



**FEVERSANI  
PAULI  
SANTOS**

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

**PLANO PARCIAL DE REALIZAÇÃO DO  
ATIVO - ART. 99, §3º, DA LEI  
11.101/05**

**MASSA FALIDA DE CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA E  
CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**PROCESSO DE FALÊNCIA N. 5011416-12.2024.8.21.0022**

**JUIZADO REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE PELOTAS-RS**

**DR. ALEXANDRE MORENO LAHUDE**

**1º DE AGOSTO DE 2024**

**PLANO PARCIAL DE REALIZAÇÃO DO ATIVO - ART. 99, §3º, DA LEI  
11.101/05**

**MASSA FALIDA DE CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA E CONCEITUAL  
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
PROCESSO DE FALÊNCIA N. 5011416-12.2024.8.21.0022  
JUIZADO REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE PELOTAS-RS  
DR. ALEXANDRE MORENO LAHUDE**

**SUMÁRIO**

<b>1 DISPOSIÇÕES LEGAIS DO PLANO DE REALIZAÇÃO DO ATIVO</b>	<b>1</b>
<b>2 DO ATIVO ARRECADADO A SER REALIZADO</b>	<b>3</b>
<b>2.1 DOS IMÓVEIS</b>	<b>3</b>
<b>2.1.1 DOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NO ED. HERMITAGE - MATRÍCULAS 4.432, 4.460 E 4.461, TODAS DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA</b>	<b>5</b>
<b>2.1.2 DOS TERRENOS LOCALIZADOS NO RESIDENCIAL REAL PARK - MATRÍCULAS 132.710, 132.711, 132.712, 132.744, 132.771 E 132.781, TODAS DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA</b>	<b>7</b>
<b>2.2 DOS BENS MÓVEIS</b>	<b>9</b>
<b>2.2.1 DO VEÍCULO PORSCHE CAYENNE, ANO MODELO 2008, de placas PLACAS EDP-6228</b>	<b>10</b>
<b>2.2.2 DOS BENS MÓVEIS LOCALIZADOS EM ITAJAÍ - SC</b>	<b>11</b>
<b>3 DOS EMPREENDIMENTOS OBJETO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A QUESTÃO SUB JUDICE</b>	<b>11</b>
<b>4 DAS FORMAS DE VENDA DO ATIVO PERMITIDAS EM LEI</b>	<b>13</b>
<b>5 FORMA DE ALIENAÇÃO DO ATIVO A SER UTILIZADA</b>	<b>15</b>

## 1 DISPOSIÇÕES LEGAIS DO PLANO DE REALIZAÇÃO DO ATIVO

A Lei n. 11.101/2005 (LRF) substancial alteração dada pela Lei 14.112/2020, sancionada em 24/12/2020 e vigente a partir de 23/01/2020. Com a modificação legal, após decretada a quebra, o Administrador Judicial (AJ) deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contado do termo de nomeação, apresentar plano detalhado de realização dos ativos, com a estimativa de tempo não superior a 180 (cento e oitenta) dias a partir do auto de arrecadação.

A previsão do Plano de Realização do Ativo foi acrescentada no Art. 99, §3º e no Art. 22, III, “j”, ambos da LRF, nos seguintes termos:

Art. 99. A sentença que decretar a falência do devedor, dentre outras determinações:

(...)

§ 3º Após decretada a quebra ou convolada a recuperação judicial em falência, o administrador deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contado do termo de nomeação, apresentar, para apreciação do juiz, plano detalhado de realização dos ativos, inclusive com a estimativa de tempo não superior a 180 (cento e oitenta) dias a partir da juntada de cada auto de arrecadação, na forma do inciso III do caput do art. 22 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

(...)

III – na falência:

j) proceder à venda de todos os bens da massa falida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da juntada do auto de arrecadação, sob pena de destituição, salvo por impossibilidade fundamentada, reconhecida por decisão judicial;

No caso dos autos, sabe-se que a situação é extremamente peculiar, sobretudo ao se considerar a necessidade de decisão do Juízo acerca da destinação do ativo das incorporações imobiliárias das Falidas, o que pende de desdobramentos. Dado esse cenário, somado ao fato da suspensão dos prazos deliberada pelo Conselho Nacional de

Justiça pelas enchentes sofridas pelo estado do Rio Grande do Sul, restou postulada a dilação do prazo ao Evento 50 do processo falimentar.

Outrossim, indica-se, desde já, que o Plano de Realização do Ativo aqui apresentado é de forma parcial, tendo em vista que pende de apreciação judicial a questão envolvendo os empreendimentos inacabados da falida e os efeitos da incorporação imobiliária. Assim, tão logo se tenham os desdobramentos, será apresentada complementação ao Plano.

