

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

FALÊNCIA N. 5011416-12.2024.8.21.0022

ANÁLISE PROCESSUAL DO EVENTO 416 AO 558

FEVERSANI, PAULI & SANTOS 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.

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS E RELATÓRIO DO ANDAMENTO PROCESSUAL (RAP)

Considerando que a manifestação de Evento 416 analisou a movimentação havida até o Evento 415, em atenção à Recomendação n. 72/2020 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e com o objetivo de manter a organização das atividades, apresenta-se o Relatório de Andamento Processual (RAP) na tabela a seguir:

EVENTO DATA	TITULAR DO ATO / PETICIONANTE	OCORRÊNCIA	ANÁLISE FEITA POR:	PONDERAÇÃO FEITA PELA AJ / TÓPICO DE ANÁLISE
416 10/03/2025	ADMINISTRADORA JUDICIAL	MANIFESTAÇÃO ANALISANDO MOVIMENTAÇÃO	A <input checked="" type="checkbox"/> FALIDAS	VIDE PROMOÇÃO MINISTÉRIO PÚBLICO DE EVENTO 426 E DECISÃO

		PROCESSUAL HAVIDA ENTRE OS EVENTOS 208-415	<input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	DE EVENTO 430
417 12/03/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CERTIDÃO DE DECURSO DE PRAZO DO EDITAL DE EVENTO 345	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL <input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE DECISÃO DE EVENTO 430
418 12/03/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 400	-	VIDE PROMOÇÃO DE EVENTO 426
419-423 14/03/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	ALTERADA SITUAÇÃO DE PARTES	-	-
424 20/03/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO	-	
425 20/03/2025	MINISTÉRIO PÚBLICO	PROMOÇÃO ANALISANDO O REQUERIMENTO DAS FALIDAS DE EVENTO 360 E A MANIFESTAÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL DE EVENTO 416	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL <input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE DECISÃO DE EVENTO 430
426	MOVIMENTAÇÃO PROCESSUAL CANCELADA			
427 24/03/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	REITERADO OFÍCIO À 1ª VARA CÍVEL DE SANTA MARIA, QUANTO ÀS RESTRIÇÕES SOBRE O VEÍCULO DE PLACAS EDP6228		RESTRIÇÕES DO VEÍCULO EDP6228 RETIRADAS, CONFORME MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO (EVENTO 494)
428 24/03/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CERTIDÃO SOBRE O VEÍCULO DE PLACAS EDP6228, CENTRAL DE NACIONAL INDISPONIBILIDADE DE BENS - CNIB E INCLUSÃO DE RESTRIÇÃO QUANTO AO VEÍCULO I/LR DISCOVERY3 TDV6 S, DE PLACAS INH1871		RESTRIÇÕES DO VEÍCULO EDP6228 RETIRADAS, CONFORME MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO (EVENTO 494). RELATÓRIO CNIB JUNTADO NO EVENTO 436. CIENTE DA INCLUSÃO DE

				RESTRIÇÃO QUANTO AO VEÍCULO DE PLACAS INH1871
429 24/03/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	AUTOS CONCLUSOS	-	VIDE DECISÃO DE EVENTO 430
430 28/03/2025	MAGISTRADO(A)	DECISÃO ANALISANDO AS QUESTÕES PENDENTES DO FEITO, ESPECIALMENTE O REQUERIMENTO DE EVENTO 360 E A MANIFESTAÇÃO DA AJ DE EVENTO 416	<input checked="" type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL <input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
431 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DE CERAMICA VEBER LTDA - EPP QUANTO ÀS DECISÕES DE EVENTOS 400 E 430	-	VIDE PETIÇÃO DE EVENTO 478
432 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DE LIRBA SUZANA BRANDOLT NAVARRO QUANTO ÀS DECISÕES DE EVENTOS 400 E 430	-	AGUARDA DECURSO DE PRAZO
433 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DE MAURICIO VEBER QUANTO ÀS DECISÕES DE EVENTOS 400 E 430	-	VIDE PETIÇÃO DE EVENTO 478
434 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DE SIRLENE RODRIGUES BRANDOLT QUANTO ÀS DECISÕES DE EVENTOS 400 E 430	-	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, NO EVENTO 488
435 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDO TERMO DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS QUANTO À EXECUÇÃO FISCAL N. 5007654-80.2018.8.21.0022	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
436 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE RELATÓRIO CNIB	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
437 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CANCELADA A MOVIMENTAÇÃO PROCESSUAL DE EVENTO 426	-	-
438-439 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DAS FALIDAS QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 430	-	VIDE PETIÇÃO DE EVENTO 491
440	SERVENTIA	ALTERADA SITUAÇÃO DE	-	-

01/04/2025	CARTORÁRIA	PARTE		
441 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DE NB4 LOTEAMENTOS LTDA QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 430	-	VIDE PETIÇÃO DE EVENTO 492
442 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	ALTERADA SITUAÇÃO DE PARTE	-	-
443 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	ATO ORDINATÓRIO, PARA A INTIMAÇÃO DO BANCO BRADESCO S/A QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 430	-	VIDE EVENTO 444
444 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DE BANCO BRADESCO S/A QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 430	-	DECURSO DE PRAZO NO EVENTO 487 VIDE ITEM 3 DESTA MANIFESTAÇÃO
445 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE CERTIDÃO - PROCESSO N. 5007654-80.2018.8.21.0027	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
446 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	ALTERADA SITUAÇÃO DE PARTE	-	-
447 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	ATO ORDINATÓRIO, PARA A INTIMAÇÃO DE COOPERATIVA DE CREDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDARIA - CRESOL NOROESTE, QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 430		VIDE EVENTO 448
448 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DE COOPERATIVA DE CREDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDARIA - CRESOL NOROESTE QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 430	-	DECURSO DE PRAZO NO EVENTO 473
449 01/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 430 E O RELATÓRIO CNIB DE EVENTO 436	-	VIDE MANIFESTAÇÃO DE EVENTO 468 VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
440-451 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	ALTERADA SITUAÇÃO DE PARTE	-	-



452 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO ELETRÔNICA	-	-
453 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDO MANDADO OCUPANTES APTO 302 E BOX GARAGEM 25 DO CONJUNTO RESIDENCIAL VIRGÍNIA	-	VIDE EVENTO 454
454 02/04/2025	CESAR HENRIQUE MORO PELLIN	RECEBIDO O MANDADO DE EVENTO 453	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CERTIDÃO DE EVENTO 490 VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO
455 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDO MANDADO OCUPANTES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO EMPREENDIMENTO MAJESTIC	-	VIDE EVENTO 456
456 02/04/2025	DEISI BOZZA	RECEBIDO O MANDADO DE EVENTO 455	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CERTIDÃO DE EVENTO 528 VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
457 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDOS OFÍCIOS, QUANTO AO BLOQUEIO E ENCERRAMENTO DAS CONTAS, COM A TRANSFERÊNCIA DE EVENTUAIS VALORES DISPONÍVEIS, PARA AS SEGUINTE INSTITUIÇÕES: BANCO BRADESCO S.A.; COOPERATIVA CENTRAL DE CRÉDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CRESOL CENTRAL BRASIL; COOPERATIVA DE CRÉDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA - CRESOL NOROESTE; E COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DAS REGIÕES CENTRO DO RS E MG - SICREDI REGIÃO CENTRO RS/MG	-	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
458 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDOS OFÍCIOS, QUANTO AO BLOQUEIO E ENCERRAMENTO DAS CONTAS, COM A TRANSFERÊNCIA DE EVENTUAIS VALORES DISPONÍVEIS, DESTINADO A NUBANK, BANCO	-	-

		SANTANDER (BRASIL) S/A, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF E BANCO COOPERATIVO SICREDI S/A		
459 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDOS OFÍCIOS DO EVENTO 458	-	VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO
460 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDO OFÍCIO À 3ª VARA CÍVEL DE SANTA MARIA (PROCESSO N. 5001965-45.2024.8.21.0027), QUANTO À RESERVA DE R\$ 30.426.453,23	-	-
461 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CERTIDÃO CARTORÁRIA SOBRE PRAZOS EDITALÍCIOS E INCLUSÃO DE RESTRIÇÕES	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	PRAZOS RESPEITADOS NAS PUBLICAÇÕES EDITALÍCIAS
462 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE DECISÃO E RELATÓRIO CNIB, REFERENTE AO INCIDENTE N. 5030696-66.2024.8.21.0022	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
463 02/04/2025	JULIANO ZURLO DELLAZZANA	SUBSTABELECIMENTO, SEM RESERVA DE PODERES, PARA JULIANO ZURLO DELLAZZANA	-	-
464 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE OFÍCIO, DE CONFEDERAÇÃO DAS COOPERATIVAS DO SICREDI, INDICANDO AUSÊNCIA DE CONTAS CORRENTES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS ATIVAS	-	VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO
465 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO, À 1ª VARA CÍVEL DE SANTA MARIA (5016535-75.2020.8.21.0027) E À 3ª VARA CÍVEL DE SANTA MARIA (5001965-45.2024.8.21.0027), PARA O CANCELAMENTO DAS RESTRIÇÕES REFERENTES AO PORSCHE CAYENNE S, DE PLACAS EDP6228	-	RESTRIÇÕES DO VEÍCULO EDP6228 RETIRADAS, CONFORME MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO (EVENTO 494).
466 02/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CERTIDÃO INDICADO O MOTIVO DE ENVIO DOS OFÍCIOS INDICADOS NO EVENTO 465	-	-

