

SR. ADMINISTRADOR JUDICIAL DA RECUPERAÇÃO DO REAL BRASÍLIA FUTEBOL – Processo nº 0797452-75.2025.8.07.0016, em curso perante a Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Distrito Federal.

O REAL BRASÍLIA FUTEBOL CLUBE, sociedade anônima do futebol, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.069.949/0001-48, vem tempestivamente, responder a **DIVERGÊNCIA DE CRÉDITO** quanto à 1ª lista de credores em relação ao credor **CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME**, inscrito no CPF/ME sob o nº 00.015.305/0001-77, o que faz mediante os fatos e fundamentos a seguir aduzidos:

DIVERGÊNCIA DE CRÉDITO:

1ª Lista de Credores	Pleito do Credor
Valor: R\$ 154.816,18	Valor: R\$ 1.237.303,64
Classe: IV-ME OU EPP	Classe: IV-ME OU EPP

Na primeira relação de credores protocolada nos autos do pedido de recuperação judicial, o crédito em favor do referido credor foi relacionado no montante **R\$ 154.816,18 (cento e cinquenta e quatro mil oitocentos e dezesseis reais e dezoito centavos)**, conforme composição abaixo:

RAZÃO SOCIAL	REGISTRO CONTÁBIL	EMIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR 1ª LISTA
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/03/2024	06/03/2024	R\$ 5.978,68
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/04/2024	06/04/2024	R\$ 16.537,50
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/05/2024	06/05/2024	R\$ 16.537,50
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/06/2024	06/06/2024	R\$ 16.537,50
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/07/2024	06/07/2024	R\$ 16.537,50
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/08/2024	06/08/2024	R\$ 16.537,50
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/09/2024	06/09/2024	R\$ 16.537,50
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/10/2024	06/10/2024	R\$ 16.537,50
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/11/2024	06/11/2024	R\$ 16.537,50
CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME	CT 01/2020 a 12/2024	06/12/2024	06/12/2024	R\$ 16.537,50

PLEITO DO CREDOR:

O credor manifesta discordância em relação ao valor indicado em seu favor na primeira lista de credores, pleiteando a majoração do crédito com fundamento no contrato firmado entre as partes, mediante a atualização dos valores até a data do ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial, conforme exposto abaixo.