## 2 DO ATIVO ARRECADADO A SER REALIZADO

### 2.1 DOS IMÓVEIS

Em suma, quanto aos bens imóveis, todos de Santa Maria-RS, tem-se o seguinte:

MATRÍCULA DO IMÓVEL	CARACTERÍSTICA	VALOR DE AVALIAÇÃO
4.432 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	"APARTAMENTO 701-A DO BLOCO "A", LOCALIZADO NO SÉTIMO PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO HERMITAGE" COM ÁREA PRIVATIVA DE 293,89M2 E ÁREA TOTAL DE 332,80M2, CORRESPONDENDO-LHE UMA FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO E COISAS DE USO COMUM DE 0,0437, CONSTITUÍDO DE UMA SALA DE ESTAR, UMA SALA DE ESPERA, UM GABINETE COM WC, UM TERRAÇO AJARDINADO, QUATRO DORMITÓRIOS, SENDO UM COM BANHEIRO PRIVATIVO, UM BANHEIRO SOCIAL, UMA	R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) <sup>1</sup> .

<sup>1</sup> Tal montante considera o valor global dos imóveis de matrículas n. 4.432, 4.460 e 4.461, todos do Registro de Imóveis de Santa Maria, abrangendo, ainda, os móveis planejados na cozinha, na área gourmet, nos banheiros e nos quartos, os quais são parte integrante da arrecadação e avaliação realizada.

	COZINHA, UMA ÁREA DE SERVIÇO, UMA DESPENSA, UM DORMITÓRIO DE EMPREGADA E UM WC DE EMPREGADA", LOCALIZADO NA AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, N. 1911, BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, CEP 97015513, SANTA MARIA - RS	
4.460 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	"O BOX Nº 02-B, DO BLOCO "B", LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO "EDIFÍCIO HERMITAGE", COM A ÁREA TOTAL DE 33,91 M <sup>2</sup> , CORRESPONDENDO-SE UMA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO E COISAS DE USO COMUM DE 0,0026", LOCALIZADO NA AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, N. 1911, BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, CEP 97015513, SANTA MARIA - RS	R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) <sup>2</sup> .
4.461 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	"O BOX Nº 03-B, DO BLOCO "B", LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO "EDIFÍCIO HERMITAGE", COM A ÁREA TOTAL DE 33,81 M <sup>2</sup> , CORRESPONDENDO-SE UMA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO E COISAS DE USO COMUM DE 0,0026", LOCALIZADO NA AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, N. 1911, BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, CEP 97015513, SANTA MARIA - RS	R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) <sup>3</sup> .
132.710, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE 02, <b>COM ÁREA PRIVATIVA DE 300,00 M<sup>2</sup></b> , UMA ÁREA TOTAL DE 665,2805 M <sup>2</sup> , FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 0,0027 NO TERRENO E NAS COISAS DE USO COMUM, LOCALIZADO NA QUADRA M, RUA 3, DO	R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

<sup>2</sup> Tal montante considera o valor global dos imóveis de matrículas n. 4.432, 4.460 e 4.461, todos do Registro de Imóveis de Santa Maria, abrangendo, ainda, os móveis planejados na cozinha, na área gourmet, nos banheiros e nos quartos, os quais são parte integrante da arrecadação e avaliação realizada.

<sup>3</sup> Tal montante considera o valor global dos imóveis de matrículas n. 4.432, 4.460 e 4.461, todos do Registro de Imóveis de Santa Maria, abrangendo, ainda, os móveis planejados na cozinha, na área gourmet, nos banheiros e nos quartos, os quais são parte integrante da arrecadação e avaliação realizada.

		CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS).	
132.711, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	DE	LOTE 03, <b>COM ÁREA PRIVATIVA DE 300,00 M<sup>2</sup></b> , UMA ÁREA TOTAL DE 665,2805 M <sup>2</sup> , FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 0,0027 NO TERRENO E NAS COISAS DE USO COMUM, LOCALIZADO NA QUADRA M, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS).	R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).
132.712, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	DE	LOTE 04, <b>COM ÁREA PRIVATIVA DE 300,00 M<sup>2</sup></b> , UMA ÁREA TOTAL DE 665,2805 M <sup>2</sup> , FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 0,0027 NO TERRENO E NAS COISAS DE USO COMUM, LOCALIZADO NA QUADRA M, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS).	R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).
132.744, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	DE	LOTE 07, <b>COM ÁREA PRIVATIVA DE 300,00 M<sup>2</sup></b> , UMA ÁREA TOTAL DE 665,2805 M <sup>2</sup> , FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 0,0027 NO TERRENO E NAS COISAS DE USO COMUM, LOCALIZADO NA QUADRA N, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS).	R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).
132.771, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	DE	LOTE 05, <b>COM ÁREA PRIVATIVA DE 300,00 M<sup>2</sup></b> , UMA ÁREA TOTAL DE 665,2805 M <sup>2</sup> , FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 0,0027 NO TERRENO E NAS COISAS DE USO COMUM, LOCALIZADO NA QUADRA O, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS).	R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