467 10/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO	-	-
468 10/04/2025	ADMINISTRADORA JUDICIAL	MANIFESTAÇÃO JUNTANDO MINUTA DE EDITAL		
469 10/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	ATO ORDINATÓRIO - EDITAL REFERENTE À CONVOCAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DOS EMPREENDIMENTOS CONTEMPORANI, GRAND LUXOR, MAJESTIC, METROPOLITAN E SALVATORE DISPONIBILIZADO EM 11/04/2025	-	VIDE EVENTO 469 VIDE ITEM 7 DESTA MANIFESTAÇÃO
470 10/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	DISPONIBILIZADO EDITAL DE EVENTO 469	-	VIDE ITEM 7 DESTA MANIFESTAÇÃO
471 11/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO ELETRÔNICA		
472 16/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE DECISÃO REFERENTE AO INCIDENTE N. 5016843-87.2024.8.21.0022	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
473 17/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	DECORRIDO O PRAZO DE CRESOL, QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 448	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE ITEM 4 DESTA MANIFESTAÇÃO
474 17/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE OFÍCIO REFERENTE À RETIRADA DE RESTRIÇÕES DO VEÍCULO DE PLACAS EDP6228 (PROCESSO N. 5001965-45.2024.8.21.0027)	-	RESTRIÇÕES DO VEÍCULO EDP6228 RETIRADAS, CONFORME MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO (EVENTO 494).
475 22/04/2025	MAGISTRADO(A)	EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ ELETRÔNICO N. 25500275585	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
476 22/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	MANDADO DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, REFERENTE AO PROCESSO N. 5000975-45.2025.4.04.7102	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
477 24/04/2025	LEILOEIRO	MANIFESTAÇÃO INDICANDO AS RESTRIÇÕES QUE AINDA RECAEM SOBRE O VEÍCULO PORSCHE	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA	RESTRIÇÕES DO VEÍCULO EDP6228 RETIRADAS, CONFORME MANIFESTAÇÃO DO

		CAYENNE S, DE PLACAS EDP6228, E POSTULANDO AS SUAS BAIXAS	JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	LEILOEIRO (EVENTO 494).
478 25/04/2025	CERÂMICA WEBER LTDA E MAURÍCIO WEBER	PETIÇÃO INDICANDO A INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO, CONTRA DECISÃO PROFERIDA NO PROCESSO N. 5002390-72.2024.8.21.0027	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTES TÓPICOS
479 25/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	REITERADOS OFÍCIOS AO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL DE SANTA MARIA (5004508-55.2023.8.21.0027) E 1ª VARA DO TRABALHO DE SANTA MARIA (0021211-87.2023.5.04.0701) QUANTO À NECESSIDADE DE RETIRADA DAS RESTRIÇÕES INCIDENTES SOBRE O VEÍCULO DE PLACAS EDP6228	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	ENCAMINHADO NO EVENTO 482 RESTRIÇÕES DO VEÍCULO EDP6228 RETIRADAS, CONFORME MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO (EVENTO 494).
480 25/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DO OFÍCIO DE EVENTO 479, ENVIADO AO PROCESSO AO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL DE SANTA MARIA (5004508-55.2023.8.21.0027)	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	RESTRIÇÕES DO VEÍCULO EDP6228 RETIRADAS, CONFORME MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO (EVENTO 494).
481 25/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA COMUNICAÇÃO À 1ª VARA DO TRABALHO DE SANTA MARIA, QUANTO AO OFÍCIO DE EVENTO 479	-	RESTRIÇÕES DO VEÍCULO EDP6228 RETIRADAS, CONFORME MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO (EVENTO 494).
482 27/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADO AVISO DE RECEBIMENTO DA COOPERATIVA DE CREDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDARIA - CRESOL NOROESTE, QUANTO AO EVENTO 457 (BLOQUEIO E ENCERRAMENTO DAS CONTAS, COM A TRANSFERÊNCIA DE EVENTUAIS VALORES DISPONÍVEIS)	-	VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO
483 27/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADO AVISO DE RECEBIMENTO DO BANCO BRADESCO S/A, QUANTO AO EVENTO 457 (BLOQUEIO E ENCERRAMENTO DAS	-	VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO

		CONTAS, COM A TRANSFERÊNCIA DE EVENTUAIS VALORES DISPONÍVEIS)		
484 27/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADO AVISO DE RECEBIMENTO DA COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DAS REGIÕES CENTRO DO RS E MG - SICREDI REGIÃO CENTRO RS/MG, QUANTO AO EVENTO 457 (BLOQUEIO E ENCERRAMENTO DAS CONTAS, COM A TRANSFERÊNCIA DE EVENTUAIS VALORES DISPONÍVEIS)	-	VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO
485 27/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADO AVISO DE RECEBIMENTO NEGATIVO DA COOPERATIVA CENTRAL DE CREDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDARIA CRESOL CENTRAL BRASIL, QUANTO AO EVENTO 457 (BLOQUEIO E ENCERRAMENTO DAS CONTAS, COM A TRANSFERÊNCIA DE EVENTUAIS VALORES DISPONÍVEIS)	-	VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO
486 29/04/2025	COOPERATIVA DE CRÉDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DO NOROESTE CRESOL NOROESTE	MANIFESTAÇÃO INDICANDO AUSÊNCIA DE CONTAS DAS FALIDAS JUNTO À INSTITUIÇÃO	-	VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO
487 30/04/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	DECORRIDO O PRAZO DE BANCO BRADESCO S/A, QUANTO AO ATO ORDINATÓRIO DE EVENTO 443 (DECISÃO EVENTO 430)	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE ITEM 3 DESTA MANIFESTAÇÃO
488 02/05/2025	LIRBA SUZANA BRANDOLT NAVARRO E SIRLENE RODRIGUES BRANDOLT	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, QUANTO ÀS INTIMAÇÕES DE EVENTOS 432 E 434 (DECISÕES DE EVENTOS 400 E 430)	-	-
489 02/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE OFÍCIO ENVIADO PELO BANCO SANTANDER, SOLICITANDO A CONCESSÃO DE PRAZO	-	-

		DE 30 DIAS		
490 06/05/2025	OFICIAL DE JUSTIÇA CESAR HENRIQUE MORO PELLIN	CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO - APARTAMENTO 302 DO EDIFÍCIO VIRGÍNIA	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE ITEM 6 DESTA MANIFESTAÇÃO
491 07/05/2025	FALIDAS	PETIÇÃO INDICANDO NÃO POSSUIREM INFORMAÇÕES SOBRE A LOCALIZAÇÃO DO VEÍCULO DE PLACAS VEÍCULO CHEVROLET/S10 LT DD4A, E ESCLARECENDO QUE O SR. FÁBIO CORADINI MOURA NÃO FIGURAVA COMO ADMINISTRADOR QUANDO DA DECRETAÇÃO DA QUEBRA	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTES TÓPICOS
492 07/05/2025	NB4 LOTEAMENTOS LTDA	PETIÇÃO ATENDENDO AO DETERMINADO NA DECISÃO DE EVENTO 430	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE ITEM 8 DESTA MANIFESTAÇÃO
493 12/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE OFÍCIO DA 1ª VARA DO TRABALHO DE SANTA MARIA (PROCESSO N. 0021211-87.2023.5.04.0701)	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	RESTRIÇÕES DO VEÍCULO EDP6228 RETIRADAS, CONFORME MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO (EVENTO 494).
494 13/05/2025	LEILOEIRO	MANIFESTAÇÃO REQUERENDO A EXPEDIÇÃO DE NOVA CARTA DE ARREMATACÃO DO VEÍCULO PORSCHE CAYENNE S, DE PLACAS EDP6228	<input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE DECISÃO DE EVENTO 496
495 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	AUTOS CONCLUSOS	-	VIDE DECISÃO DE EVENTO 496
496 13/05/2025	MAGISTRADO	DECISÃO DETERMINANDO A EXPEDIÇÃO DE NOVA CARTA DE ARREMATACÃO E	<input type="checkbox"/> FALIDAS	VIDE CARTA DE ARREMATACÃO DE EVENTO 503

		A INTIMAÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL <input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO	
497-498 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDAS INTIMAÇÕES DAS FALIDAS QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 496	-	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, NO EVENTO 514
499 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 496	-	DETERMINAÇÕES CUMRIDAS COM A APRESENTAÇÃO DESTA MANIFESTAÇÃO
500 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DO LEILOEIRO QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 496	-	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, NO EVENTO 502
501 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO	-	-
502 13/05/2025	LEILOEIRO	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 496	-	-
503 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA CARTA DE ARREMATAÇÃO DO VEÍCULO PORSCHE CAYENNE S, DE PLACAS EDP6228	-	-
504-505 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDAS INTIMAÇÕES DAS FALIDAS QUANTO À CARTA DE ARREMATAÇÃO DE EVENTO 503	-	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, NO EVENTO 514
506 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DO LEILOEIRO QUANTO À CARTA DE ARREMATAÇÃO DE EVENTO 503	-	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, NO EVENTO 509
507 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO QUANTO À CARTA DE ARREMATAÇÃO DE EVENTO 503	-	VIDE PROMOÇÃO DE EVENTO 516
508 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO	-	-
509 13/05/2025	LEILOEIRO	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, QUANTO À CARTA DE ARREMATAÇÃO DE EVENTO 503	-	-