	Descrição	Data	Valor	Atualização	Atualização	Valor Atualizado	Juros	Valor dos Juros	Total
1	Aluguel	10/30/2022	R\$ 28.402,03	13,82%	R\$ 3.924,07	R\$ 32.326,10	70,00%	R\$ 22.628,27	R\$ 54.954,37
2	Aluguel	11/30/2022	R\$ 28.402,03	13,28%	R\$ 3.772,84	R\$ 32.174,87	68,00%	R\$ 21.878,91	R\$ 54.053,78
3	Pagamento	12/23/2022	-R\$ 15.000,00	12,85%	-R\$ 1.928,23	-R\$ 16.928,23	68,00%	-R\$ 11.511,20	-R\$ 28.439,43
4	Pagamento	12/29/2022	-R\$ 23.000,00	12,85%	-R\$ 2.956,62	-R\$ 25.956,62	68,00%	-R\$ 17.650,50	-R\$ 43.607,12
5	Aluguel	12/30/2022	R\$ 28.402,03	12,85%	R\$ 3.651,04	R\$ 32.053,07	66,00%	R\$ 21.155,03	R\$ 53.208,10
6	Aluguel	1/30/2023	R\$ 30.013,74	12,08%	R\$ 3.626,11	R\$ 33.639,85	64,00%	R\$ 21.529,50	R\$ 55.169,35
7	Aluguel	2/28/2023	R\$ 30.013,74	11,57%	R\$ 3.472,08	R\$ 33.485,82	64,00%	R\$ 21.430,92	R\$ 54.916,74
8	Aluguel	3/30/2023	R\$ 30.013,74	10,72%	R\$ 3.216,20	R\$ 33.229,94	60,00%	R\$ 19.937,97	R\$ 53.167,91
9	Aluguel	4/30/2023	R\$ 30.013,74	10,01%	R\$ 3.004,89	R\$ 33.018,63	58,00%	R\$ 19.150,80	R\$ 52.169,43
10	Pagamento	5/12/2023	-R\$ 33.050,00	9,43%	-R\$ 3.117,18	-R\$ 36.167,18	58,00%	-R\$ 20.976,96	-R\$ 57.144,14
11	Aluguel	5/30/2023	R\$ 30.013,74	9,43%	R\$ 2.830,81	R\$ 32.844,55	56,00%	R\$ 18.392,95	R\$ 51.237,50
12	Pagamento	6/30/2023	-R\$ 16.000,00	9,04%	-R\$ 1.446,27	-R\$ 17.446,27	54,00%	-R\$ 9.420,98	-R\$ 26.867,25
13	Aluguel	6/30/2023	R\$ 30.013,74	9,04%	R\$ 2.712,99	R\$ 32.726,73	54,00%	R\$ 17.672,44	R\$ 50.399,17
14	Pagamento	7/30/2023	-R\$ 16.537,50	9,15%	-R\$ 1.512,90	-R\$ 18.050,40	52,00%	-R\$ 9.386,21	-R\$ 27.436,61
15	Aluguel	7/30/2023	R\$ 30.013,74	9,15%	R\$ 2.745,75	R\$ 32.759,49	52,00%	R\$ 17.034,94	R\$ 49.794,43
16	Aluguel	8/30/2023	R\$ 30.013,74	9,25%	R\$ 2.775,26	R\$ 32.789,00	50,00%	R\$ 16.394,50	R\$ 49.183,50
17	Aluguel	9/30/2023	R\$ 30.013,74	9,03%	R\$ 2.709,82	R\$ 32.723,56	48,00%	R\$ 15.707,31	R\$ 48.430,87
18	Pagamento	10/17/2023	-R\$ 33.075,00	8,91%	-R\$ 2.946,58	-R\$ 36.021,58	48,00%	-R\$ 17.290,36	-R\$ 53.311,94
19	Aluguel	10/30/2023	R\$ 30.013,74	8,91%	R\$ 2.673,86	R\$ 32.687,60	46,00%	R\$ 15.036,30	R\$ 47.723,90
20	Aluguel	11/30/2023	R\$ 30.013,74	8,78%	R\$ 2.634,68	R\$ 32.648,42	44,00%	R\$ 14.365,31	R\$ 47.013,73
21	Pagamento	12/26/2023	-R\$ 16.537,50	8,67%	-R\$ 1.433,73	-R\$ 17.971,23	44,00%	-R\$ 7.907,34	-R\$ 25.878,57
22	Pagamento	12/27/2023	-R\$ 16.537,50	8,67%	-R\$ 1.433,73	-R\$ 17.971,23	44,00%	-R\$ 7.907,34	-R\$ 25.878,57
23	Aluguel	12/30/2023	R\$ 30.013,74	8,67%	R\$ 2.602,07	R\$ 32.615,81	42,00%	R\$ 13.698,64	R\$ 46.314,45
24	Pagamento	1/12/2024	-R\$ 16.537,50	8,08%	-R\$ 1.335,43	-R\$ 17.872,93	42,00%	-R\$ 7.506,63	-R\$ 25.379,56