132.781, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE 15, <b>COM ÁREA PRIVATIVA DE 300,00 M²</b> , UMA ÁREA TOTAL DE 665,2805 M², FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 0,0027 NO TERRENO E NAS COISAS DE USO COMUM, LOCALIZADO NA QUADRA O, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS).	R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).
--	---	--

Todos os imóveis acima tabelados tiveram seu **laudo de avaliação** confeccionado por esta AJ (ANEXO2). Além disso, acompanham o laudo de avaliação e auto de arrecadação as matrículas atualizadas dos imóveis (ANEXO3).

Compreendidos os imóveis já arrecadados e avaliados, passa-se às considerações e peculiaridades de cada um, de forma separada por situação.

### **2.1.1 DOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NO ED. HERMITAGE - MATRÍCULAS 4.432, 4.460 E 4.461, TODAS DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA**

Como se observa, trata-se de uma cobertura e dois boxes de garagem em um edifício localizado na Avenida Presidente Vargas, em Santa Maria-RS. Ao que se notou e diante dos bens particulares depositados no imóvel, a cobertura era utilizada como residência da família, sócia das empresas, mas estava registrada na propriedade das Massas Falidas.

Compulsando a matrícula dos imóveis, nota-se que há alienação fiduciária certificada em favor do BANCO BRADESCO S.A, registrada em 02 de janeiro de 2018, relativa à Cédula de Crédito Bancário n. 237/0388/011223310. Em exemplo, segue registro relativo ao imóvel 4.461:

**R. 16 - 4.461 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**  
**CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede em Núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus" nº s/nº, Bairro Vila Yara, em Osasco-SP.  
**DEVEDORA FIDUCIANTE:** CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.830.220/0001-54, com sede na avenida Medianeira nº 1567, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, nesta cidade.  
**AVALISTAS:** FABIO CORADINI MOURA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF sob número 033.089.530-30, residente e domiciliado na Avenida Presidente Vargas nº 1911,

701A, Bairro Centro, nesta cidade; e PAULO BERTOLO MOURA, brasileiro, casado, maior, advogado, inscrito no CPF sob número 340.502.210-04, residente e domiciliado na Avenida Presidente Vargas nº 1911, 701 A, Bairro Centro, nesta cidade.  
**OBJETO:** A propriedade fiduciária do presente imóvel, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas.  
**VALOR DA DÍVIDA:** R\$580.000,00.  
**VENCIMENTO:** 10/01/2021.  
**TAXA ANUAL DE JUROS (%):** 22,419.  
**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$754.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 4.460 e 4.432.  
**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$754.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 4.460 e 4.432.  
**FORMA:** Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro - Imóvel nº 237/0388/011223310, emitida aos 28/12/2017, em Santa Maria/RS.  
**CONDICÕES:** As constantes do título.  
Protocolo nº 336189, Livro 1-BV, em 28/12/2017.  
Santa Maria, 02 de janeiro de 2018.- CA/LM

Diante de tais registros, esta Administração Judicial formalizou requerimento ao BANCO BRADESCO S.A., mediante correio eletrônico, contatos telefônicos e diligências na agência, mas sem êxito até o presente momento (ANEXO4). Assim, considerando a inércia da instituição bancária e dados os riscos de permanência dos imóveis desocupados, seja pela depreciação, seja pelo surgimento de despesas extraconcursais, mostra-se necessário a realização do ativo com o depósito do seu produto nos autos - o que será trazido no item 5 do presente Plano.

Não obstante as dificuldades nos retornos da instituição bancária, opina-se por sua intimação no presente processo de falência, para que aponte o saldo devedor relativo à Cédula de Crédito Bancário n. 237/0388/011223310 e faça as considerações que entender pertinentes.

Por fim, registra-se que pende de desdobramento no processo falimentar a autorização para que a entidade familiar realize a retirada de seus pertences particulares, localizados na cobertura do Ed. Hermitage (o que já foi objeto de apreciação do Ministério Público ao Evento 101).

### **2.1.2 DOS TERRENOS LOCALIZADOS NO RESIDENCIAL REAL PARK - MATRÍCULAS 132.710, 132.711, 132.712, 132.744, 132.771 E 132.781, TODAS DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA**

Como se observa, tratam-se de seis terrenos localizados em condomínio fechado em Santa Maria-RS, todos com 300m<sup>2</sup>.

