



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

---

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

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

## PROMOÇÃO PELO MINISTÉRIO PÚBLICO

MM. Juiz(a):

1. O Ministério Público manifestou-se nos eventos 101, 108 e 114.
2. Ciente das manifestações, documentos juntados, atos praticados e decisões proferidas, em especial:



- **autorização** para acordos trabalhistas, R\$1.000,00 para danos morais e R\$1.500,00 para insalubridade em grau médio, bem como desentranhamento de habilitações de crédito (evento 120);

- plano parcial da realização do ativo (evento 161);

- auto de arrecadação e de avaliação de bens móveis de Itajaí (evento 162.2 e 162.3);

- **determinação** de abertura de incidentes de classificação de créditos e de prestação de contas; de outorga de escrituras de compra e venda de imóveis finalizados, recebidos e quitados; prorrogação de prazos; forma de retirada de bens do sócio da falida; remoção do veículo Porsche Cayenne placas EDP-6228 para depósito do leiloeiro nomeado; suspensão das ações relativas a unidades dos empreendimentos da falida; bloqueios de contas bancárias; inclusão de restrição total relativa ao veículo I /LR Discovery3 TDV6S placas INH 1871 e remoção para depósito do leiloeiro; encerramento de todas as contas bancárias da falida; publicação de editais; etc (evento 163), sendo destacado:

**5.3 - Arrecadação dos terrenos, acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos que integram os empreendimentos CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE.**

Conforme os objetos sociais consignados nos estatutos, as falidas se dedicavam à construção de edifícios e à incorporação imobiliária. Antes mesmo do ajuizamento do pedido de falência houve a paralisação das



**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

---

atividades, tendo ambas deixado empreendimentos inacabados.

São eles, conforme apurado pela administradora judicial.

**EDIFÍCIO CONTEMPORANI**, matrícula imobiliária nº 136.724, registrado em nome de Conceitual Construtora Ltda., sem registro de patrimônio de afetação. Foram registrados 73 contratos de compra e venda e 4 contratos de promessa de compra e venda. Consta que 16 unidades teriam sido alienadas em duplicidade ou triplicidade.

**EDIFÍCIO MAJESTIC**, matrícula imobiliária nº 136.860, registrado em nome Sérgio e Edi Langwinski. Não há registro de incorporação imobiliária ou de patrimônio de afetação. Este imóvel teria sido permutado pelos proprietários e a falida Conceitual Construtora Ltda. Também há registro de 3 unidades alienadas em duplicidade ou triplicidade.

**EDIFÍCIO METROPLITAN**, matrícula imobiliária nº 107.205, registrado em nome de Construtora Conceitual Ltda., com registro de incorporação imobiliária. Não há patrimônio de afetação. Há informação de 25 irregularidades, consistentes na venda em duplicidade ou triplicidade.

**EDIFÍCIO GRAND LUXOR**, matrícula imobiliária nº 70.424, registrado em nome de Clóvis Daniel Ávila da Silveira e de Rose Marie Lapuente da Silveira. Não há registro de



**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

---

incorporação imobiliária e patrimônio de afetação. O imóvel teria sido objeto de promessa de permuta por futuras unidades imobiliárias entre a Construtora Ávial e a Falida Construtora Conceitual.

EDIFÍCIO SALVATORE, matrículas imobiliárias nº 153 e 154, registrado em nome de Conceitual. Não há registro de incorporação imobiliária e de patrimônio de afetação.

(...)

Dessarte, por todas essas considerações, é caso de excluir da arrecadação de bens das falidas todos os terrenos, acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos que integram os empreendimentos CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE.

Em não havendo previsão de procedimento para a situação específica, é caso de aplicação do que dispõe o artigo 31-F, § 1º, da Lei nº 4.591/64. Os adquirentes das unidades desses empreendimentos deverão, se assim por bem entenderem, constituir Comissão de Representantes e na sequência deliberar sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio, na forma prevista nesse dispositivo.

Caso ocorra a alienação de unidades ainda não vendidas o valor arrecadado deverá ser utilizado para pagamento na ordem estabelecida no artigo 31-F, conforme segue.



