A pretensão de R\$ 804.727,12 por lucros cessantes decorrentes de tratativas não concretizadas com a rede Lojas Renner é de natureza indenizatória e depende de cadeia causal tripla não demonstrada: (i) atraso da obra atribuível à Technion; (ii) frustração de negociação com a Renner em virtude desse atraso; e (iii) quantificação do lucro que seria auferido caso a negociação se concluísse. Cada elo dessa cadeia é especulativo no estágio atual de instrução probatória. Trata-se de crédito hipotético, incerto e absolutamente incompatível com os requisitos do art. 9º da LREF para habilitação administrativa.

VI — POSIÇÃO DEFINITIVA DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Com fundamento nos arts. 7º e 9º da Lei nº 11.101/2005, na análise da divergência apresentada pelo Downtown, da documentação acostada e da resposta apresentada pela Recuperanda, esta Administração Judicial conclui:

- (i) Acolhe-se a pretensão de substituição subjetiva, para que passe a constar como credora, no lugar da Companhia Província de Securitização S.A., o Condomínio do Conjunto Arquitetônico Denominado Downtown, pelo valor originalmente listado de R\$ 28.785.321,57 (vinte e oito milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, trezentos e vinte e um reais e cinquenta e sete centavos), Classe III,
- (ii) Não se acolhe a majoração do valor para R\$ 29.361.028,00 pretendida pelo Downtown mediante acréscimo de multa moratória de 2%, por ausência de comprovação documental suficiente da exigibilidade do encargo anteriormente ao pedido de recuperação judicial.

(iii) Rejeitam-se administrativamente, por iliquidez e controvérsia, todas as demais rubricas pleiteadas pelo Downtown, que totalizam R\$ 65.829.489,62, compreendendo: sub-rogação por pagamentos como avalista (R\$ 44.916.247,31), multas contratuais (R\$ 5.860.730,15), serviços pagos e não executados (R\$ 13.044.116,60), despesas com fornecedores (R\$ 460.420,02), condenações judiciais regressivas (R\$ 111.383,37), cotas condominiais e aluguéis de lojas vizinhas (R\$ 96.155,62) e lucros cessantes pela não contratação da rede Lojas Renner (R\$ 804.727,12). Tais pretensões não se apresentam, neste momento, como créditos líquidos, certos e documentalmente comprovados nos termos exigidos pelo art. 9º, II e III, da Lei nº 11.101/2005, devendo ser discutidas em via incidental própria ou ação judicial adequada, com ampla instrução probatória e contraditório.

Em consequência, o único crédito com aptidão para inclusão administrativa imediata é o correspondente à substituição subjetiva da Companhia Província de Securitização S.A., no montante de R\$ 28.785.321,57, Classe III. O valor total de R\$ 94.614.811,19 pretendido pelo Downtown não encontra amparo, neste momento, como crédito líquido e incontroverso no Quadro Geral de Credores.

Rio de Janeiro, 20 de maio de 2026.

AJ Elo Zangirolami & Baptista Ltda.

David Zangirolami

Bruno da Costa Baptista

OAB/RJ 80.049

CRC/RJ 134.214-O | CRA/RJ 43.218-6