Compulsando as matrículas dos imóveis, nota-se que há alienação fiduciária certificada em favor de NB4 LOTEAMENTOS LTDA, todas registradas em 22 de julho de 2022, relativa à Escritura Pública de Compra e Venda com alienação fiduciária dos terrenos. Em exemplo, o registro da matrícula n. 132.711:

**R.10/132.711 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA FIDUCIANTE: CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada. INTERVENIENTE ANUENTE: REAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.925.034/0001-85, com sede na Rua Joaquim Floriano nº 243, conjunto 3124, bairro Itaim-bibi, na cidade de São Paulo/RS. CREDORA FIDUCIÁRIA: NB4 LOTEAMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.213.831/0001-44, com sede na Rua Francisco Lameira nº 290, bairro Medianeira, nesta cidade. VALOR DA DÍVIDA: R\$293.400,00. FORMA DE PAGAMENTO: R\$293.400,00, a ser pagos em 120 parcelas mensais de R\$3.661,12 cada, com vencimento da primeira em 10/12/2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros de 9% ao ano. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$293.400,00. OBJETO: O imóvel desta matrícula. FORMA: Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos nº G:63.051/013, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas desta cidade, aos 26/11/2021, às folhas 026/037, do Livro 400, de Compra e Venda; e Escritura Pública de Aditamento nº G:31.804/116, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas desta cidade, aos 30/12/2021, à folha 149, do Livro 189, de Atos e Contratos Diversos. CONDIÇÕES: As constantes do contrato. Protocolo nº 403.391, Livro 1-CQ, em 06/07/2022. Santa Maria, 22 de julho de 2022. Emol.: R\$1.387,90. Selo:**

Diante de tais registros, esta Administração Judicial realizou reunião com o Residencial Real Park, assim como analisou a Escritura Pública (ANEXO5). Compulsando a escritura, nota-se haver previsão de seguro prestamista vinculado à contratação, o que foi confirmado pelos procuradores dos sócios remanescentes das falidas e confirmado pela Credora Fiduciária.

Em suma, foram realizadas 2 (duas) reuniões e diversas trocas de correio eletrônico (ANEXO6).

Na reunião realizada em 20/05/2024, estiveram presentes os representantes da Residencial Real Park / NB4 Loteamentos Ltda, Sra. RITA MARENGO e Sr. CARLOS MEGIATI e as representantes da Administração Judicial das Massas Falidas, FRANCINI FEVERSANI e RAIANE SCHNEIDER. Na ocasião, restou indicado pelos representantes das credoras que o seguro prestamista restou acionado, sendo que, em razão do sócio falecido possuir 95% das cotas da empresa CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS LTDA, tal porcentagem restou quitada pelo referido seguro. Ademais, haviam 20 (vinte) prestações em atraso dos 6 (seis) lotes de terreno, sendo que 12 (doze) restaram

quitadas com o acionamento do já referido seguro. Para além disso, restou informada a existência de dívidas em atraso de condomínio e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Dessa forma, restou indicado pela AJ que, pelas dívidas de IPTU serem de titularidade diversa, não poderiam ser objeto de composição. Ademais, e quanto às dívidas com o condomínio, restou informado que apenas os vencimentos extraconcursais poderão ser pagos com preferência.

Ato contínuo, restou realizada outra reunião em 25/06/2024, que contou com a presença da Sra. RITA MARENGO e do Dr. ANDRÉ VIEIRA, bem como da Administração Judicial das Massas Falidas, representada por FRANCINI FEVERSANI e RAIANE SCHNEIDER. Na ocasião, esta AJ solicitou os documentos que comprovem o valor em aberto devido pela falida, bem como restou explanado acerca da possibilidade de composição para o pagamento dos valores em aberto.

Considerando a necessidade de análise da questão, está apazada nova reunião para o dia 06/08/2024, sendo que os eventuais desdobramentos serão trazidos aos autos.

Ao cabo, esta Administração Judicial está tratando com o condomínio uma possibilidade de composição. Considerando o seguro prestamista e a necessidade de pagamento dos condomínios pós decretação de falência, o ajuste envolverá possivelmente uma dação em pagamento de um dos seis terrenos arrecadados o que, por certo e na forma do Art. 22, §3º da LREF, será submetido à homologação falimentar.

Assim e em momento, considerando este cenário e a necessidade de desdobramentos, não será objeto de pedido de leilão até que a questão se acomode.

