



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, CNPJ nº 31.603.390/0001-18

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

Terceiro Estado do Rio Grande do Sul, CNPJ nº 87.934.675/0001-96

Terceiro Município de Santa Maria / Rs, CNPJ nº 88.488.366/0001-00

Terceiro União - Fazenda Nacional, CNPJ nº 00.394.460/0216-53

PARECER PELO MINISTÉRIO PÚBLICO

MM. Juiz(a) de Direito:

Trata-se de pedido de autofalência deferido nos termos da sentença do evento 18, nos seguintes termos:

*"Isso posto, decreto a falência das sociedades **Conceitual Construtora Ltda.** e **Conceitual Empreendimentos e Participações Ltda.**, nos termos dos artigos 97, I, 99 e 105, todos da Lei nº 11.101/05, declarando-a aberta na data de hoje e no horário da inclusão da sentença no sistema e-proc.*

a - fixo o termo legal da falência no nonagésimo dia anterior à data do ajuizamento do pedido;



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

b - determino a suspensão de todas as ações ou execuções contra as falidas, ressalvadas as hipóteses do artigo 6º, §§ 1º e 2º, conforme disposto no artigo 99, V, ambos da Lei nº 11.101/05;

c - expeça-se e publique-se edital, na forma do artigo 99, § 1º, da Lei nº 11.101/05;

d - fixo o prazo de 15 dias para as habilitações de crédito ou apresentação de divergências, nos termos dos artigos 99, IV e 7º, § 1º, ambos da Lei nº 11.101/05, a serem apresentadas diretamente à administradora judicial;

e - proíbo a prática de qualquer ato de disposição ou oneração de bens da falida;

f - oficie-se a Junta Comercial do RS e a Secretaria da Receita Federal a fim de que procedam à anotação da falência nos registros das falidas, bem como para que dele conste a expressão "falida", a data da decretação da falência e a inabilitação prevista no artigo 102, conforme dispõe o artigo 99, VIII, ambos da Lei nº 11.101/05;

g - cumpram-se as diligências estabelecidas no artigo 99, X e XIII, da Lei nº 11.101/05;

h - comunique-se a decretação da falência a todos os Juízos Cíveis, Federais e Trabalhistas do Rio Grande do Sul;

i - intime-se o presentante das falidas para que cumpra o disposto no artigo 104, I a XII, da Lei nº 11.101/05;

Autorizo que as declarações do artigo 104, I, "a" a "g", da Lei nº 11.101/05 sejam elaboradas por escrito e entregues diretamente à administradora judicial;

*j - Nomeio administradora **FEVERSANI, PAULI & SANTOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ nº 42.378.873/0001-82, na pessoa de Cristiane Penning Pauli de Menezes, OAB/RS 83.992, com sede na Rua Becker Pinto, nº 117, Bairro Menino Jesus, Santa Maria – RS, CEP 97050-070, e-mail: contato@fpsaj.com.br, telefone (55) 3326-1009.;*

A administradora deverá atentar para o que dispõe o artigo 114 - A da Lei nº 11.101/05

*k - Para fins de alienação judicial do ativo a ser arrecadado, nomeio leiloeiro **GIANCARLO PETERLONGO LORENZINI MENEGOTO**, com*



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

escritório na Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro, Caxias do Sul – RS, CEP 95.020-002, telefones (54) 3028-5579, (54) 99191-0723 e (51) 99118-0269, site [www.peterlongoleiloes.com.br](http://www.peterlongoleiloes.com.br;);

As informações aos credores devem ser prestadas diretamente pela administradora judicial, assim como aos Juízos Trabalhistas. A administradora representará a Massa nos processos em andamento, nos quais deve providenciar o seu cadastramento.

As intimações ocorrerão pelos editais previstos na Lei nº 11.101/05 e não serão cadastrados no processo de falência advogados que representem credores individuais.

*Indefiro, pois, o pedido de habilitação e cadastramento do evento 10, **cuja petição e todos os documentos devem ser desentranhados.**"*

Aceito o encargo pela Administradora nomeada e firmado o respectivo termo de compromisso (evento 25).

Seguiram-se manifestações.

Autos com vista ao Ministério Público.

É o relatório.

1. O Ministério Público passará a atuar no feito, porquanto decretada a quebra da empresa.
2. Dá-se por ciente das manifestações, documentos juntados, ato praticados e decisões proferidas.
3. Os pedidos de habilitação de crédito dos eventos 10, 40, 41, 42, 43, 63 e 66 devem ser desentranhados, porquanto precipitados, uma vez que ainda não publicado o edital do art. 99, § 1º, da LRF e, portanto, sequer iniciada a fase administrativa de verificação dos créditos.



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

No momento oportuno e se excluídos os crédito do edital, poderão os credores apresentar suas pretensões na via administrativa diretamente ao Administrador, na forma do art. 7º, § 1º, da LRF.

4. Quanto à petição da Administrador Judicial (evento 50).

4.1. Continuação Provisória das Atividades:

Há na inicial pedido das falidas de continuação provisória das atividades.

A questão foi analisada com propriedade pela Administradora Judicial, com opinativo pelo indeferimento do pleito no particular, nos seguintes termos:

De todo modo, a realidade apurada é clara: as massas falidas não possuem uma atividade empresarial a ser "continuada", na medida em que não se tem notícias de contratos de trabalho ativos ou tampouco de insumos expressivos que devam ser imediatamente utilizados na construção civil. O que se tem, isso sim, são empreendimentos imobiliários que já estavam paralisados antes da decretação da falência.

