

AO JUÍZO DA VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE PELOTAS - RS

FALÊNCIA N. 5011416-12.2024.8.21.0022

FRANCINI FEVERSANI & CRISTIANE PAULI ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL S/S LTDA, já qualificada nos autos e na qualidade de Administradora Judicial (AJ) da MASSA FALIDA DE CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA e da MASSA FALIDA DE CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, vem, respeitosamente, diante de V. Excelência, dizer e requerer o que segue.

De plano, registra-se que a presente manifestação é específica sobre o peticionado no Evento 363, dada a intimação exarada nos autos.

A manifestação de Evento 363 foi apresentada por SIRLENE RODRIGUES BRANDOLT e LIRBA SUZANA BRANDOLT, na qual postulam o seguinte:

006. Diante da última decisão proferida nestes autos, vem as ora peticionantes verificar a viabilidade de:

- Como **primeira opção**, ser autorizado por esse Juízo a realização de acordo pela Administradora Judicial, com a entrega dos dois imóveis, matrículas nº 9356 e nº 6345 para a massa falida, nos termos do negócio realizado, sendo requerida a desistência da ação anulatória ajuizada, com a concordância dos advogados do corretor Everton Streppel, que já apresentou defesa nos autos. Com isso, as ora peticionantes habilitariam o crédito total de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), valor do negócio, na comissão a ser formada, referente ao Ed. Salvatore.

- Como **segunda opção**, caso não seja aprovada a acima descrita, a viabilidade do Juízo falimentar **autorizar o prosseguimento da ação anulatória**, uma vez que os imóveis reintegrados por liminar as peticionantes, estão gerando despesas de manutenção e IPTU, não podendo as mesmas alienar os bens a terceiros, por conta da ausência de uma definição na ação, que se encontra suspensa, por ordem desse Juízo. Como se trata de ação anulatória de negócio, não afetaria o patrimônio da massa falida nesse momento, vez que se busca com a ação a desistência do negócio e não a substituição por outro bem.

A questão havia sido ponderada previamente junto a esta Auxiliar, conforme correio eletrônico anexo. Na referida oportunidade, indicou-se o seguinte:

Primeiramente, informo que não podemos realizar qualquer acordo sem prévia autorização do juízo falimentar. Além disso, a entrega dos bens pode também depender da própria comissão de representantes.

De todo modo, a senhora pode formalizar a sua proposta, de forma detalhada, para que possamos analisar e encaminhar à apreciação do Ministério Público e do Magistrado.

Veja-se que a proposta apresentada pelas adquirentes diz respeito a um dos imóveis inacabados (Salvatore) e cuja Comissão de Representantes poderá ser constituída, na forma da decisão de Evento 163. Na hipótese de haver a constituição em questão, será necessário definir se os bens deveriam ser entregues à Massa Falida ou à própria Comissão de Representantes, a qual será a eventual responsável pelas decisões pertinentes ao “patrimônio afetado”.

Assim, entende-se que a análise do ponto deve aguardar o desdobramento sobre a constituição ou não da Comissão de Representantes, visto que tal aspecto é que definirá quem de fato responderá pelas decisões tomadas.

É de se observar que o processo n. 5000508-75.2024.8.21.0027, ajuizado perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria, importa em “AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA” (ANEXO2), e a tutela de urgência foi deferida nos seguintes termos (ANEXO3):

De primeiro, comparando-se as condições estabelecidas no Contrato em tela, a documentação indica que o negócio jurídico entre as partes foi efetivamente iniciado. Em específico, as transferências bancárias realizadas pela demandante Sirlene foram de R\$ 25.000,00 em 10/11/2021 (COMP22) e de R\$ 15.000,00 em 12/11/2021 (COMP23) – ambas para CNPJ que, embora diverso dos das empresas ora rés, é pertencente ao grupo "Conceitual" da construtora demandada.

Restante na negociação a transferência de imóveis sobre os quais recai o pleito possessório, que são parte integrante do preço, vide o que exponho nesta decisão. Dentre os pedidos liminares, postulam a reintegração de posse dos imóveis dados em pagamento (o terreno da Matrícula 6.345 do CRI de São Vicente do Sul e a casa da Matrícula 9.356 do CRI de São Vicente do Sul). No que diz respeito à casa acima referida, as autoras referiram que fora locada.

Primeiramente, em relação ao pedido de reintegração de posse, as autoras se referem a imóveis de sua propriedade em São Vicente Do Sul. A qualidade de proprietárias foi comprovada pelas matrículas anexas – do terreno "*distando 120,00 m da estrada para Jaguari – RS*" (MATRIMÓVEL18) e da casa de alvenaria construída em 2010 e "*distante noventa e seis metros da estrada para Jaguari*" (MATRIMÓVEL19) – pelas demandantes.