## 2.2 DOS BENS MÓVEIS

### 2.2.1 DO VEÍCULO PORSCHE CAYENNE, ANO MODELO 2008, de placas PLACAS EDP-6228

Para além dos bens imóveis, tem-se o veículo PORSCHE CAYENNE, ANO MODELO 2008, de placas PLACAS EDP-6228, que foi avaliado por esta AJ em R\$ 80.000,00, conforme auto de arrecadação anexo (ANEXO7). O referido veículo restou recolhido ao depósito do leiloeiro nomeado no feito em 13/06/2024.

Outrossim, e conforme se observa da certidão do referido veículo (ANEXO8), consta alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Assim, e de acordo com os correios eletrônicos ora anexos (ANEXO9), esta AJ contactou a instituição financeira, a fim de esclarecer acerca do contrato que originou a garantia, sendo informada da quitação dos valores:

Em 28 de mai. de 2024, à(s) 10:31, A0532RS03 - PJ <ag0532rs03@caixa.gov.br> escreveu:

E-mail classificado como #PESSOAL

Olá, Dra. Francini

Tudo bem?

1. Primeiramente pedimos escusas pela demora no retorno mas em decorrência das fortes chuvas que assolam nosso estado estamos atendendo em regime de contingência e com prioridade aos benefícios sociais.
2. Em atenção a demanda abaixo informamos que o veículo PORSCHE CAYENNE (EDP-6228) consta como garantia de crédito do contrato de crédito já liquidado.
3. Informamos que tentamos efetuar a abaixo do gravame mas não estamos tendo sucesso em virtude de indisponibilidade do DETRAN/RS.
4. Estamos à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Cândice Melo Bertoncello  
Gerente de Carteira PJ  
Agência Camobi

Como se observa, o contrato de origem já está liquidado, devendo se ter a baixa na alienação fiduciária constante na certidão de registro junto ao Detran/RS. Contudo, a instituição informou não ter conseguido realizar a baixa do gravame, em razão da indisponibilidade do órgão de trânsito (à época, com problemas operacionais em razão das enchentes ocorridas no estado).

Assim, e com o intuito de se evitar maiores depreciações no veículo, a alternativa posta pelo leiloeiro nomeado é de que sejam agendados *“os leilões informando que o veículo será ofertado para ser entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus inclusive com a baixa da alienação fiduciária após a arrematação, como dinheiro será depositado nos autos o bem não se deprecia , e após as futuras baixas das restrições”*. Quanto à forma de sua venda, tal será discorrido ao item 5 do presente plano.

### **2.2.2 DOS BENS MÓVEIS LOCALIZADOS EM ITAJAÍ - SC**

Conforme informado pelas falidas na exordial, para além dos bens já indicados, há os bens móveis que ficavam na sede da falida e foram transferidos para Itajaí - SC. Assim, esta AJ contratou um correspondente para realizar sua arrecadação (ANEXO10).

Considerando que se tratam de bens sem valor substancial, a transferência de tais para o Rio Grande do Sul geraria mais despesas às Massas Falidas do que retorno financeiro. Dessa forma, tais bens seguem no depósito ARMAZENA BEM ITAJAÍ, até que sejam realizadas suas vendas. Até então, o valor do depósito segue sendo custeado pelos sócios da Falida.

Quanto à avaliação dos bens, segue anexa ao Auto de Arrecadação.

### 3 DOS EMPREENDIMENTOS OBJETO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A QUESTÃO *SUB JUDICE*

Como se sabe, a questão envolvendo os empreendimentos inacabados das Falidas foi colocada à apreciação no presente feito. A definição pelo prosseguimento da obra pelas comissões de representantes ou a arrecadação dos imóveis na Falência é ponto nevrálgico para os rumos do processo.

Por isso, e na medida que se remete ao item 11 da manifestação de Evento 50, indica-se que a arrecadação ou não dos imóveis a seguir listados vai depender de decisão do Juízo, já colocada à apreciação:

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	ESTÁGIO DE CONCLUSÃO
<b>EDIFÍCIO CONTEMPORANI</b>	136.724 CRI DE SANTA MARIA	SEGUNDO APONTAMENTOS DA EXORDIAL, O EMPREENDIMENTO ESTARIA CONCLUÍDO NO PERCENTUAL DE 96%, O QUE FOI OBJETO DE INSURGÊNCIA POR ALGUNS DOS ADQUIRENTES ATENDIDOS.
<b>EDIFÍCIO MAJESTIC</b>	136.860 CRI DE SANTA MARIA	SEGUNDO APONTAMENTOS DA EXORDIAL, O EMPREENDIMENTO ESTARIA CONCLUÍDO NO PERCENTUAL DE 90%, O QUE FOI OBJETO DE INSURGÊNCIA POR ALGUNS DOS ADQUIRENTES ATENDIDOS.
<b>EDIFÍCIO METROPOLITAN</b>	107.205 CRI DE SANTA MARIA	SEGUNDO APONTAMENTOS DA EXORDIAL, O EMPREENDIMENTO ESTARIA 70% CONCLUÍDO, O QUE FOI OBJETO DE INSURGÊNCIA POR ALGUNS DOS ADQUIRENTES ATENDIDOS.
<b>GRAND LUXOR</b>	70.424 CRI DE SANTA MARIA	SEGUNDO APONTAMENTOS DA EXORDIAL, O EMPREENDIMENTO ESTARIA CONCLUÍDO NO PERCENTUAL DE 14%, O QUE FOI OBJETO DE INSURGÊNCIA POR ALGUNS DOS ADQUIRENTES ATENDIDOS.
<b>SALVATORE</b>	153 E 154 CRI DE SANTA MARIA	SEGUNDO APONTAMENTOS DA EXORDIAL, O EMPREENDIMENTO ESTARIA CONCLUÍDO NO PERCENTUAL DE 7%.