*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.*

*[...]*

*§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembleia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.*

*[...]*

*§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:*

*I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;*



**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

---

*II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;*

*III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;*

*IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;*

*V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e*

*VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.*

- disponibilização para publicação do edital do art. 99, º, da Lei 11.101/2005 (evento 174);

- pedido do Leiloeiro para venda Porsche, que já esta no depósito, e informação de diligências para remoção do veículo I/LR Discovery (evento 183);



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

---

- comprovação da inclusão de restrição veicular (evento 186);

- apresentação de embargos de declaração (evento 195), sendo destacado:

4. Conforme mencionado na própria decisão embargada, a situação de irregularidade em razão da alienação de imóveis em duplicidade ou triplicidade não se trata de caso isolado. De acordo com levantamento realizado até 13/05/2024 pela Administração Judicial, existem 16 unidades alienadas em duplicidade ou triplicidade no Edifício Contemporani; 03 no Edifício Majestic; e 25 no Edifício Metroplitan.:

- relação de contas em instituições financeiras (evento 199);

- relatório das causas e circunstâncias da falência (evento 207), sendo destacado:

Assim, e sendo estas as considerações a serem realizadas, conclui-se que há condutas passíveis de responsabilidade civil e penal e o exame da deficiente, inexistosa e omissa escrituração contábil identifica um acúmulo de resultados negativos, ausência de liquidez e estoque da CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA e a inviabilidade do prosseguimento de suas atividades. Em relação à CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, há ausência de livros contábeis, o que também pode ser entendido como prática ilícita.

- Requerimentos diversos da Administradora Judicial (evento 208 e 226); ????????

- Disponibilização do edital de instauração de incidente de outorga de escrituras públicas (evento 214);

- **Determinação** relativa ao instauração do incidente de classificação de crédito público; esclarecimento de que a restrição de circulação no Renajud é total (licenciamento, alienação e ordem de apreensão); cancelamento do incidente de prestação de contas nº 5030199-52.2024.8.21.0022; manifestação do Ministério Público sobre determinadas questões; homologação do plano de realização de ativos do evento 161 no que se refere aos blocos 1 e 2; baixa do gravame sobre o



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

---

veículo Porsche e autorização para venda, bem como dos bens móveis de Itajaí; baixa de restrições sobre os bens da falida, dentre outras (evento 227);

- Termo de reserva de valores (evento 237);
- Manifestação de Leiloeiro (evento 242);
- Disponibilização de edital de leilão (evento 243).

**3. O Ministério Público se manifestará acerca das questões listadas no item 17 do despacho do evento 227.**

4. No tocante ao pedido veiculado pela Administradora no evento 208, de autorização do Juízo falimentar para o reconhecimento da procedência dos embargos de terceiro n.º 5027982-21.2024.8.21.0027 e consequente **exclusão da restrição imposta veículo veículo BMW X6 placas MDB-1H58:**

O documento acostado na fl. 20 do evento 208.2 evidencia que foi vendido pela falida em 15/03/2023:



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

Formulário de Autorização para Transferência de Propriedade de Veículo ATPV. O documento contém os seguintes dados:

- VALOR RS: 45.000,00
- NOME DO COMPRADOR: Cledisson Bernardino da Silveira
- RG: 607529931
- CPF/CNPJ: 742664540-15
- ENDEREÇO: Rua Columbia, 1078
- LOCAL E DATA: Canoas, 15/03/2023

O documento também apresenta a assinatura do proprietário (vendedor) e o reconhecimento de autenticidade da firma de PAULO BERTOLO MOURA por CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Dou Fé, Santa Maria, 15 de março de 2023. O tabelião substituto é Jonas Roberto de Lima Meneghini, Tabelião Substituto, Emof. RS 24.97 + Seló digital: RS 3.80 - 0525 03.2200001 43273.

O ajuizamento do pedido falimentar se deu em 04/04/2024 e o termo legal da falência foi fixado na sentença do evento 18 no nonagésimo dia anterior à data do ajuizamento do pedido, ou seja, 06/01/2024.

O período de suspeição da falência retroagiu, portanto, a 06/01/2024, o que força concluir que a negociação do veículo em questão antecedeu o período de suspeição.

Por outro lado, ausente indícios de má-fé no negócio.