510-513 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÕES	-	-
514 13/05/2025	FALIDAS	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 496 E CARTA DE ARREMATACÃO DE EVENTO 503	-	-
515 13/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO	-	-
516 13/05/2025	MINISTÉRIO PÚBLICO	PROMOÇÃO, INDICANDO CIÊNCIA DA CARTA DE ARREMATACÃO DE EVENTO 503	-	-
517 14/05/2025	LEILOEIRO	PETIÇÃO REQUERENDO "A ADOÇÃO DAS MEDIDAS QUE ENTENDER NECESSÁRIAS PARA A EFETIVAÇÃO DO REGISTRO DA CARTA DE ARREMATACÃO"	<input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE DECISÃO DE EVENTO 519
518 14/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	AUTOS CONCLUSOS	NÃO SE APLICA	VIDE DECISÃO DE EVENTO 519
519 16/05/2025	MAGISTRADO	DESPACHO HOMOLOGANDO A ARREMATACÃO DO VEÍCULO PORSCHE CAYENNE S, PLACAS EDP6228 E DETERMINANDO A EXPEDIÇÃO DE MANDADO AO DETRAN/RS A FIM DE QUE TRANSFIRA O VEÍCULO PARA O NOME DO ARREMATANTE, EDUARDO ANDRÉ VIEIRA	<input checked="" type="checkbox"/> LEILOEIRO	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, NO EVENTO 522
520 16/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO QUANTO À CARTA DE ARREMATACÃO DE EVENTO 503	-	VIDE PROMOÇÃO DE EVENTO 516
521 16/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO	-	-
522 16/05/2025	LEILOEIRO	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, QUANTO À CARTA DE ARREMATACÃO DE EVENTO 503	-	-

523 19/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DO OFÍCIO RESPONDIDO PELO BANCO BRADESCO S.A	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO
524 21/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXCLUSÃO DA PARTE - CERAMICA VEBER LTDA - EPP	-	-
525 21/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXCLUSÃO DA PARTE - MAURICIO VEBER	-	-
526 21/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXCLUSÃO DA PARTE - SIRLENE RODRIGUES BRANDOLT	-	-
527 21/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXCLUSÃO DA PARTE - LIRBA SUZANA BRANDOLT NAVARRO - EXCLUÍDA	-	-
528 21/05/2025	DEISI BOZZA	CERTIDÃO DE MANDADO DE VERIFICAÇÃO CUMPRIDO - OCUPANTES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO EMPREENDIMENTO MAJESTIC	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
529 23/05/2025	MAGISTRADO	EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ AO DETRAN RS DETERMINANDO A TRANSFERÊNCIA DO VEÍCULO PORSCHE CAYENNE S, PLACAS EDP6228 AO ARREMATANTE	-	-
530 23/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DO LEILOEIRO QUANTO AO ALVARÁ DE EVENTO 529	-	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, NO EVENTO 532
531 23/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO	-	-
532 23/05/2025	LEILOEIRO	CIÊNCIA COM RENÚNCIA AO PRAZO QUANTO AO ALVARÁ DE EVENTO 530	-	-
533 23/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO	-	-
534 26/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DO OFÍCIO RESPONDIDO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE ITEM 5 DESTA MANIFESTAÇÃO
535 29/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE DECISÃO PROFERIDA NA PRESTAÇÃO DE CONTAS N. 5016843-87.2024.8.21.0022,	-	VIDE ALVARÁ DE EVENTO 541

		DETERMINANDO A EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ PARA REEMBOLSO DESTA AJ		
536 30/05/2025	ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL	MANIFESTAÇÃO ACERCA DAS ASSEMBLEIAS PARA A CONSTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES E DO CONDOMÍNIO DE OBRA DOS EMPREENDIMENTOS INACABADOS	<input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE DECISÃO DE EVENTO 539 E PROMOÇÃO DE EVENTO 543
537 30/05/2025	ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL	MANIFESTAÇÃO INFORMANDO DO EQUÍVOCO HAVIDO NA MANIFESTAÇÃO DE EVENTO 536	<input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE DECISÃO DE EVENTO 539 E PROMOÇÃO DE EVENTO 543
538 30/05/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONCLUSÃO AO JUÍZO	-	VIDE DECISÃO DE EVENTO 539
539 02/06/2025	MAGISTRADO	DECISÃO DETERMINANDO A INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO ACERCA DAS MANIFESTAÇÕES DESTA AJ DE EVENTOS 536 E 537	-	-
540 02/06/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 539	-	VIDE PROMOÇÃO DE EVENTO 543
541 02/06/2025	MAGISTRADO	EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ N. 25500371107	-	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
542 03/06/2025	LEILOEIRO	PETIÇÃO INFORMANDO QUE O ARREMATANTE DO VEÍCULO PORSCHE CAYENNE S, PLACAS EDP6228 REALIZOU A TRANSFERÊNCIA DO BEM PARA SUA TITULARIDADE	-	-
542 05/06/2025	MINISTÉRIO PÚBLICO	PROMOÇÃO ACERCA DA MANIFESTAÇÃO DESTA AJ DE EVENTO 536	-	
544 05/06/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONCLUSÃO AO JUÍZO	-	VIDE DECISÃO DE EVENTO 546
545 05/06/2025	CLEISSOM BERNARDINO DA SILVEIRA	PETIÇÃO REQUERENDO A HABILITAÇÃO NOS AUTOS	<input type="checkbox"/> FALIDAS	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO

			<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	
546 09/06/2025	MAGISTRADO	DECISÃO AUTORIZANDO A ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL A RECOLHER EM APARTADO OS VOTOS	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO	VIDE ITEM 7 DESTA MANIFESTAÇÃO
547-548 09/06/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDAS AS INTIMAÇÕES DAS FALIDAS QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 546	-	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, NO EVENTO 557
549 09/06/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 546	-	VIDE ITEM 7 DESTA MANIFESTAÇÃO
550 09/06/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 546	-	VIDE PROMOÇÃO DE EVENTO 554
551 09/06/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CERTIFICADO JULGAMENTO DO ICCP N. 5032336-07.2024.8.21.0022	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRADORA JUDICIAL	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
552 10/06/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	DISPONIBILIZAÇÃO NO DJN	-	-
553 10/06/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO	-	-
554 10/06/2025	MINISTÉRIO PÚBLICO	PROMOÇÃO INDICANDO CIÊNCIA DA DECISÃO DE EVENTO 546	-	-
555-556 10/06/2025	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÕES	-	-
557 10/06/2025	FALIDAS	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 546	-	-
558	SERVENTIA	DISPONIBILIZAÇÃO NO DJN	-	-

11/06/2025	CARTORÁRIA			
------------	------------	--	--	--

A r. decisão de evento 430 analisou detalhadamente as questões pendentes do feito, especialmente o requerimento de Evento 360 e a manifestação da AJ de Evento 416, determinando o cumprimento de inúmeras medidas cujos detalhes são analisados na presente manifestação.

De plano, aponta-se ciência quanto ao Termo de Penhora de Evento 435 e esclarece-se constar erro material no número do processo, sendo tal referente à demanda de n. 5007654-80.2018.8.21.0027. Aponta-se, outrossim, ter sido apresentado Agravo de Instrumento no referido feito quanto à negativa de concessão de justiça gratuita, o que foi acolhido. Assim, a defesa no feito executivo será elaborada e apresentada por esta Auxiliar.

Do mesmo modo, também já foi concedida justiça gratuita junto à Execução Fiscal n. 5000975-45.2025.4.04.7102, sendo que os Embargos à Execução serão oferecidos no prazo legal.

Quanto às restrições incluídas no relatório CNIB anexado no Evento 436, informa-se a Administradora Judicial trabalhando nas verificações imobiliárias, o que se mostra dificultoso inclusive a se considerar o alto custo para a análise de todas as matrículas. De todo modo, novas considerações serão trazidas aos autos em manifestação específica.

Já no que tange ao mandado de verificação para a identificação dos ocupantes de unidades imobiliárias do empreendimento MAJESTIC, expedido no Evento 455, esta Administradora Judicial tentou realizar contato com a Oficiala designada, Sra. Deisi Bozza, desde a emissão do mandado. No entanto, quando foi disponibilizado o seu

contato e o retorno foi realizado, a indicação recebida foi a de que o mandado já teria sido devolvido, o que se consolidou no Evento 528.

Veja-se a certidão expedida:

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

CERTIFICO que, em cumprimento ao mandado de número 10079868492, diligenciei até a Rua Euclides da Cunha, 1703, Presidente João Goulart - Santa Maria/RS 97090575 (Residencial), e estando aí, após as formalidades legais, verifiquei que estão ocupando o Empreendimento Majestic: apartamento 202 - Almiro Fernandes e Marilene Boldori Fernandes; apartamento 402 - Lisiane Zorzella Linassi Stumpp, Markus Johannes Stumpp, Matheus Linassi Stumpp, Thiago Linassi Stumpp e Lívia Linassi Stumpp; apartamento 404 - Veronice Mastella da Silva; apartamento 501 - Salete Andreis; apartamento 503 - Neisa dos Santos Barbosa; apartamento 504 - Carlos Sérgio Ribeiro Lied e Maria Lourdes de Oliveira Botton; apartamento 601 - Elir Terezinha Cado e Celmar José Grendene Carnielutti; e apartamento 604 - Edson Luis Moreira Goulart.

O referido é verdade, dou fé.

Como não foi viabilizado que a atividade fosse acompanhada pela AJ ou pelo Município (como havia sido postulado), o correio eletrônico anexo (ANEXO2) foi enviado ao Município de Santa Maria, do que ainda não se obteve retorno.