Registrada a questão envolvendo as incorporações imobiliárias, passa-se a discorrer acerca das formas de venda de ativo permitidas em lei.

#### **4 DAS FORMAS DE VENDA DO ATIVO PERMITIDAS EM LEI**

---

A venda dos bens da devedora deverá se dar na ordem preferencial do Art. 140 da LRF, na seguinte forma:

- a) alienação da empresa, com a venda de seus estabelecimentos em bloco;
- b) alienação da empresa, com a venda de suas filiais ou unidades produtivas isoladamente;
- c) alienação em bloco dos bens que integram cada um dos estabelecimentos do devedor ou;
- d) alienação dos bens individualmente considerados.

Quanto às modalidades/formas típicas de venda do ativo, o Art. 142 da LRF<sup>4</sup> sofreu substancial alteração dada pela Lei 14.112/20, revogando-se os inusuais “pregão” e “propostas fechadas” e modernizando a alienação na falência. Veja-se o novo texto:

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:

I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido;

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - processo competitivo organizado promovido por agente especializado e de reputação ilibada, cujo procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao plano de recuperação judicial, conforme o caso;

V - qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos desta Lei.

§ 1º (Revogado).

§ 2º (Revogado).

---

<sup>4</sup> Redação alterada pela Lei 14.112/20.

§ 2º-A. A alienação de que trata o caput deste artigo:

I - dar-se-á independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda;

II - independerá da consolidação do quadro-geral de credores;

III - poderá contar com serviços de terceiros como consultores, corretores e leiloeiros;

IV - deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da lavratura do auto de arrecadação, no caso de falência;

V - não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil.

§ 3º Ao leilão eletrônico, presencial ou híbrido aplicam-se, no que couber, as regras da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á:

I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem;

II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação;

III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço.

§ 3º-B. A alienação prevista nos incisos IV e V do caput deste artigo, conforme disposições específicas desta Lei, observará o seguinte:

I - será aprovada pela assembleia-geral de credores;

II - decorrerá de disposição de plano de recuperação judicial aprovado; ou

III - deverá ser aprovada pelo juiz, considerada a manifestação do administrador judicial e do Comitê de Credores, se existente.

§ 4º (Revogado).

§ 5º (Revogado).

§ 6º (Revogado).

§ 7º Em qualquer modalidade de alienação, o Ministério Público e as Fazendas Públicas serão intimados por meio eletrônico, nos termos da legislação vigente e respeitadas as respectivas prerrogativas funcionais, sob pena de nulidade.

§ 8º Todas as formas de alienação de bens realizadas de acordo com esta Lei serão consideradas, para todos os fins e efeitos, alienações judiciais.

Assim, a Lei permite a realização de leilão eletrônico, presencial ou híbrido, acompanhando a virtualização dos atos e a velocidade das comunicações *online*, garantindo maior concorrência - independentemente da distância do interessado. Mais que isso, a eletrônica da venda permite a maior aproximação do real valor de mercado do bem, vindo ao encontro da maximização dos ativos.

Na forma legal, o leilão partiria, em primeira chamada, no valor mínimo de sua avaliação. Já em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias contados da primeira

chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação. Caso não tenham propostas nas duas primeiras, seria realizada uma terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço – não sujeito à aplicação do conceito de preço vil (Art 142 §2º-A, V da LRF).

Em caso de novo insucesso na venda dos bens da Massa Falida, o Art. 144-A preceitua que, se não houver proposta concreta dos credores em assumi-los, poderão ser considerados sem valor de mercado e destinados à doação. Já o parágrafo único do referido Artigo possibilita que, caso não haja interessados na doação dos bens da massa falida, esses serão devolvidos ao falido.