25	Aluguel	1/30/2024	R\$ 29.079,80	8,08%	R\$ 2.348,24	R\$ 31.428,04	40,00%	R\$ 12.571,22	R\$ 43.999,26
26	Aluguel	2/29/2024	R\$ 29.079,80	7,46%	R\$ 2.170,12	R\$ 31.249,92	40,00%	R\$ 12.499,97	R\$ 43.749,89
27	Aluguel	3/30/2024	R\$ 29.079,80	6,60%	R\$ 1.919,03	R\$ 30.998,83	36,00%	R\$ 11.159,58	R\$ 42.158,41
28	Pagamento	4/11/2024	-R\$ 16.537,50	6,40%	-R\$ 1.057,91	-R\$ 17.595,41	36,00%	-R\$ 6.334,35	-R\$ 23.929,76
29	Aluguel	4/30/2024	R\$ 29.079,80	6,40%	R\$ 1.860,24	R\$ 30.940,04	34,00%	R\$ 10.519,61	R\$ 41.459,65
30	Aluguel	5/30/2024	R\$ 29.079,80	6,00%	R\$ 1.746,19	R\$ 30.825,99	32,00%	R\$ 9.864,32	R\$ 40.690,31
31	Aluguel	6/30/2024	R\$ 29.079,80	5,52%	R\$ 1.605,03	R\$ 30.684,83	30,00%	R\$ 9.205,45	R\$ 39.890,28
32	Aluguel	7/30/2024	R\$ 29.079,80	5,26%	R\$ 1.528,51	R\$ 30.608,31	28,00%	R\$ 8.570,33	R\$ 39.178,64
33	Aluguel	8/30/2024	R\$ 29.079,80	4,98%	R\$ 1.449,14	R\$ 30.528,94	26,00%	R\$ 7.937,52	R\$ 38.466,46
34	Pagamento	9/4/2024	-R\$ 34.000,00	5,13%	-R\$ 1.744,37	-R\$ 35.744,37	26,00%	-R\$ 9.293,54	-R\$ 45.037,91
35	Aluguel	9/30/2024	R\$ 29.079,80	5,13%	R\$ 1.491,94	R\$ 30.571,74	24,00%	R\$ 7.337,22	R\$ 37.908,96
36	Aluguel	10/30/2024	R\$ 29.079,80	4,67%	R\$ 1.358,01	R\$ 30.437,81	22,00%	R\$ 6.696,32	R\$ 37.134,13
37	Aluguel	11/30/2024	R\$ 29.079,80	4,09%	R\$ 1.188,51	R\$ 30.268,31	20,00%	R\$ 6.053,66	R\$ 36.321,97
38	Aluguel	12/30/2024	R\$ 29.079,80	3,68%	R\$ 1.070,92	R\$ 30.150,72	18,00%	R\$ 5.427,13	R\$ 35.577,85
39	Aluguel	1/30/2025	R\$ 31.064,11	3,15%	R\$ 977,38	R\$ 32.041,49	16,00%	R\$ 5.126,64	R\$ 37.168,13
40	Aluguel	2/28/2025	R\$ 31.064,11	2,98%	R\$ 926,20	R\$ 31.990,31	16,00%	R\$ 5.118,45	R\$ 37.108,76
41	Aluguel	3/30/2025	R\$ 31.064,11	1,65%	R\$ 512,54	R\$ 31.576,65	12,00%	R\$ 3.789,20	R\$ 35.365,85
42	Aluguel	4/30/2025	R\$ 31.064,11	1,08%	R\$ 336,70	R\$ 31.400,81	10,00%	R\$ 3.140,08	R\$ 34.540,89
43	Aluguel	5/30/2025	R\$ 31.064,11	0,65%	R\$ 202,25	R\$ 31.266,36	8,00%	R\$ 2.501,31	R\$ 33.767,67
44	Aluguel	6/30/2025	R\$ 31.064,11	0,39%	R\$ 121,17	R\$ 31.185,28	6,00%	R\$ 1.871,12	R\$ 33.056,40
45	Aluguel	7/30/2025	R\$ 31.064,11	0,15%	R\$ 46,51	R\$ 31.110,62	4,00%	R\$ 1.244,42	R\$ 32.355,04
46	Aluguel	8/30/2025	R\$ 31.064,11	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 31.064,11	2,00%	R\$ 621,28	R\$ 31.685,39
47	Pagamento	9/17/2025	-R\$ 60.000,00	0,00%	R\$ 0,00	-R\$ 60.000,00	2,00%	-R\$ 1.200,00	-R\$ 61.200,00
48	Aluguel	9/30/2025	R\$ 31.064,11	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 31.064,11	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 31.064,11
SUBTOTAL			R\$ 777.093,06		R\$ 48.298,15	R\$ 825.391,21		R\$ 280.883,21	R\$ 1.106.274,42
MULTA (10%)									R\$ 110.627,44
 IPTU									R\$ 20.401,78
VALOR DEVIDO									R\$ 1.237.303,64