As decisões anexadas nos Eventos 462 e 472 dizem respeito aos Incidentes n. 5030696-66.2024.8.21.0022 e 5016843-87.2024.8.21.0022, respectivamente, e aos quais se remete. Já a decisão do Incidente de Classificação de Crédito Público n. 5032336-07.2024.8.21.0022 (Evento 551) será considerada para fins de Quadro Geral de Credores. Ciente, outrossim, da comunicação de interposição de Agravo de Instrumento junto ao processo n. 5002390-72.2024.8.21.0027 (Evento 478), entendendo-se que a questão deve lá ser tratada.

No que tange à manifestação de Evento 491, indica-se a ciência quanto ao desconhecimento do paradeiro do veículo Chevrolet/S10 LT DD4A (placas RAH8A86), bem como quanto ao equívoco na indicação desta AJ de que o Sr. FÁBIO CORADINI

MOURA seria o sócio administrador registral quando do pedido de falência (sua gestão se encerrou em 16/03/2023, quanto à CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA).

Já quanto ao requerimento de Evento 545, apresentado por CLEDISSOM BERNARDINO DA SILVEIRA, remete-se à parte final da decisão de decretação da falência (Evento 18), oportunidade em que o juízo indicou a impossibilidade de cadastramento.

Registra-se, por fim, que os alvarás expedidos nos Eventos 475 e 541 dizem respeito a restituições de despesas custeadas pela Administração Judicial, remetendo-se ao Incidente de Prestação de Contas n. 5016843-87.2024.8.21.0022.

2 DOS BENS IMÓVEIS LOCALIZADOS NO EDIFÍCIO HERMITAGE

Reconhecidamente, a massa falida possui direitos sobre os bens localizados no Edifício Hermitage, quais sejam: o apartamento 701 (matrícula n. 4.432), bloco A, bem como sobre os boxes de garagem 02-B (matrícula n. 4.460) e 03-B (matrícula n. 4.461).

Os bens em questão estão gravados com alienação fiduciária em favor do BANCO BRADESCO S.A., em razão da Cédula de Crédito Bancário n. 237/0388/011223310, conforme consta no Evento 141.

No item 07 da petição do Evento 50, foi requerida autorização para que a entidade familiar retirasse os bens pessoais do apartamento. O pedido foi deferido no Evento 163, com ressalvas, incluindo a determinação de que os móveis planejados permanecessem no imóvel.

Nesse sentido, em cumprimento à decisão judicial, a AJ acompanhou a retirada dos objetos pessoais autorizados por este Juízo. Para fins de documentação e transparência quanto ao procedimento de arrecadação e preservação do patrimônio da massa falida, traz-se aos autos registro fotográfico demonstrando o estado em que o imóvel foi entregue após a retirada dos referidos bens (ANEXO3).

No que se refere à estrutura do apartamento, esta apresenta diversas deficiências que podem ter ocasionado problemas em duas unidades localizadas nos andares inferiores (601-A e 501-A). Observe-se que o Sr. FÉLIX ALBERTO FARRET chegou a ajuizar ação de n. 5015040-88.2023.8.21.0027, por meio da qual buscou reparação por danos decorrentes de vazamentos provenientes da unidade pertencente à massa falida. O feito em questão foi extinto, sem julgamento de mérito, em razão de tramitar no Juizado Especial Cível¹.

Por oportuno, cumpre salientar que a AJ foi procurada, no mês de abril de 2025, pelo síndico, Sr. GILSON TADEU AMARAL PIOVEZAN JÚNIOR, a fim de relatar o agravamento significativo das infiltrações nas unidades inferiores, bem como informar que tais danos seriam decorrentes das floreiras localizadas na área externa do apartamento 701-A. Na ocasião, o síndico mencionou que os proprietários das unidades afetadas manifestaram interesse em contratar profissionais especializados para realizar a retirada das referidas floreiras, aplicar produto específico sobre o piso das áreas comprometidas e promover a desobstrução dos canos que apresentavam acúmulo de sujeira.

¹ O Art. 8º da Lei n. 9.099/95 inviabiliza o manejo de ações contra massas falidas junto ao Juizado Especial.

Considerando a preocupante demora na realização do leilão do imóvel, bem como a rápida deterioração das unidades inferiores, esta AJ procedeu à vistoria *in loco*, ocasião em que foi possível constatar que os problemas de infiltração e vazamento poderiam ser atenuados, ainda que de forma paliativa, conforme relato do síndico².

Cumprido destacar que, na mesma oportunidade em que esta AJ realizou a visita *in loco* ao apartamento 701-A, em abril de 2025, foi possível verificar os danos causados às unidades inferiores, conforme demonstrado no registro fotográfico (ANEXO4).

Após as devidas considerações e ponderações acerca dos danos verificados e dos reparos necessários, esta AJ acompanhou a execução integral das intervenções anteriormente mencionadas. O procedimento foi iniciado com a assinatura do Termo de Responsabilidade e dos Termos de Entrega das Chaves do imóvel, seguido do registro fotográfico do estado do bem, tanto antes quanto após a realização dos reparos, sendo finalizado com a assinatura do Termo de Devolução das Chaves. Todos os documentos referidos encontram-se devidamente reunidos no ANEXO5.

Também foram observadas avarias no próprio imóvel, como a queda do gesso em um dos banheiros e morcegos alojados em um dos quartos (ANEXO6)

A situação narrada apenas ratifica a necessidade de atuação imediata do proprietário fiduciário dos bens, o qual indicou que não tem interesse de realizar o leilão nestes autos, mas deixou de tomar qualquer medida para a resolução da questão. É do que se passa a tratar.

² Ressalte-se que a intervenção não implica qualquer alteração na estrutura do prédio ou da unidade, uma vez que as referidas floreiras foram construídas diretamente sobre o piso, sem modificações estruturais.

3 DA INTIMAÇÃO DIRIGIDA AO BANCO BRADESCO S/A (ITEM 10 DA DECISÃO DE EVENTO 430)

Para que seja possível o andamento das questões referentes aos imóveis de matrículas 4.432, 4.460 e 4.461 do Ofício de Registro de Imóveis de Santa Maria, é necessário que se tenha a consolidação da propriedade em favor do BANCO BRADESCO S/A.

Rememorando-se os fatos, tem-se que esta AJ requereu (Evento 208) a intimação da instituição financeira para que se manifestasse nos autos acerca de eventual oposição à venda dos bens localizados no Edifício Hermitage, no âmbito do processo de falência, com a devida reserva de seu crédito, bem como sobre o Plano de Realização de Ativos e a avaliação dos referidos bens. O Banco foi intimado no Evento 235, mas permaneceu inerte, manifestando-se apenas no Evento 263, quando apresentou procuração e solicitou dilação de prazo. No Evento 270, requereu a suspensão da venda do imóvel de matrícula n. 4.432. Na decisão do Evento 275, foi novamente intimado a se manifestar sobre os imóveis de matrículas n. 4.460 e n. 4.461, mas deixou de se manifestar no prazo legal, repetindo-se a omissão no Evento 299.

Em manifestação subsequente (Evento 416), esta AJ requereu a nova intimação da instituição financeira, com a finalidade de providenciar a consolidação da propriedade dos imóveis. Veja-se o determinado pelo juízo na decisão de Evento 430:

10 - intime-se o Banco Bradesco S.A. para que no prazo de 10 dias, com a devida comprovação nestes autos, providencie a consolidação da propriedade dos imóveis de matrículas nº 4.432, 4.460 e 4.461, do Registro de Imóveis de Santa Maria – RS. O banco também deve ser intimado que após esse prazo eventuais obrigações extraconcursais correrão por conta dos credores fiduciários;

No entanto, a instituição permaneceu inerte quanto ao cumprimento da intimação.

Em razão do descumprimento e da necessidade de se solucionar a questão, requer seja a referida instituição financeira intimada a cumprir o determinado pelo juízo sob pena de aplicação de multa diária a ser fixada por V. Exa, nos termos do Art. 537 do CPC. Tal medida é imprescindível para compelir a instituição financeira a efetivar as medidas adequadas em razão de sua recusa de venda do bem nos autos da falência, evitando-se novo prejuízo ao regular andamento do processo.

4 DA INTIMAÇÃO DIRIGIDA À CRESOL (ITEM 16 DA DECISÃO DE EVENTO 430)

Na mesma decisão de Evento 430, o juízo determinou a intimação da Cooperativa de Crédito CRESOL para que informasse sobre os negócios jurídicos havidos com a falida:

16 - intime-se a Cooperativa de Crédito CRESOL para que informe e demonstre nos autos os negócios jurídicos havidos com as empresas falidas, especialmente quanto a eventual venda de imóveis objeto de alienação fiduciária, com indicação do saldo devedor à época e valor eventualmente alcançado com a venda extrajudicial dos bens;

Primeiramente, é preciso se observar que a intimação foi expedida para a COOPERATIVA DE CREDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDARIA - CRESOL NOROESTE (Evento 448), mas ao se analisar o relatório de Evento 199, entende-se que

a intimação deve ser dirigida à COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CONEXÕES DE SANTA MARIA. Veja-se o cartão CNPJ:

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 05.220.232/0001-79 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 25/07/2002
NOME EMPRESARIAL COOPERATIVA DE CREDITO RURAL COM INTERACAO SOLIDARIA CONEXOES - CRESOL CONEXOES		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) CRESOL CONEXOES		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL *****		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDARIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 214-3 - Cooperativa		
LOGRADOURO *****	NÚMERO *****	COMPLEMENTO *****
CEP *****	BAIRRO/DISTRITO *****	MUNICÍPIO *****
ENDEREÇO ELETRÔNICO SANTAMARIA@CRE SOL SICOPER.COM.BR		TELEFONE (55) 3219-2566
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL BAIXADA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 28/02/2023	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL Incorporação		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Assim, requer seja efetivada a intimação de COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CONEXÕES DE SANTA MARIA para que cumpra o determinado no item 16 da decisão de Evento 430.