Para além da tradicional venda em leilão, o novo texto permite a organização de processo competitivo promovido por agente especializado e de reputação ilibada. O procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao plano de Recuperação Judicial, conforme o caso. Por fim, em seu inciso V, permite qualquer outra modalidade de venda, desde que aprovada nos termos da LRF.

**Além disso, superadas as modalidades de alienação típicas previstas, a legislação permite em seu Art. 144 que a venda seja realizada por meios atípicos, desde que seja mais interessante sob o ponto de vista da maximização dos ativos da massa. Para tanto é necessário que o requerimento seja fundamentado e apresentado ao juiz pelo Administrador Judicial.**

Por fim, deve ser observado que em qualquer modalidade de alienação, sob pena de nulidade, **o Ministério Público e as Fazendas Públicas serão intimados por meio eletrônico**, nos termos da legislação vigente e respeitadas as respectivas prerrogativas funcionais.

## 5 FORMA DE ALIENAÇÃO DO ATIVO A SER UTILIZADA

Quanto à forma de venda do ativo a ser operada, algumas considerações merecem ser feitas.

Em primeiro, embora a novidade legislativa de realização de uma célere terceira praça por qualquer preço (Art 142 §2º-A, V da LRF), nota-se que esta é direcionada à venda de bens que possuem baixa liquidez ou são de difícil venda. A lógica do legislador é a de que a depreciação do bem e o custeio de sua guarda afastam-se da otimização dos ativos da Massa. De modo diverso, os bens imóveis naturalmente possuem maior procura e não sofrem maior desvalorização.

Até por isso e levando em conta as peculiaridades de cada caso, o legislador possibilitou no inciso V do supracitado Artigo qualquer outra modalidade de alienação do ativo, desde que aprovada nos termos da Lei 11.101/05. Para tanto, o §3º-B preconiza que a amplitude do inciso V deverá ser aprovada pelo juiz, considerada a manifestação do administrador judicial e do Comitê de Credores, se existente (no caso dos autos, não há comitê formado).

Com efeito, uma vez que a massa falida possui ativos imóveis residenciais e, em seu turno, alguns poucos bens móveis, a estratégia a ser adotada é híbrida. Propõe-se, assim, que a venda dos ativos seja separada nos seguintes blocos:

<b>BLOCO 1 - VEÍCULO</b>	
<b>BEM</b>	<b>AVALIAÇÃO</b>
<b>MODELO:</b> PORSCHE CAYENNE <b>PLACA</b> EDP-6228 <b>ANO/MODELO</b> 2008	R\$ 80.000,00

<b>BLOCO 2 - BENS DEPOSITADOS EM ITAJAÍ</b>	
<b>BEM</b>	<b>AVALIAÇÃO TOTAL</b>
19 BENS MÓVEIS LISTADOS NO AUTO DE ARRECAÇÃO, COMPOSTOS POR MATERIAL DE ESCRITÓRIO EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO	R\$ 4.295,00

<b>BLOCO 3 - BENS IMÓVEIS ED. HERMITAGE</b>	
<b>BEM</b>	<b>AVALIAÇÃO</b>
APARTAMENTO 701-A DO BLOCO "A", MATRÍCULA N. 4.432 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	R\$ 1.300.000,00 <sup>5</sup>
BOX-GARAGEM Nº 02-B, DO BLOCO "B", MATRÍCULA N. 4.460 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	R\$ 1.300.000,00 <sup>6</sup>
BOX-GARAGEM Nº 03-B, DO BLOCO "B", MATRÍCULA N. 4.461 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	R\$ 1.300.000,00 <sup>7</sup>

<b>BLOCO 4 - BENS IMÓVEIS RESIDENCIAL REAL PARK E QUE AGUARDAM DESDOBRAMENTOS</b>	
<b>BEM</b>	<b>AVALIAÇÃO</b>
LOTE M02, MATRÍCULA N. 132.710, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	R\$ 330.000,00
LOTE M03, MATRÍCULA N. 132.711, DO OFÍCIO DE	R\$ 330.000,00

