



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE PELOTAS

Procedimento nº **00825.004.044/2024** — Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Processo Judicial 5011416-12.2024.8.21.0022

Comarca de Pelotas

Juízo do Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

Polo ativo: Conceitual Construtora Ltda Falido, CNPJ nº 08.830.220/0001-54

Polo ativo: Conceitual Empreendimentos e Participacoes Ltda Falido, CNPJ nº 31.603.390/0001-18

Terceiro Feversani, Pauli & Santos Sociedade de Advogados, CNPJ nº 42.378.873 /0001-82

Terceiro Eduardo Andre Vieira, Br, CPF nº 458.963.720-00, RG nº 6028407077

Terceiro Sandra Mara Silva da Silveira, Br, CPF nº 028.217.779-57

Terceiro Banco Bradesco S.a., CNPJ nº 60.746.948/0001-12

Terceiro Nb4 Loteamentos Ltda, CNPJ nº 17.213.831/0001-44

Terceiro Francini Feversani & Cristiane Pauli Administracao Judicial S/S Ltda, CNPJ nº 27.094.728/0001-86

Assistente simples desinteressado: Giancarlo Peterlongo Lorenzini Menegotto, Br, CPF nº 587.159.750-53, RG nº 40332208532

PARECER PELO MINISTÉRIO PÚBLICO

MM. Juiz(a) de Direito:

1. O Ministério Público manifestou-se nos eventos 101, 108, 114, 256 e 323, o que reitera no quanto pertinente.



2. Ciente das manifestações, documentos juntados, atos praticados e decisões proferidas, em especial arrematação de bens e expedição de cartas de arrematação, publicação de edital (evento 345 e 350), liberação de valor para ressarcimento (evento 357) e determinação de baixa de restrição (evento 370).

3. Na **petição do evento 363**:

- Noticiada a existência da ação anulatória n.º 5000508-75.2024.8.21.0027, cujo objeto é a anulação de negócio no valor de R\$ 310.000,00 de promessa de compra e venda junto à Massa Falida, em obra, do apartamento 603 e do box garagem n.º 02 do empreendimento Edifício Salvatore.

- Informada a obtenção de liminar naquela demanda, deferindo às peticionantes a reintegração de posse sobre outros dois imóveis dados em pagamento pelas unidades adquirida do empreendimento do Edifício Salvatore.

- Destacados os ônus suportados pelas peticionantes com a manutenção dos imóveis cujas posses lhes foram reintegradas, bem com a paralização da demanda anulatória em virtude da suspensão imposta por efeito da decretação da falência.

- Postulado, ao final:

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE PELOTAS

Procedimento nº **00825.004.044/2024** — Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

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

4. A Administração Judicial manifestou-se no evento 378, destacando:

- Que os imóveis inacabados adquiridos pelas peticionantes compõem empreendimento inacabado com "patrimônio afetado" passível de conclusão das obras por Comissão de Representantes ainda não constituída.

- Ser pertinente aguardar os desdobramentos acerca da constituição da Comissão de Representantes para que se decida acerca dos pedidos do evento 363.

- Haver contradição entre a pretensão anulatória deduzida pelas demandantes no processo n.º 5000508-75.2024.8.21.0027 e o pedido do evento 363, pois lá postulam a resolução contratual e aqui no pleito falimentar, em primeira opção, cogitam de preservação de seus direitos contratuais ante eventual Comissão de Representantes do empreendimento do Edifício Salvatore.

Com razão a Administração Judicial na análise procedida no evento 378.

De fato, precipitada, nesse momento, qualquer decisão acerca do pedido do evento 363.

Na atualidade, ante a incerteza quanto às diretrizes a serem seguida pela eventual Comissão de Representantes do empreendimento do Edifício Salvatore (a qual sequer existe), inviável tanto às peticionantes do evento 363 decidir acerca do que



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE PELOTAS

Procedimento nº **00825.004.044/2024** — Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

melhor lhe convenha quanto aos seus direitos, quanto ao Juízo no tocante ao destino dos imóveis dados em pagamento (os quais, salvo engano, integram o patrimônio de afetação do empreendimento do Edifício Salvatore).

Por outro lado, foge ao razoável o aguardo indeterminado da iniciativa dos adquirentes na constituição de Comissão de Representantes.

O deferimento da exclusão do empreendimento do Edifício Salvatore da arrecadação da falência se deu em 13/08/2024 (evento 163), mas até o momento desconhecida a constituição da respectiva Comissão de Representantes.

Tal decisão interlocutória (evento 163) determinou a aplicação do procedimento do 31-F, § 1º, da Lei nº 4.591/64, o qual, em seu § 1º, assinala 60 dias para a realização da assembleia por iniciativa dos integrantes da própria da Comissão de Representantes, ressaltando a possibilidade de o Juízo determinar a realização de tal solenidade:

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º Nos sessenta dias que se seguem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE PELOTAS

Procedimento nº **00825.004.044/2024** — Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Destarte, pertinente que o Juízo assinale prazo para o deslinde da questão por iniciativa dos integrantes da própria da Comissão de Representantes ou convoque diretamente a assembleia da Comissão de Representantes, sob pena de reversão do patrimônio do empreendimento à massa falida.

Não obstante, decisão relativa a continuidade da ação anulatória que tramita em Santa Maria é dos autores da referida ação, que a ajuizaram e que devem decidir qual o caminho jurídico que desejam prosseguir, tentar anular a venda ou não.

Pelotas, 08 de fevereiro de 2025.

Maria do Rosário Ribeiro Rodrigues,
Promotora de Justiça.

Nome: **Maria do Rosário Ribeiro Rodrigues**
Promotora de Justiça — 3429407
Lotação: **Promotoria de Justiça Cível de Pelotas**
Data: **08/02/2025 18h26min**

Documento eletrônico assinado por login e senha (Provimento nº 21/2023-PGJ).