**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

---

Nesse contexto, nada a opor ao deferimento do pedido da Administradora para reconhecer a procedência dos embargos de terceiro n.º 5027982-21.2024.8.21.0027 e consequente exclusão da restrição imposta veículo veículo BMW X6 placas IMDB-1H58.

5. Quanto à definição do direito de voto no âmbito das comissões relativamente às unidades alienadas a mais de um adquirente e demais questões suscitadas pela Administradora no evento 208, folhas 17 a 22, item 3.1.

5.1. O Ministério Público nada opõe que o produto da arrecadação com a venda de unidades imobiliárias que ainda sejam parte dos ativos da massa falida /incorporadora seja depositado em conta judicial própria para posterior definição /destinação de/à quitação de débitos pendentes das incorporações imobiliárias, nos termos do determinado na decisão do evento 163.

5.2. Quanto à publicação do Edital para a constituição de Comissão de Representantes, concorda o Ministério Público que, na forma do quanto sustentado pela Administradora, ocorra apenas depois de definidas a questão das exclusões de bens da arrecadação.

Enquanto indefinida tais questões, incerta a arrecadação sobre os empreendimentos/incorporações passíveis de continuação de obra por Comissão de Representantes.

Acaso revertida a exclusão da arrecadação sobre alguma ou algumas de tais incorporações, inócua a instituição de Comissão de Representantes, afigurando-se precipitado o chamamento de adquirentes à constituição de tais colegiados antes da definição da possibilidade do prosseguimento da obra sem o concurso de credores.



5.3. No atinente à definição do peso do direito de voto no âmbito das Comissões de Representantes que porventura venham a se formar e aos demais preceitos regulamentares de funcionamento de tais colegiados, nada opõe o Ministério Público que se adote a disciplina proposta pela Administradora Judicial, a saber:

- *seja determinado que o direito de voto apenas será reconhecido mediante a apresentação prévia da documentação comprobatória à Administração Judicial em até 05 (cinco) dias antes da data prevista para as assembleias. A disponibilização deve ser realizada por correio eletrônico específico - a ser disponibilizado no edital -, compreendendo-se como documentação apta à comprovação o contrato que demonstre a transação imobiliária (exceto para os casos de compra e venda registradas na(s) matrícula(s) imobiliária(s), situação em que o direito se comprova em razão do registro);*
- *seja determinado que o direito de voto leve em consideração a metragem prevista no contrato de cada unidade imobiliária comercializada, independente de integralidade de pagamento pelo adquirente ou o valor envolvido no negócio jurídico (Art. 24, § 3º, da Lei 4.591/647);*
- *seja autorizado que a Administração Judicial recolha em apartado votos que entenda serem questionáveis a partir dos parâmetros determinados pelo juízo, permitindo que a questão seja submetida ao Judiciário em momento posterior, se assim for necessário;*
- *seja determinado que a apresentação de eventuais procurações e credenciais seja efetivada à Administração Judicial com pelo menos 24 horas de antecedência ao ato assemblear, por correio eletrônico específico a ser disponibilizado no edital;*
- *que, considerando as peculiaridades da situação que envolve o presente feito falimentar, seja determinado que eventuais procurações sejam apresentadas mediante firma reconhecida em cartório, por autenticidade ou semelhança;*



- *que as assembleias a serem realizadas sejam individuais para cada um dos empreendimentos METROPOLITAN, MAJESTIC, CONTEMPORANI, GRAND LUXOR e SALVATORE;*
- *que a realização das assembleias seja de forma online, mediante plataforma zoom, para o que esta Administração Judicial disponibilizará Manual de utilização e realizará "assembleia de teste" em data anterior à da efetiva realização do conclave, de forma a permitir que eventuais dúvidas acerca da utilização da plataforma sejam sanadas;*
- *que o produto da arrecadação com a venda de unidades imobiliárias que ainda sejam parte dos ativos da massa falida seja objeto de depósito judicial nos autos da falência até a definição de sua titularidade.*
- *que, na forma do decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial n. 1.573.595/RJ, "os promitentes compradores das unidades inacabadas possuem como alternativas (a) aderir à Comissão de Representantes e contribuir para a finalização do empreendimento imobiliário ou (b) habilitar seus respectivos créditos no processo falimentar".*
- *que na hipótese de não constituição de Comissão de Representantes, a consequência seja a arrecadação do ativo pela Administração Judicial, com liquidação e distribuição do produto na forma da Lei 11.101/05.*