5 DOS OFÍCIOS ENVIADOS ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS QUANTO AO ENCERRAMENTO DAS CONTAS

No Evento 199, constam informações SNIPER acerca das contas bancárias em nome das falidas:

Detalhes do objeto

Objeto
CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

CNPJ Razão social
31.603.390/0001-18 CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Nome fantasia Data de cadastro Natureza jurídica
CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS 25/09/2018 Sociedade Empresária Limitada

CPF do(a) responsável Qualificação do responsável Capital social Porte
340.502.210-04 Sócio-Administrador R\$ 100.000,00 Empresa de pequeno porte

Opção pelo Simples Opção pelo MEI
Não Não

Endereço
AVENIDA NOSSA SENHORA MEDIANEIRA, 1567 - CENTRO, SANTA MARIA/RS (97.060-003)

Telefone(s) Atividade econômica Situação cadastral (25/09/2018)
55 32253209 4110-7/00 Incorporação de empreendimentos imobiliários Ativa

Contas em instituições financeiras

Nome	CNPJ	Ativa
BCO COOPERATIVO SICREDI S.A. (05748)	01.181.521/0001-55	Sim
CCR INT SOL DE SANTA MARIA (16086)	05.220.232/0001-79	Não
BCO BRADESCO S.A. (05237)	60.746.948/0001-12	Sim
COOP SICREDI REG CENTRO RS/MG (51140)	95.594.941/0001-07	Sim

Detalhes do objeto

Objeto
CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA

CNPJ Razão social Nome fantasia
08.830.220/0001-54 CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA CONCEITUAL CONSTRUTORA

Data de cadastro Natureza jurídica CPF do(a) responsável Qualificação do responsável
24/04/2007 Sociedade Empresária Limitada 340.502.210-04 Sócio-Administrador

Capital social Porte Opção pelo Simples Opção pelo MEI
R\$ 200.000,00 Outro Não Não

Endereço Telefone(s)
RUA ALCEU WAMOSI, 445 - PATRONATO, SANTA MARIA/RS (97.020-010) 55 32218651

E-mail
CONCEITUAL@BOL.COM.BR

Atividades econômicas
4120-4/00 Construção de edifícios; 4321-5/00 Instalação e manutenção elétrica; 4322-3/01 Instalações hidráulicas, sanitárias e de gás; 4330-4/04 Serviços de pintura de edifícios em geral

Situação cadastral (24/04/2007)
Ativa

Contas em instituições financeiras

None	CNPJ	Ativa
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (21104)	00.360.305/0001-04	Sim
BCO COOPERATIVO SICREDI S.A. (05748)	01.181.521/0001-55	Não
CCR INT SOL DE SANTA MARIA (16086)	05.220.232/0001-79	Não
COOP CRESOL CONFIANÇA (19724)	07.252.614/0001-00	Sim
NU PAGAMENTOS - IP (40923)	18.236.120/0001-58	Sim
ITAU UNIBANCO S.A. (07341)	60.701.190/0001-04	Não
BCO BRADESCO S.A. (05237)	60.746.948/0001-12	Sim
BCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (03000)	90.400.888/0001-42	Sim
COOP SICREDI REG CENTRO RS/MG (51140)	95.594.941/0001-07	Não

Na manifestação desta AJ de Evento 416, restou postulado “o envio/reiteração de ofício às instituições financeiras COOPERATIVA DE CRÉDITO - CRESOL, NU PAGAMENTOS, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A. e COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DAS REGIÕES CENTRO DO RS E MG - SICREDI REGIÃO CENTRO RS/MG”, para realizarem o bloqueio de todas as contas bancárias existentes em suas agências sob a titularidade das massas falidas, “transferindo as quantias eventualmente

bloqueadas à conta judicial vinculada ao feito falimentar e apresentando resposta nos autos quanto à existência ou não de contas bancárias”.

Dos ofícios enviados para bloqueio e encerramento de contas, com a transferência de eventuais valores para o feito falimentar, tem-se que as seguintes instituições indicaram não terem sido encontradas contas correntes e aplicações financeiras ativas: CONFEDERAÇÃO DAS COOPERATIVAS DO SICREDI (Evento 464)³; e COOPERATIVA DE CRÉDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DO NOROESTE - CRESOL NOROESTE (Evento 486).

Contudo, e considerando a informação SNIPER de Evento 199, tem-se que a empresa CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA possuiria conta ativa no BANCO COOPERATIVO SICREDI e na COOPERATIVA SICREDI REGIÃO CENTRO RS/MG. Dessa forma, necessário o reenvio do ofício, para que as instituições tragam aos autos os extratos bancários desde 05/01/2024 (data do termo legal da falência), transferindo a esse feito falimentar eventual saldo disponível e realizem o encerramento das contas.

O BANCO BRADESCO S/A informou o encerramento das contas e ausência de saldo disponível para transferência (Evento 523). Como havia conta corrente ativa, requer seja determinada a apresentação dos extratos bancários desde 05/01/2024.

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, por sua vez, apresentou extratos bancários referentes à falida CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA, os quais estão sendo analisados pela Administração Judicial (Evento 534). Já o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A solicitou a concessão de 30 (trinta) dias para a realização de averiguações (Evento 489), o que já decorreu. Assim, entende-se ser o caso de reiterar o ofício.

³ Registre-se que a resposta em questão corresponde à toda a rede Sicredi.

De outro lado, o aviso de recebimento de Evento 485, destinado à COOPERATIVA CENTRAL DE CRÉDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CRESOL CENTRAL BRASIL, consta como “ao remetente”, indicando o seu não recebimento em razão de estar incorreto o endereço. Assim, opina-se seja enviado ofício ao seguinte endereço: Rua Achilles Tomazelli, n. 1.310, Letra E, Bairro Santa Maria, CEP 89.812-143, na cidade de Chapecó - SC.

No mais, e para efeito de registro, aponta-se não terem sido localizado comprovante de recebimento do ofício expedido ao NUBANK, do que se postula certificação.

6 DA CERTIDÃO DE EVENTO 490

Conforme mencionado na manifestação de Evento 416, ao assumir a representação processual dos inúmeros processos em que as massas falidas são parte, esta AJ analisa detalhadamente as demandas propostas. Em razão disso, restou localizado um possível bem pertencente à falida, o que resultou no pedido de expedição de mandado de verificação para o esclarecimento quanto à posse direta dos bens “apartamento 302 e box garagem 25, do Conjunto Residencial Virgínia, localizado na Rua Marques Herval, n. 25, em Santa Maria/RS” e a que título tal é realizada.

O requerimento acima referido foi deferido pelo juízo na decisão de Evento 430, sendo expedido o mandado de verificação de Evento 453, que resultou na certidão negativa de cumprimento de mandado de Evento 490.

Como se observa, o Oficial de Justiça se dirigiu até o endereço indicado, não localizando moradores. Em razão disso, contatou a síndica do prédio, obtendo as seguintes informações:

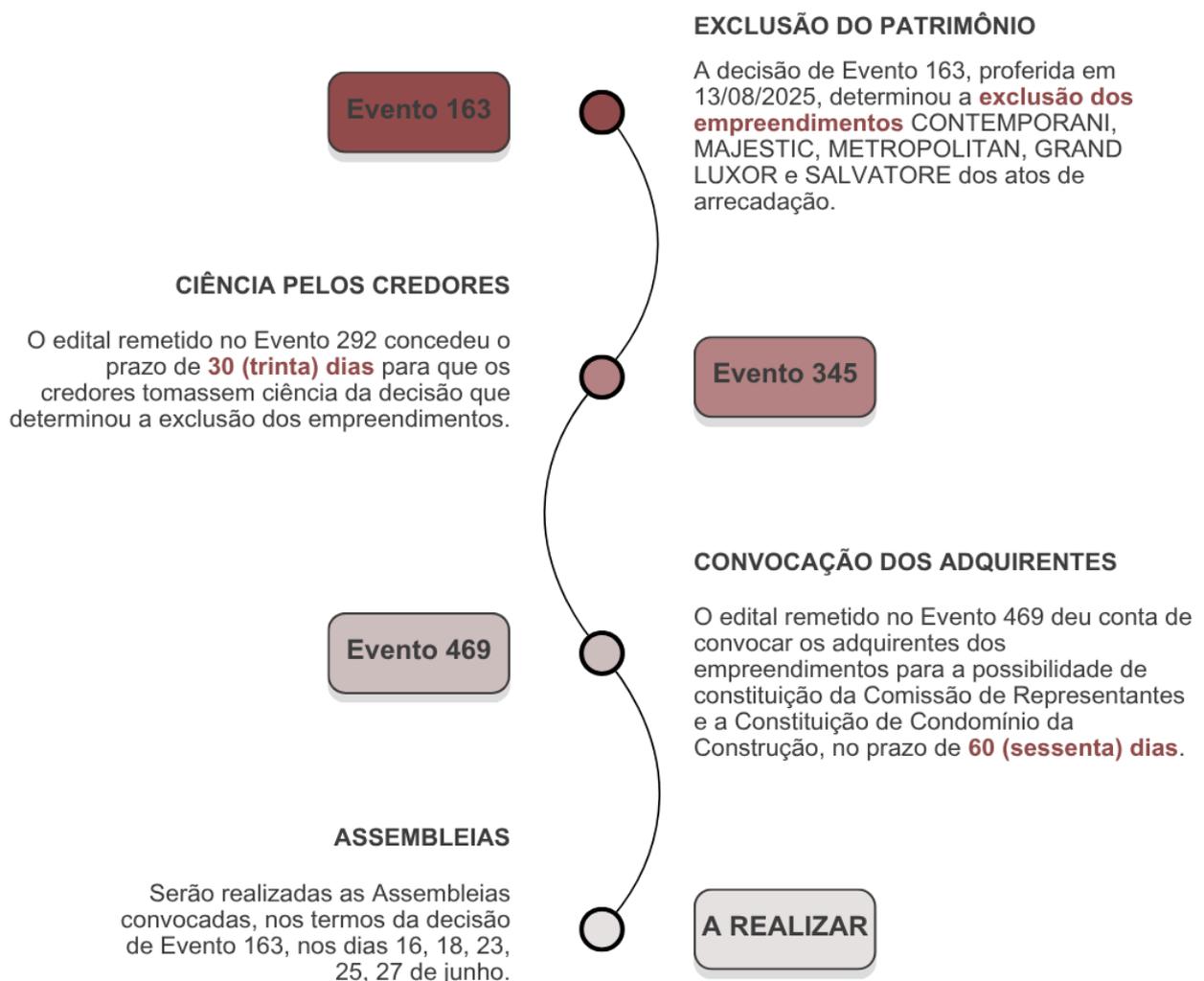
[...] obtendo retorno que no apartamento 302, reside um senhor chamado Guilherme Oliveira, o qual aluga o apartamento e box de garagem do proprietário Sergio Perdonn. A informação obtida no local é que o pai da síndica vendeu o imóvel para a empresa autora da ação CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA, que posteriormente vendeu para o senhor Sergio Perdonn, todos por meio de contratos de compra e venda, sem haver modificação na escritura do imóvel. [...]

Sobre a questão, sobreveio intimação dirigida a esta Auxiliar junto ao processo n. 5015269-77.2025.8.21.0027, no seguinte sentido: “determino a intimação da Feversani, Pauli & Santos Administração Judicial S/S Ltda. para que, no prazo de 15 (quinze) dias, informe acerca do interesse da massa falida em figurar no polo passivo do presente feito”. O referido feito se trata de “AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA” movido por SERGIO ROBERTO LEAL PERDOMO em face ELIO DE PELLEGRINI LORENSI, em razão dos imóveis localizados no Conjunto Residencial Virgínia.

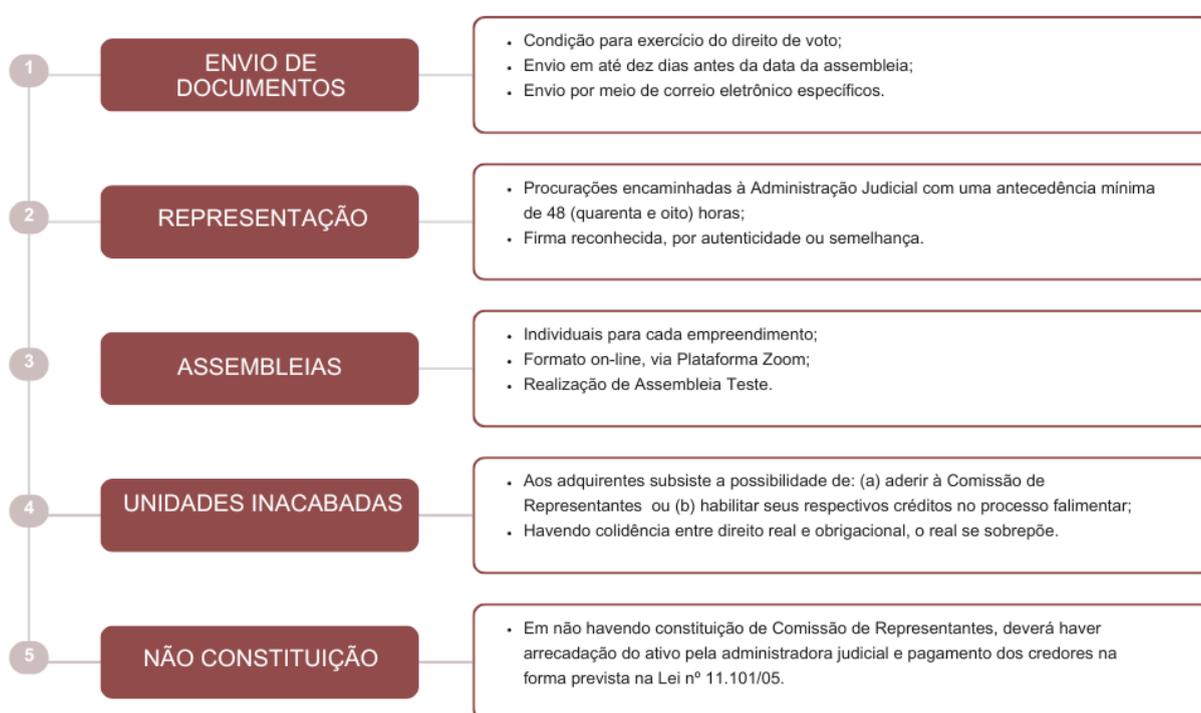
Dessa forma, indica-se que o processo em questão será analisado por esta AJ, sendo que em caso de necessidade de implementação de novas diligências por esse juízo falimentar, tal será formalizado nesses autos.

7 DAS ASSEMBLEIAS PREVISTAS PARA A CONSTITUIÇÃO DAS COMISSÕES DE REPRESENTANTES E CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DA CONSTRUÇÃO

Em linhas gerais, a análise dos autos permite a seguinte compreensão quanto aos atos praticados em razão da decisão de Evento 163:



Após a manifestação de Evento 208, também foram definidos os **critérios a serem observados quando da realização do direito de voto pelos adquirentes e a forma de realização do ato** de cada empreendimento, consolidando-se o seguinte:



A convocação de cada ato foi realizada tanto mediante publicação editalícia junto ao Diário Oficial da Justiça como junto ao jornal local (Diário de Santa Maria) (ANEXO7). Além disso, o referido noticiário também realizou matéria específica sobre o caso:

Assembleias para decidir a conclusão de prédios da Conceitual serão em junho

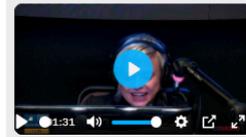
POR DENI ZOLIN | 16/04/2025 07:00
Atualizado em: 15/04/2025 20:27



LEIA A EDIÇÃO DIGITAL
Quinta-feira, 12 de Junho



DIÁRIO **AO VIVO**
ASSISTA AGORA



CDN **AO VIVO**

TV **AO VIVO**

VÓX **AO VIVO**

Bei

persona

clube

ÚLTIMAS

Dois moradores em situação de rua são agredidos no mesmo dia em Santa Maria

Como **há dúvidas entre os compradores, que pagaram, mas não receberam os imóveis quando a construtora fechou**, em novembro de 2023, Francini diz que em maio agora será feita uma reunião para os proprietários que quiserem esclarecimentos. Até para dar tempo de todos providenciarem os documentos, que devem ser entregues até 10 dias antes de cada assembleia. **Ela alerta que mesmo naqueles prédios em que há associações criadas, cada comprador precisará entregar a documentação para ter direito a voto nas assembleias.** Os detalhes de como se habilitar para participar estão no [site da Feversani](#).

– Como será uma assembleia online, para quem quiser, no dia 13 de junho, teremos uma reunião teste, só para esclarecer questões de tecnologia – diz.

Datas das assembleias

- **16/06** – Edifício Salvatori;
- **18/06** – Edifício Contemporani;
- **23/06** – Edifício Majestic;
- **25/06** – Edifício Grand Luxor;
- **27/06** – Edifício Metropolitan.

POR
DENI ZOLIN
deni.zolin@diariosm.com.br

TAGS: Conceitual, Justiça, Santa Maria, apartamento, falência,

A matéria pode ser acessada neste link de acesso.

A decisão tomada por esse juízo repercutiu para além do grupo de adquirentes, de modo que inúmeras atividades foram realizadas no período. A exemplo disso, destaca-se o encontro realizado pela “2ª Promotoria Cível com atribuição na tutela coletiva do consumidor e o Núcleo de Atendimento às Vítimas de Santa Maria” na data de 08/05/2025.



A **promotora** destacou que “diante da proximidade do prazo para a realização das assembleias definidas pelo juízo falimentar para fins de criação de comissão de representantes para o patrimônio de afetação dos empreendimentos individuais [...], **é imprescindível o esclarecimento aos consumidores dos efeitos jurídicos do ingresso ou não nas comissões e esclarecimento sobre o andamento dos processos**”.

A matéria realizada pela Promotoria pode ser consultada neste link de acesso.

A reunião foi presidida pela **Promotora Giani Saad** e acompanhada por esta **Administração Judicial**, representada por Francini Feversani, Cristiane Pauli de Menezes, Guilherme Pereira dos Santos e Raiane Schneider, pela **assessoria do Núcleo de Atendimento às Vítimas**, representada por Thaize Machado Maciel, por **representantes das associações de consumidores** e por cerca de **50 consumidores**

individuais. Na oportunidade, a Administração Judicial respondeu a inúmeras dúvidas dos presentes e explicou sobre as convocações editalícias.