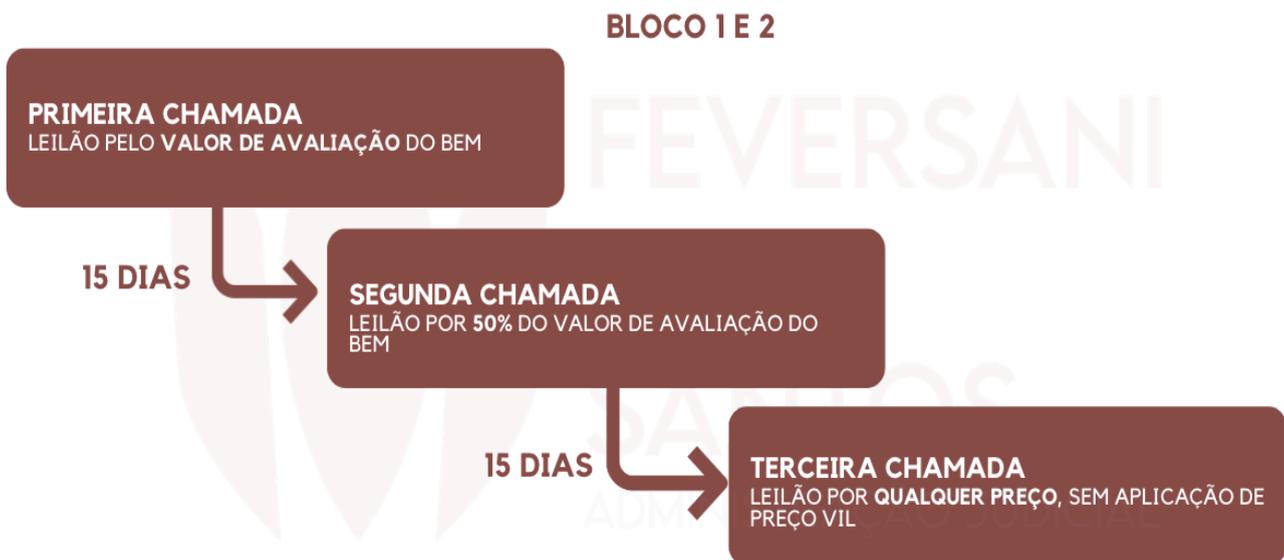
<sup>5</sup> Tal montante considera o valor global dos imóveis de matrículas n. 4.432, 4.460 e 4.461, todos do Registro de Imóveis de Santa Maria, abrangendo, ainda, os móveis planejados na cozinha, na área gourmet, nos banheiros e nos quartos, os quais são parte integrante da arrecadação e avaliação realizada.

<sup>6</sup> Tal montante considera o valor global dos imóveis de matrículas n. 4.432, 4.460 e 4.461, todos do Registro de Imóveis de Santa Maria, abrangendo, ainda, os móveis planejados na cozinha, na área gourmet, nos banheiros e nos quartos, os quais são parte integrante da arrecadação e avaliação realizada.

<sup>7</sup> Tal montante considera o valor global dos imóveis de matrículas n. 4.432, 4.460 e 4.461, todos do Registro de Imóveis de Santa Maria, abrangendo, ainda, os móveis planejados na cozinha, na área gourmet, nos banheiros e nos quartos, os quais são parte integrante da arrecadação e avaliação realizada.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	
LOTE M04, MATRÍCULA N. 132.712, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	R\$ 330.000,00
LOTE N07, MATRÍCULA N. 132.744, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	R\$ 330.000,00
LOTE O05, MATRÍCULA N. 132.771, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	R\$ 330.000,00
LOTE 015, MATRÍCULA N. 132.781, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	R\$ 330.000,00

Os bens que compõem o **Bloco 1 e 2** devem passar pela venda tradicional, a ser operada na forma indicada pelo Art. 142, §3º-A, da LRF:



Já quanto ao **Bloco 3**, tal é composto pelos imóveis localizados junto ao Ed. Hermitage e deverão ser vendidos em um único bloco, avaliado em R\$ 1.300.000,00 e composto por uma cobertura e dois boxes garagem. Embora os bens compunham cédula de crédito bancário e são objeto de garantia fiduciária, consoante item 2.1.1, entende-se que a sua alienação não trará prejuízo à eventual preferência por também eventual saldo

de dívida, visto que os bens serão alienados e o produto da venda depositado no presente feito para manifestação do credor fiduciário. A venda, por sua vez, deverá se dar de forma distinta, especialmente pela característica de venda dos bens imóveis:



Por fim, propõe-se que o **bloco 4** tenha sua venda realizada de forma individualizada e posterior, aguardando-se os desdobramentos e peculiaridades.

Assim, coloca-se a presente realização do ativo à apreciação deste D. Juízo, opinando-se pela concessão de vista às Falidas (mediante seus representantes), de forma urgente, para que façam as considerações que entendam pertinentes quanto à forma de liquidação e avaliações.

**Após tais detalhamentos, opina-se seja autorizada pelo Juízo a forma de realização do ativo, consoante item 5, separando o ativo em 4 blocos, nas etapas de vendas dispostas.**

N. Termos;

P. Deferimento.

De Santa Maria, RS, 1º de agosto de 2024.



**CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES**  
OAB/RS 83.992



**FRANCINI FEVERSANI**  
OAB/RS 63.692



**GUILHERME PEREIRA SANTOS**  
OAB/RS 109.997