Perceba-se que acaso houvesse atividade empresarial a ser "continuada", por certo que os contratos de trabalho não teriam sido extintos antes do ajuizamento da demanda. **Se não há funcionários e insumos a serem empregados, o que se visualiza é a mera expectativa de finalização das obras pela massa falida, o que não pode ser confundido com uma "continuação de atividades" neste momento processual.**

Nesse aspecto, a previsão de continuação provisória das atividades expressa no Art. 99, XI, da LREF, é medida excepcional e que se destina à preservação das fontes produtivas. No caso dos autos, embora o requerimento de continuação provisória das atividades tenha sido apresentado pelas ora falidas em sua inicial, a mesma exordial indica ter sido constatada a impossibilidade de continuação das atividades:



O Ministério Público compartilha do entendimento da Administradora, pelos mesmos fundamentos.

4.2. Nada a opor à autorização da família do falido para a retirada de pertences, na forma item 7 do evento 50.

4.3. Nada a opor à autorização para remoção do veículo de placas EDP-6228, via guincho, para o depósito do Leiloeiro nomeado nos autos.

4.4. Quanto à sujeição das incorporações ao concurso falimentar:

A detida e competente exposição fática, normativa e jurisprudencial feita pela Administração Judicial no item 12 do evento 50 aborda a hipótese da continuidade dos empreendimentos inacabados por ocasião da falência, mediante a continuação das obras pelos adquirentes capitaneados por Comissão de Representantes.

A alternativa salvaguarda, dentro do possível, o direito dos adquirentes lesados pela paralização da obra, mas, em contraponto, prejudica os interesses dos demais credores (notadamente os credores mais sensíveis, como os titulares de créditos trabalhistas), na medida em que pressupõe a exclusão dos ativos correlatos às incorporações dos efeitos da quebra.

E, no caso concreto, as incorporações representam grande fração dos ativos das falidas arrecadáveis, o que recomenda grande cautela na decisão sobre a arrecadação ou não de tais bens.



Como bem destacado pela Administradora Judicial, a partir do drama vivenciado por uma enormidade de adquirentes lesados conhecida falência da Construtora Encol em seus direitos sociais de habitação, criou-se mecanismo legal de proteção contra adversidades de tal natureza.

A inclusão do art. 31-A na Lei n.º 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias) pela Lei n.º 10.931/2004 permitiu a desvinculação do patrimônio da incorporação do da incorporadora, por meio do instituto do patrimônio de afetação, nos seguintes termos:

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

Não se trata, contudo, de efeito automático de cada incorporação empreendida, mas de providência voluntária, facultativo e formal do incorporador.

Isto é, o patrimônio de afetação não se constitui automaticamente pela incorporação, mas por vontade do incorporador que deseja proteger a incorporação e seus adquirentes de eventual ruína financeira própria.

No caso em apreço, contudo, consoante informações da Administradora Judicial, nenhuma das cinco incorporações interrompidas pela falências das incorporadoras



encontrava-se submetida ao regime de afetação patrimonial (algumas delas sequer existem formalmente como incorporações), o que inviabiliza a exclusão da arrecadação falimentar.

Argumentada a existência de precedentes jurisprudenciais admitindo o reconhecimento de incorporações de fato e a possibilidade de exclusão da incorporações do efeito arrecadatário da falência com base em regra geral dos arts. 43 e 49 da Lei n.º 4.591/64, que salvaguarda direitos decorrentes da contratação de entrega de unidades a prazo e preços certos.

Tais julgados, no entanto, baseiam-se fundamentalmente nos interesse sociais dos adquirentes de contratos de incorporação, em sua grande maioria compradores de imóveis para moradia própria e de sua família.

No caso em análise, no entanto, não parece ser essa a realidade verificada.

O rol de adquirentes informado no item 11 do evento 50 evidencia algumas aquisições isoladas de unidades individuais, mas também vários casos de aquisição de plúrimas unidades por alguns compradores ou promitentes compradores, denotando aquisições voltadas não ou uso para moradia, mas para investimento ou como participantes informais da empresa incorporadora.

Investidores ou participantes informais da incorporadora, ao fim e ao cabo desempenham atividade empresarial imobiliária, com os riscos inerentes de qualquer empresa e, portanto, enquadráveis como credores quirografários, em detrimento de direitos de credores preferenciais como os trabalhistas e o fisco.

O encampamento, no caso concreto, do entendimento jurisprudencial em questão, desvirtuaria o espírito não só de tais julgados paradigmas, como também



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

prejudicaria sobremaneira o concurso falimentar, em benefícios de alguns poucos credores empresários.

Nesse contexto, o entendimento do Ministério Público é no sentido de que as incorporações inacabadas sejam arrecadas, sujeitando os credores aos efeitos concursais, ressalvada a possibilidade de impugnação da arrecadação pelas vias incidentais cabíveis.

4.5. Nada a opor à instauração de incidentes próprios para a UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e MUNICÍPIO DE SANTA MARIA, com a respectiva intimação eletrônica de seus representantes.

4.6. Nada a opor à instauração de incidente processual de prestação de contas.

4.7. Nada a opor à abertura de incidente específico para análise dos casos de outorga das escrituras de imóveis que tenham sido finalizados, entregues e quitados antes do termo legal da quebra, mas que ainda persistam registrados em nome das falidas.

4.8. Nada a opor à inclusão de restrição de circulação e de venda do bem ao veículo I/LR DISCOVERY3 TDV6 S, de placas INH1871, ano/modelo 2006, não localizado pela Administradora Judicial para a devida arrecadação.

4.9. Nada a opor aos demais pedidos das alíneas "q", "r", "s", "t" e "u" do evento 50.

Pelotas, 27 de junho de 2024.

Luciara Robe da Silveira,
Promotora de Justiça.



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

Nome: **Luciara Robe da Silveira**
Promotora de Justiça — 3429180
Lotação: **Promotoria de Justiça Especializada de Pelotas**
Data: **27/06/2024 11h20min**

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