Para além das centenas de contatos que são realizados pelos adquirentes (por *e-mail*, telefone, *whatsapp* e encontros presenciais), também foi realizada **reunião “tira dúvidas”** na data de 28/05/2025, a qual contou com a presença de **mais de 60 (sessenta) interessados**, incluindo procuradores e adquirentes individuais, e teve **duração superior a duas horas.**



Pela representante da Administração Judicial, **Francini Feversani**, foi reforçado o objetivo do ato não solene:

“[...] a intenção é que vocês possam, efetivamente, tirar as dúvidas, que vocês tragam eventuais questionamentos que vocês possuem sobre o assunto”.

[A gravação do ato pode ser consultada neste link de acesso.](#)

Até a presente data, é preciso que se diga: **mais de 150 (cento e cinquenta) adquirentes já enviaram solicitações para conferência do direito de voto nas assembleias**, sem se ignorar que ainda há prazo em curso no que toca aos empreendimentos GRAND LUXOR, MAJESTIC e METROPOLITAN. Assim, certamente o total sofrerá alteração até o momento das assembleias. Ressalta-se, ademais, que cada

solicitação demandou uma análise pormenorizada por parte desta Auxiliar, haja vista as duplicidades e triplicidades nas vendas havidas. **Houve, até o momento, um fluxo de envio de documentos que resultou em um total de mais de 300 e-mails.**

Realizadas as assembleias, novas considerações serão prestadas nos autos.

8 DA MANIFESTAÇÃO DE EVENTO 492 DA NB4 LOTEAMENTOS LTDA

A empresa NB4 LOTEAMENTOS LTDA, credora fiduciária em razão dos lotes M02, M03, M04, N17, O05 e O15, localizados no empreendimento REAL PARK, manifestou-se no Evento 492. A peticionária trouxe aos autos o demonstrativo do saldo devedor havido, seus respectivos extratos, a Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos G: 63.051 n. 013, e contratos que demonstram os valores atualmente praticados na venda de terrenos do condomínio em questão.

Quanto ao saldo devedor havido, após a cobertura do seguro prestamista, cumpre referir que o sócio PAULO BERTOLO MOURA possuía 95% (noventa e cinco por cento) das cotas da empresa CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ao passo que 5% (cinco por cento) eram de titularidade do sócio FÁBIO CORADINI MOURA. Ademais, a empresa estava com 20 (vinte) parcelas em atraso.

O seguro prestamista cobriu 95% (noventa e cinco por cento) dos valores devidos, e 12 (doze) das 20 (vinte) parcelas que estavam em atraso.

Dessa forma, a credora fiduciária informou que o saldo devedor atualizado é de R\$ 423.013,44:

Valores em Aberto Conceitual - data base em 14/11/2023 (data do Sinistro)					
Quadras / Lotes	Valor Lote na Escritura	Saldo Devedor Em 14/11/2023	Valor pago pelo Seguro em 06/03/2024	5% Restante Sócio Fabio Descontado pelo Seguro	Parcelas em atraso não Reembolsado pelo Seguro Atualizado até 03/2025
M-02	293.400,00	312.323,79	293.982,91	18.340,88	49.024,30
M-03	293.400,00	312.323,79	293.982,91	18.340,88	49.024,30
M-04	293.400,00	312.323,79	293.982,91	18.340,88	49.024,30
N-07	293.400,00	312.323,79	293.982,91	18.340,88	49.024,30
O-05	316.800,00	337.233,93	317.430,21	19.803,72	52.866,30
O-15	316.800,00	337.233,93	317.430,21	19.803,72	52.866,30
TOTAL A QUITAR COM REAL PARK	1.807.200,00	1.923.763,02	1.810.792,06	112.970,96	301.829,80

Quanto à precificação atual dos terrenos, a credora assim indicou:

a) Para fins de valoração dos terrenos, aplicou-se o preço médio por metro quadrado, tomando por base as três últimas vendas de unidades semelhantes, conforme escrituras anexas. A média apurada foi de R\$ 828,68/m², resultando no valor individual de R\$ 248.604,00 para cada lote de 300m². Aqui, é importante que seja diferenciado o preço inicial de tabela, e o preço ora usado das efetivas compras recentes, considerando que os de tabela referem-se, em qualquer empreendimento imobiliário, na primeira proposta de venda, sem margem de negociação, não se tratando, como explicitado, do preço efetivo de venda;

Observa-se que o valor indicado é menor do que o constante na Escritura de Compra e Venda pactuada, o que correspondia a R\$ 293.400,00. Contudo, conforme se visualiza dos Instrumentos firmados em 04/10/2024 (Evento 492, CONTR10 e CONTR12) e em 04/11/2024 (Evento 492, CONTR11), o valor atual que os lotes estão sendo vendidos teve uma redução, sendo que nas referidas contratações os valores foram: R\$

250.000,00 (Evento 492, CONTR10), R\$ 247.050,00 (Evento 492, CONTR11) e R\$ 263.350,00 (Evento 492, CONTR12).

Assim, e embora não se ignore os pontos acima referidos, tem-se que tais terrenos estão gerando dívidas extraconcursais à massa falida, como por exemplo, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Além disso, insta salientar que está em trâmite a ação de restituição n. 5004400-70.2025.8.21.0022, proposta por JEFFERSON BATISTA CUNHA, em razão de aduzir ter adquirido da falida o lote M02, buscando, assim, sua restituição. Dessa forma, o referido lote não pode - até se ter a solução processual da demanda - ser utilizado para negociação e/ou venda.

Com o intuito de resolver a questão e arrecadar valores para pagamento dos credores preferenciais (considerando, inclusive, a relação “custo x benefício”), opina-se pelo deferimento da solução apontada pela credora fiduciária, com a **autorização de acordo envolvendo o crédito fiduciário da NB4 LOTEAMENTOS LTDA, com a consolidação de propriedade da matrícula do lote M 04 e posterior pagamento do saldo remanescente de R\$ 174.409,44 com a venda dos demais lotes disponíveis (M03, N07, O05 e O15) no processo falimentar.**

9 DA NECESSIDADE DE EXPEDIÇÃO DE NOVOS MANDADOS DE VERIFICAÇÃO

Na medida em que as atividades de gestão da massa são desenvolvidas, observa-se a necessidade de novas averiguações sobre a situação de imóveis que teriam sido entregues em dação em pagamento por adquirentes. Conforme já narrado nos autos,

a prática das falidas era a de receber a posse dos bens sem realizar o registro imobiliário em seu favor, efetivando a transferência posterior direto em favor de terceiros.

Uma das situações visualizadas diz respeito à suposta dação em pagamento de uma fração de terras com 2,8153 hectares, situada na localidade denominada de “Rincão dos Bentos”, registrado na Matrícula n. 72.439, Livro n. 2, folha 01 do Registro de Imóveis de Santa Maria. O imóvel em questão teria sido alcançado em dação em pagamento por LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA RODRIGUES JUNIOR, conforme extraído do processo n. 5043420-24.2023.8.21.0027 e do contrato anexo (ANEXO8). Junto ao mesmo feito, também foram juntados *print-screens* de conversas de whatsapp, que tratam da suposta posse da área (ANEXO9).

Os áudios das conversas não foram disponibilizados, sendo necessário que se apure a situação de posse do imóvel, que estaria registrado em nome de terceiros.

Assim, requer seja determinada a expedição de mandado de verificação para o esclarecimento quanto à posse direta do imóvel (fração de terras com 2,8153 hectares, situada na localidade denominada de “Rincão dos Bentos”, no Distrito de Boca do Monte, em Santa Maria registrado na Matrícula n. 72.439, Livro n. 2, folha 01 do Registro de Imóveis de Santa Maria) e a que título tal é realizada. Se deferida a expedição do mandado em questão, esta Administração Judicial desde já se disponibiliza a acompanhar o seu cumprimento.

Do mesmo modo, e a partir da análise do processo n. 5044773-80.2024.8.21.0022 e reunião realizada com a procuradora do feito, observa-se que teria havido a entrega de do seguinte imóvel (também em dação em pagamento), por DELBA TEREZINHA NASCIMENTO ILHA (ANEXO10):

UMA CASA DE ALVENARIA e o respectivo lote de terreno localizado na rua Dr. Leovegildo Leal de Moraes, nº 290, residencial Novo Horizonte-Santa Maria, RS, com uma área construída de 235,98 m² devidamente descrita na matrícula 66.289 Livro 2 Folha 1 do Registro de Imóveis de Santa Maria/RS

Segundo informado à Administração Judicial, a proprietária registral ainda seria a Sra. DELBA TEREZINHA NASCIMENTO ILHA e essa não saberia informar quem estaria na posse do bem. As diligências administrativas realizadas também se mostraram infrutíferas, motivo pelo qual se entende pela necessidade de expedição de mandado de verificação, para apuração da situação de posse, também de tal bem.

10 DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA

Em seu pedido de autofalência, as Falidas postularam a gratuidade de justiça por não possuírem condições de arcar com as custas e as despesas processuais oriundas da demanda. Justificaram a medida na completa ausência de recursos disponíveis em caixa.

Analisando o ponto, o Juízo proferiu a decisão de Evento 7, determinando que “as custas devem ser pagas na forma do artigo 84, III, da Lei nº 11.101/05”.