Entretanto, dos registros dos imóveis, há indícios de que o negócio sofreu com o inadimplemento por parte da construtora ré, diante da notória situação fática à qual ficaram submetidos diversos clientes pelas práticas da empresa, prejudicando a concretização da segunda parte do preço. Conduz, ainda, à verossimilhança da narrativa autoral as fotografias à peça inicial noticiando o abandono dos imóveis de São Vicente do Sul deixados sob a administração dos ora réus.

Ademais, os atos de propriedade praticados pelas autoras no pagamento do IPTU referente ao período (OUT26 e OUT27) indicam que não foi transferida a propriedade do imóvel à construtora ré quando da negociação.

Em sede de cognição sumária, então considerados os elementos trazidos à instrução da peça inicial, vejo demonstrado o requisito da probabilidade do direito.

Sob outro prisma, quanto ao requisito do perigo de dano, entendo que o mesmo foi demonstrado no caso em tela. Notório que o *modus operandi* negocial da Construtora Conceitual (neste caso, quanto ao empreendimento denominado "Salvatore") inflige destruição a vários pactos contratuais, nessa linha. Evidente é o risco de que as demandantes deixem de recuperar os imóveis negociados e de receber o que lhes é devido.

Conquanto, em regra, a reintegração de posse baseada na rescisão contratual exija que a relação seja previamente resolvida, as peculiaridades do caso concreto apontam para a possibilidade de proteção aos imóveis afetados por eventual restituição das partes ao seu *status quo* anterior, assegurando o resultado útil do processo, ante o risco de difícil reparação.

[...]

Diante do exposto, DEFIRO PARCIALMENTE os pedidos de tutela de urgência para os fins de: (a) determinar a reintegração de posse dos imóveis localizados em São Vicente do Sul – RS (CRI/SVS: Matrícula Nº 6.345 e Matrícula Nº 6.345), de propriedade das autoras; (b) averbar a presente ação sobre os imóveis localizados em Santa Maria – RS (CRI/SM: Matrícula Nº 153 e Nº 154) de propriedade dos réus; e (c) determinar que os réus se abstenham de transferir a propriedade dos referidos imóveis.¹

Como se vê, a decisão proferida pelo juízo da causa antecipou um efeito da possível e futura resolução contratual, na medida em que permitiu a reintegração da posse de imóveis que teriam sido oferecidos em dação em pagamento. Já o pedido apresentado nesta demanda falimentar envolve, de uma certa forma, a revogação da liminar alcançada em favor das próprias Requerentes.

Salvo algum equívoco de compreensão, em razão da possibilidade de criação de Comissão de Representantes quanto ao edifício Salvatore, as Requerentes não mais querem ter o seu contrato resolvido, mas sim objetivam cumprir com as suas obrigações contratuais para poderem fazer parte de tal comissão.

No entanto, entende-se que o requerimento deve ser apresentado ao juízo responsável pela condução do processo em questão, ainda que eventualmente algum ajuste tenha que ser submetido ao juízo universal falimentar para efeito de autorização. **Em outras palavras, a ordem processual a ser seguida é a inversa: as questões referentes à demanda ilíquida n. 5000508-75.2024.8.21.0027 devem ser colocadas à apreciação do juízo responsável pela condução de tal processo, sendo atribuição**

¹ Sem grifo no original.

da Administração Judicial não realizar qualquer acordo sem a prévia autorização do juízo falimentar.

No caso em apreço, de todo modo, é de se registrar que esta AJ entende ser temerária a realização de qualquer composição, especialmente considerando-se que as questões referentes à possível Comissão de Representantes ainda não se consolidaram.

Com a devida vênia, compete às Requerentes a decisão quanto à continuidade ou não da demanda n. 5000508-75.2024.8.21.0027, em que buscam a resolução contratual. Se optarem pela sua continuidade, por óbvio que não poderão integrar eventual Comissão de Representantes.

ANTE O EXPOSTO, requer a juntada da presente manifestação aos autos e a concessão de vista ao Ministério Público acerca do peticionado no Evento 363.

N. Termos.

P. Deferimento.

De Santa Maria, RS, 31 de janeiro de 2025.

FRANCINI FEVERSANI - OAB/RS 63.692

CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES - OAB/RS 83.992

GUILHERME PEREIRA SANTOS - OAB/RS 109.997

RAIANE SCHNEIDER - OAB/RS 120.925

CRISTIAN REGINATO - OAB/RS 127.476