Conforme demonstrado na tabela de cálculo apresentada, o credor pleiteia a atualização do crédito originalmente habilitado, com fundamento nas disposições contratuais pactuadas entre as partes. Nesse sentido, requer: (i) o reajuste do valor das parcelas do aluguel mediante a aplicação do índice IGP-M, conforme previsto contratualmente; (ii) a incidência de juros de mora à razão de 2% (dois por cento) ao mês sobre os valores inadimplidos; (iii) a aplicação de multa moratória de 10% (dez por cento); e (iv) a inclusão dos valores despendidos a título de IPTU referentes ao período em que perdurou a inadimplência.

A partir da aplicação desses critérios, o credor apurou como devido o montante de **R\$ 1.237.303,64 (um milhão duzentos e trinta e sete mil trezentos e três reais e sessenta e quatro centavos)**, sendo o valor de **R\$ 20.401,78 (vinte mil, quatrocentos e um reais e setenta e oito centavos)** referente ao IPTU.

POSIÇÃO DA RECUPERANDA:

Em diligência interna, a Recuperanda identificou que não foi considerado pelo credor o contrato de reajuste do valor de aluguel, que segue anexo a esse parecer, onde as partes definem novos valores a partir de 2021. Os cálculos apresentados pela Recuperanda foram feitos a partir das premissas do contrato de reajuste de aluguel, conforme memória de cálculo anexa a esse parecer, utilizando os parâmetros conforme verificado no contrato de locação e nas cláusulas nele previstas, que estabelecem a atualização dos valores em atraso pelo índice IPCA, bem como a incidência de juros de mora à razão de 2% (dois por cento) ao mês e multa na razão de 10%.

Razão pela qual a **RECUPERANDA** concorda parcialmente com a majoração do crédito, reconhecendo o montante de **R\$ 477.471,41 (quatrocentos e setenta e sete mil e quatrocentos e setenta e um reais e quarenta e um centavos)**, apurado em decorrência das correções monetárias aplicáveis.

CONCLUSÃO:

A **RECUPERANDA** requer a atualização da relação de credores, a fim de que o crédito atribuído ao **CASA SAO LUIZ FERRAGENS LTDA - ME**, seja majorado para o montante de **R\$ 477.471,41 (quatrocentos e setenta e sete mil e quatrocentos e setenta e um reais e quarenta e um centavos)**, mantendo-se na classe **IV-ME OU EPP**, conforme composição abaixo:

	Descrição	Data	Valor	Fator da Atualização	Valor da Atualização	Valor Atualizado	Juros	Valor dos Juros	Total
1	Aluguel	10/30/2022	R\$ 15.750,00	14,87%	2.341,77	18.091,77	71%	12.857,22	30.948,99
2	Aluguel	11/30/2022	R\$ 15.750,00	14,37%	2.263,52	18.013,52	69%	12.429,33	30.442,85
3	Pagamento	12/23/2022	-R\$ 15.000,00	13,86%	- 2.078,31	- 17.078,31	67%	- 11.522,17	- 28.600,48
4	Pagamento	12/29/2022	-R\$ 23.000,00	13,72%	- 3.155,44	- 26.155,44	67%	- 17.541,58	- 43.697,02
5	Aluguel	12/30/2022	R\$ 15.750,00	13,70%	2.157,22	17.907,22	67%	11.997,84	29.905,06
6	Aluguel	1/30/2023	R\$ 16.537,50	13,09%	2.164,87	18.702,37	65%	12.144,07	30.846,45
7	Aluguel	2/28/2023	R\$ 16.537,50	12,14%	2.008,30	18.545,80	63%	11.683,85	30.229,65
8	Aluguel	3/30/2023	R\$ 16.537,50	11,37%	1.880,45	18.417,95	61%	11.234,95	29.652,91
9	Aluguel	4/30/2023	R\$ 16.537,50	10,67%	1.764,14	18.301,64	59%	10.785,77	29.087,41
10	Pagamento	5/12/2023	-R\$ 33.050,00	10,55%	- 3.488,41	- 36.538,41	58%	- 21.240,99	- 57.779,40