De fato, as custas processuais da falência são despesas consideradas extraconcursais, incluídas no inciso III do supracitado Art. 84. Todavia, a questão da gratuidade da Massa Falida guarda peculiaridade, na medida em que as centenas de matrículas de imóveis que envolvem as Massas Falidas demandarão emolumentos ao Cartório de Registro, cujas despesas serão notadamente extraconcursais por seus fatos geradores.

A necessidade de baixa de restrições já está sendo enfrentada no incidente de n. 5030696-66.2024.8.21.0022, o qual foi criado para concentrar a transferência de imóveis e enfrentar o complexo cenário registral das Falidas. **Em recente ofício, o Registro de Imóveis de Santa Maria-RS orçou o cancelamento de algumas das restrições/ônus de apenas 5 matrículas imobiliárias no valor de R\$ 2.370,14:**

<p>1.2) Quanto ao cancelamento das restrições/ônus abaixo relacionadas que pode ser cumprido neste processo, por meio do Ofício n° 10078614240 e reiterado no Ofício n° 10080377942, tem-se que <u>os emolumentos são estimados em R\$ 2.370,14</u>. Salienta-se que este valor é uma previsão, podendo variar para mais ou para menos, compensando-se ao fim do processo (art. 3°, §1° da Lei Estadual n° 12.692/06).</p> <p>- Matricula 155.686 AV.5 - Existência de Ação</p> <p>- Matricula 155.689 AV.5 - Existência de Ação AV.8 - Premonitória</p> <p>- Matricula 155.696 AV.5 - Existência de Ação AV.8 - Indisponibilidade de bens (com ordem via ofício) AV.9 - Existência de Ação AV.10 - Premonitória</p>
<p style="text-align: center;">OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p>- Matricula 167.310 AV.5 - Existência de Ação</p> <p>- Matricula 167.266 AV.5 - Existência de Ação AV.8 - Premonitória</p> <p>- Formas de pagamento: PIX (CPF): 020.003.993-80</p>

Considerando tal peculiaridade e a característica extraconcursal da despesa, o ativo arrecadado e liquidado na falência, verdadeiramente pequeno quando comparado ao passivo, será em grande parte destinado para o pagamento de emolumentos cartorários. Em outros termos, vultosa parte do produto do ativo da Falida terá como destino o

pagamento de cancelamento de registros e averbações, prejudicando ainda mais os credores concursais das Falidas, no que se incluem mais de 50 credores trabalhistas.

Veja-se que pela prévia relação de credores apresentada pela Administração Judicial, há passivo identificado de R\$ 17.871.300,20, sendo que a perspectiva é que tal ainda aumente. Soma-se a isso, ainda, a reserva de R\$ 30.426.453,23 em razão da ação movida pelo Ministério Público.

De outro lado, foi efetivamente depositado nos autos da falência, até o momento, o valor de R\$ 41.676,80, tendo sido boa parte disso utilizada em despesas indispensáveis à administração da massa (R\$ 21.248,31). Nos ativos, ainda há de se incluir os terrenos referidos no item 8 e o possível saldo existente quanto aos imóveis alienados em favor do BANCO BRADESCO S/A (item 3 desta manifestação).

Na hipótese de as comissões de representantes não se instalarem, a realidade patrimonial da massa falida será distinta. No entanto, essa não é a realidade atual e o fato é que a massa falida não possui a mínima disponibilidade financeira para o pagamento de custas e emolumentos.

Assim, entende-se que a situação dos autos justifica o pedido de gratuidade por duas razões: 1) a exorbitante desproporção do passivo frente ao ativo arrecadado; 2) o afastamento da finalidade do instituto da falência de distribuição do produto do ativo da empresa aos seus credores, diante do destinação de grande parte do ativo para os emolumentos e despesas processuais.

Indica-se, ainda, que na grande maioria dos processos singulares, a massa falida está sendo beneficiária da gratuidade judiciária. Registra-se, por exemplo, que na Reclamatória Trabalhista n. 0021211-87.2023.5.04.0701, a Justiça Especializada

concedeu o referido benefício para, inclusive, serem realizados os cancelamentos das restrições/ônus exarados por ela sem o pagamento dos emolumentos (ANEXO11).

Desta forma, requer-se a análise do ponto e a concessão da gratuidade de justiça à Massa Falida, sendo tal replicada em todos os incidentes relacionados com o processo falimentar.

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No dia 03/04/2025 esta AJ recebeu um contato do Sr. EDSON NEVES JUNIOR, representante da DEFESA CIVIL DE SANTA MARIA, informando ter recebido denúncia de vizinhos do EDIFÍCIO CONTEMPORANI, que indicaram que o prédio estaria “cedendo”. Por esta razão, esta Auxiliar compareceu no referido empreendimento, representada pelo Dr. CRISTIAN REGINATO, a fim de verificar a referida situação. Na ocasião, além do representante da Defesa Civil e do representante desta AJ, compareceu, também, o vice-presidente da Associação do Edifício Contemporani, Sr. VARLEI EDEMUNDO BATISTA DA SILVA, que recebeu o protocolo ora anexo (ANEXO12).

Além disso, esta AJ, representada pela Dra. FRANCINI FEVERSANI, compareceu, novamente, ao referido empreendimento no dia 11/04/2025, a fim de acompanhar a vistoria que seria realizada pelo Corpo de Bombeiros de Santa Maria (ANEXO13). O vice-presidente da Associação do Edifício Contemporani, Sr. VARLEI EDEMUNDO BATISTA DA SILVA, também compareceu na ocasião.

Insta salientar que após a vistoria, não foram identificados danos aparentes ou evidência dos fatos relatados na denúncia, apresentando-se as questões como forma de prestação de contas das vistorias acompanhadas.

De outro lado, e de acordo com o autorizado no item 18 da decisão de Evento 430, informa-se ter sido realizada a entrega das 04 caixas de argamassas para a proprietária SUPERTEX CONCRETO LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ANEXO14).

Por fim, entende-se necessário o registro de que para além das atividades narradas no feito, o atendimento de solicitações de credores é diário e contínuo. Em razão das assembleias designadas, estão sendo analisados e catalogados os documentos enviados pelos adquirentes, sendo que na maioria das situações é necessária a solicitação de complementação (o envolve novos correios eletrônicos e novas análises).

Como estão agendadas as 5 assembleias para a segunda quinzena de junho, as comprovações e peculiaridades dos atos serão objeto de manifestação posterior.

ANTE O EXPOSTO, requer:

A) a intimação do BANCO BRADESCO S/A para que cumpra o determinado no item 10 da decisão de Evento 430, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de aplicação de multa diária, essa a ser fixada por V. Exa.

B) o direcionamento da intimação determinada no item 16 da decisão de Evento 430 para COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CONEXÕES DE SANTA MARIA;

C) o envio de ofício:

C.1) ao BANCO COOPERATIVO SICREDI e à COOPERATIVA SICREDI REGIÃO CENTRO RS/MG, indicando a consulta positiva no sistema SNIPER quanto à empresa CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e determinando a apresentação dos extratos bancários desde 05/01/2024 (data do termo legal da falência), a transferência a esse feito falimentar de eventual saldo disponível e o encerramento das contas.

C.2) ao BANCO BRADESCO S/A, para que apresente os extratos bancários desde 05/01/2024 (data do termo legal da falência), quanto às empresas CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA.

C.3) ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, reiterando a solicitação anterior (itens 6 e 7, da decisão de Evento 430).

C.4) à COOPERATIVA CENTRAL DE CRÉDITO E ECONOMIA COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CRESOL CENTRAL BRASIL, no endereço atualizado Rua Achilles Tomazelli, n. 1.310, Letra E, Bairro Santa Maria, CEP 89.812-143, na cidade de Chapecó - SC (itens 6 e 7, da decisão de Evento 430).

D) a certificação cartorária quanto ao envio e resposta do NUBANK (itens 6 e 7, da decisão de Evento 430).

E) seja a Falida e o Ministério Público intimados acerca da petição de Evento 492 e item 8 da presente manifestação, opinando-se seja autorizada a realização de

acordo envolvendo o crédito fiduciário da NB4 LOTEAMENTOS LTDA (consolidação de propriedade da matrícula do lote M 04 e posterior pagamento do saldo remanescente de R\$ 174.409,44 com a venda dos demais lotes disponíveis (M03, N07, O05 e O15) no processo falimentar.

F) a expedição de mandado de verificação, a ser acompanhado pela Administração Judicial, para o esclarecimento quanto à posse direta do seguinte imóvel: “fração de terras com 2,8153 hectares, situada na localidade denominada de ‘Rincão dos Bentos, no Distrito de Boca do Monte, em Santa Maria registrado na Matrícula n. 72.439, Livro n. 2, folha 01 do Registro de Imóveis de Santa Maria” e a que título tal é realizada, devendo tal ser acompanhado pela Administração Judicial.

G) a expedição de mandado de verificação, a ser acompanhado pela Administração Judicial, para o esclarecimento quanto à posse direta do seguinte imóvel: “UMA CASA DE ALVENARIA e o respectivo lote de terreno localizado na rua Dr. Leovegildo Leal de Moraes, nº 290, residencial Novo Horizonte- Santa Maria, RS, com uma área construída de 235,98 m2 devidamente descrita na matrícula 66.289 Livro 2 Folha 1 do Registro de Imóveis de Santa Maria/RS”

H) a concessão de justiça gratuita à falida, considerando a excepcionalidade da realidade falimentar.

N. Termos.

P. Deferimento.

De Santa Maria, RS, 12 de junho 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