## **6. Quanto aos embargos de declaração do evento 195:**

Questiona omissão da decisão interlocutória, postulando manifestação do Juízo a fim de:

a) esclarecer como se dará o tratamento dos votos e valores relacionados às unidades vendidas em duplicidade ou triplicidade, considerando os fatos acima expostos;

b) esclarecer qual será o procedimento de apuração, habilitação e recebimento do crédito de adquirentes que eventualmente não tenham interesse em prosseguir com a conclusão dos imóveis inacabados, considerando, especialmente, a existência de empreendimentos com baixo percentual de conclusão.



O primeiro ponto objeto de indagação no referido embargos de declaração (peso dos votos dos adquirentes das unidades vendidas em duplicidade) será definido quando da apreciação pelo Juízo falimentar das questões destacadas no item anterior deste parecer ministerial.

O segundo ponto (destino dos créditos dos credores não aderentes a eventuais Comissões de Representantes instituídas para finalização dos empreendimentos inacabados) parece ser logicamente a habilitação do crédito no processo falimentar, nos termos do quanto bem fundamentado pela Administradora no 3.2 do evento 208.1, inclusive com base em precedente do STJ acerca de caso análogo verificado na emblemática falência ENCOL.

**7. Em relação ao crime, em tese, noticiado pela Administradora Judicial no item 6.2 do evento 208.1:**

O fato noticiado não configura, em princípio, crime falimentar, mas eventual delito tributário pela supressão de ITBI em decorrência de possível venda imobiliária disfarçada de cessão de direitos contratuais.

Delitos de tal natureza não encontram tipificação na Lei n.º 11.101/2005, escapando à regra de competência disposta em seu art. 183.

Em vista do exposto, não se tratar de crime falimentar, relativo a fato materializado, ao que indica o R.9/72.757 (fl. 39 do evento 208.1), extraiu-se cópia da manifestação do evento 208.1 (registrada como NF.00825.012.785/2024), que foi encaminhada à Promotoria de Justiça Criminal de Santa Maria/RS para conhecimento e providências pertinentes.



## **8. Quanto ao pleito da Administradora (evento 226) de consolidação substancial das falidas:**

A matéria é disciplinada no art. 69-J da Lei n.º 11.101/2005:

*Art. 69-J. O juiz poderá, de forma excepcional, independentemente da realização de assembleia-geral, autorizar a consolidação substancial de ativos e passivos dos devedores integrantes do mesmo grupo econômico que estejam em recuperação judicial sob consolidação processual, apenas quando constatar a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores, de modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos, cumulativamente com a ocorrência de, no mínimo, 2 (duas) das seguintes hipóteses: (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)*

*I - existência de garantias cruzadas; (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)*

*II - relação de controle ou de dependência; (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)*

*III - identidade total ou parcial do quadro societário; e (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)*

*IV - atuação conjunta no mercado entre os postulantes. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)*

*Art. 69-K. Em decorrência da consolidação substancial, ativos e passivos de devedores serão tratados como se pertencessem a um único devedor. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)*

*§ 1º A consolidação substancial acarretará a extinção imediata de garantias fidejussórias e de créditos detidos por um devedor em face de outro. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)*

*§ 2º A consolidação substancial não impactará a garantia real de nenhum credor, exceto mediante aprovação expressa do titular.*

A narrativa do pedido inicial, corroborada em parte considerável pelas apurações até aqui procedidas pela Administradora Judicial, autorizam concluir que as falidas de fato constituíam grupo econômico em estado de interconexão e confusão entre ativos



**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

ou passivos dos devedores, de impossível identificação de sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos, com identidade parcial do quadro societário (inc. III) e com atuação conjunta no mercado (inc. IV).

Destarte, presentes os requisitos para autorização judícia da consolidação substancial das falidas.

Pelotas, 04 de outubro de 2024.

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: **04/10/2024 21h44min**

---

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