11	Aluguel	5/30/2023	R\$ 16.537,50	10,41%	1.721,15	18.258,65	57%	10.395,26	28.653,91
12	Pagamento	6/30/2023	-R\$ 16.000,00	10,48%	- 1.676,26	- 17.676,26	55%	- 9.698,38	- 27.374,64
13	Aluguel	6/30/2023	R\$ 16.537,50	10,48%	1.732,57	18.270,07	55%	10.024,18	28.294,25
14	Pagamento	7/30/2023	-R\$ 16.537,50	10,36%	- 1.712,57	- 18.250,07	53%	- 9.648,21	- 27.898,28
15	Aluguel	7/30/2023	R\$ 16.537,50	10,36%	1.712,57	18.250,07	53%	9.648,21	27.898,28
16	Aluguel	8/30/2023	R\$ 16.537,50	10,11%	1.671,99	18.209,49	51%	9.250,42	27.459,90
17	Aluguel	9/30/2023	R\$ 16.537,50	9,82%	1.623,64	18.161,14	49%	8.850,53	27.011,67
18	Pagamento	10/17/2023	-R\$ 33.075,00	9,67%	- 3.199,24	- 36.274,24	48%	- 17.266,54	- 53.540,77
19	Aluguel	10/30/2023	R\$ 16.537,50	9,56%	1.581,39	18.118,89	47%	8.467,56	26.586,46
20	Aluguel	11/30/2023	R\$ 16.537,50	9,25%	1.529,69	18.067,19	45%	8.070,01	26.137,21
21	Pagamento	12/26/2023	-R\$ 16.537,50	8,75%	- 1.446,83	- 17.984,33	43%	- 7.721,27	- 25.705,61
22	Pagamento	12/27/2023	-R\$ 16.537,50	8,73%	- 1.443,59	- 17.981,09	43%	- 7.707,90	- 25.688,99
23	Aluguel	12/30/2023	R\$ 16.537,50	8,67%	1.433,88	17.971,38	43%	7.667,79	25.639,17
24	Pagamento	1/12/2024	-R\$ 16.537,50	8,47%	- 1.400,71	- 17.938,21	42%	- 7.498,17	- 25.436,38
25	Aluguel	1/30/2024	R\$ 16.022,90	8,21%	1.314,88	17.337,78	41%	7.039,14	24.376,92
26	Aluguel	2/29/2024	R\$ 16.022,90	7,32%	1.172,41	17.195,31	39%	6.637,39	23.832,70
27	Aluguel	3/30/2024	R\$ 16.022,90	7,13%	1.141,82	17.164,72	37%	6.282,29	23.447,01
28	Pagamento	4/11/2024	-R\$ 16.537,50	6,98%	- 1.154,28	- 17.691,78	36%	- 6.333,66	- 24.025,44
29	Aluguel	4/30/2024	R\$ 16.022,90	6,72%	1.077,24	17.100,14	35%	5.905,25	23.005,39
30	Aluguel	5/30/2024	R\$ 16.022,90	6,25%	1.001,83	17.024,73	33%	5.538,71	22.563,44
31	Aluguel	6/30/2024	R\$ 16.022,90	6,01%	962,31	16.985,21	30%	5.174,83	22.160,03
32	Aluguel	7/30/2024	R\$ 16.022,90	5,62%	900,97	16.923,87	28%	4.817,66	21.741,53
33	Aluguel	8/30/2024	R\$ 16.022,90	5,62%	899,99	16.922,89	26%	4.467,64	21.390,53
34	Pagamento	9/4/2024	-R\$ 34.000,00	5,57%	- 1.894,45	- 35.894,45	26%	- 9.356,49	- 45.250,93
35	Aluguel	9/30/2024	R\$ 16.022,90	5,17%	828,54	16.851,44	24%	4.100,52	20.951,96
36	Aluguel	10/30/2024	R\$ 16.022,90	4,61%	738,28	16.761,18	22%	3.743,33	20.504,51
37	Aluguel	11/30/2024	R\$ 16.022,90	4,18%	669,32	16.692,22	20%	3.382,96	20.075,18
38	Aluguel	12/30/2024	R\$ 16.022,90	3,66%	586,37	16.609,27	18%	3.033,96	19.643,23
39	Aluguel	1/30/2025	R\$ 17.116,25	3,47%	593,94	17.710,19	16%	2.869,05	20.579,24
40	Aluguel	2/28/2025	R\$ 17.116,25	2,17%	371,26	17.487,51	14%	2.494,88	19.982,40
41	Aluguel	3/30/2025	R\$ 17.116,25	1,59%	272,06	17.388,31	12%	2.132,97	19.521,27
42	Aluguel	4/30/2025	R\$ 17.116,25	1,13%	193,85	17.310,10	10%	1.765,63	19.075,73
43	Aluguel	5/30/2025	R\$ 17.116,25	0,87%	149,38	17.265,63	8%	1.415,78	18.681,41
44	Aluguel	6/30/2025	R\$ 17.116,25	0,62%	106,53	17.222,78	6%	1.056,33	18.279,11
45	Aluguel	7/30/2025	R\$ 17.116,25	0,37%	63,38	17.179,63	4%	710,09	17.889,72
46	Aluguel	8/30/2025	R\$ 17.116,25	0,46%	78,19	17.194,44	2%	355,35	17.549,79
47	Pagamento	9/17/2025	-R\$ 60.000,00	0,21%	- 124,63	- 60.124,63	1%	- 521,08	- 60.645,71
48	Aluguel	9/30/2025	R\$ 17.116,25	0,00%	-	17.116,25	0%	-	17.116,25
	SUBTOTAL		295.208,55		17.934,98	313.143,53		102.374,32	415.517,84
	MULTA (10%)								41.551,78

IPTU R\$ 20.401,78					20.401,78
VALOR DEVIDO					477.471,41

Recife/PE, 22 de janeiro de 2026

REAL BRASILIA FUTEBOL CLUBE
CNPJ/MF sob o nº00.069.949/0001-48