EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA MARIA - RS

FALÊNCIA N. 5000020-04.2016.8.21.0027
LIBERAÇÃO DE VALORES - PROPRIETÁRIA FIDUCIÁRIA

FRANCINI FEVERSANI & CRISTIANE PAULI ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL S/S LTDA, já qualificada nos autos e na qualidade de Administradora Judicial da **MASSA FALIDA DE MOINHO DE TRIGO IPIRANGA LTDA** e **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também já qualificada nos autos, por intermédio de seu procurador constituído nos autos, vem respeitosamente à presença de V. Exa. indicar e requerer o que segue:

A presente manifestação tem o desiderato de pormenorizar o crédito da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) e organizar a distribuição dos recursos provenientes da venda do bloco 2 do Plano de Realização do Ativo, o qual possuía, em seu acervo, bens imóveis de propriedade fiduciária da referida Instituição Bancária.

A petição é assinada em conjunto de modo otimizar e acelerar os atos processuais, demonstrando a concordância da Administração Judicial e da CEF com os termos a seguir dispostos.

1 - DO CRÉDITO E DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Antes de adentrar no mérito da questão, importante discorrer, brevemente, a respeito do crédito da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL com a massa falida.

Inicialmente, quando do edital de processamento de Recuperação Judicial (Edição 6.166, no Dje/RS), valores relacionados em favor da Instituição Financeira foram os

Para conferir integridade e assinaturas acesse: https://www.assinebem.com.br/validar e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493

seguintes: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL GARANTIA REAL R$ 1.615.506,12; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL GARANTIA REAL R$ 758.333,33; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL GARANTIA REAL R$ 27.117,45; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL QUIROGRAFÁRIO R$ 100.339,44; CAIXA FEDERAL QUIROGRAFÁRIO R$ 82.144,42; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL QUIROGRAFÁRIO R$ 716.411,00 e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL QUIROGRAFÁRIO R$ 532.525,44.

Já quando da apresentação da Relação de Credores desta AJ (Edital disponibilizado na Edição 6.305 no Dje/RS) restou relacionado a monta de R$ 2.997.394,86, em favor da credora e com classificação quirografária. Isso porque, a divergência de crédito apresentada pela Instituição Financeira restou parcialmente acolhida por esta AJ, **excluindo-se os valores referentes ao contrato de n. 18.2515.737.0000011-57**, uma vez que se tratava de credor fiduciário, nos termos do Art. 49, §3º da Lei n. 11.101/2005 (LRF).

Apresentada a Impugnação de Crédito (nº 027/1.18.0010168-6) pela instituição credora, foram reconhecidos os seguintes créditos extraconcursais da mesma perante a recuperanda, ora falida:

TABELA 01			
CONTRATAÇÃO N.	**VALOR[1]**	**CLASSIFICAÇÃO**	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (MATRÍCULA DE IMÓVEL)**
18.0501.734.0001564-05	R$ 2.140.792,49	EXTRACONCURSAL	53.883
18.0501.737.0000002-80	R$ 50.006,74	EXTRACONCURSAL	24.497
18.0455.690.0000186-28	R$ 599.481,98	QUIROGRAFÁRIO	
18.0501.690.0000246-19	R$ 110.639,09	QUIROGRAFÁRIO	
CARTÃO BNDES	R$ 96.474,56	QUIROGRAFÁRIO	
18.2515.737.0000011-57	R$ 779.917,49	EXTRACONCURSAL	24.498, 24.499, 24.501 E 60.314.

[1] Todos atualizados na data do pedido recuperacional.

Para conferir integridade e assinaturas acesse: https://www.assinebem.com.br/validar e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493

Junto ao edital de decretação da falência (Edição n. 7.051, Dje/RS), constou o valor de R$ 3.977.057,88, classificado como quirografário e em favor da credora, relacionado pela falida, em razão das contas contábeis de n. 639-4/640-1/641- 0/642-0/ 644-8/645-7/646-0/647-5 /390- 0/391-9 / 671-8/672- 7/673-6/674-5 / 653- 8/654-7/655-6/656-5 / 6574 / 6583 / 6592 / 6600/ 631-1/632- 0/633-0/634-9.

Ato contínuo, no edital da Relação de Credores desta AJ (Edição n. 7.171, Dje/RS) restou mantido o crédito referente ao contrato n. 18.1595.690.0000126-91, no valor de R$ 806.488,21, sendo este reclassificado para garantia real e atualizado pelo igpm até a data da decretação da falência, chegando-se ao montante de R$ 1.074.726,27, valor esse relacionado. Por um lapso, observou-se, em conjunto com a CEF, que o crédito relativo aos contratos 18.0455.690.0000186-28 (R$ 599.481,98), 18.0501.690.0000246-19 (R$ 110.639,09) e CARTÃO BNDES (R$ 96.474,56) não foi relacionado na falência, podendo ser objeto de impugnação à relação de credores retardatária (Art. 10º, §8º da Lei 11.101/05), ao critério da CEF.

O restante, diante do julgado na Impugnação de Crédito (nº 027/1.18.0010168-6) apresentada diante da Lista da AJ na Recuperação Judicial, **teve a manutenção de sua exclusão da Falência em razão da garantia fiduciária havida (contratos 18.0501.734.0001564-05, 18.0501.737.0000002-80 e 18.2515.737.0000011-57)**.

2 - DA VENDA DO BLOCO 2 - BENS REFERENTES À OPERAÇÃO DA FALIDA

Rememorando o ponto, Excelência, já na manifestação de Evento 127, a Administração Judicial (AJ) identificou a existência das garantias fiduciárias nas matrículas dos imóveis que compunham a sede da Falida, postulando-se a intimação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) para que referisse do interesse de retomada dos bens para alienação ou se pretendem que sua venda seja promovida por leilão judicial no processo falimentar.

Para conferir integridade e assinaturas acesse: https://www.assinebem.com.br/validar e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493

A medida restou justificada pelo fato de eventual saldo que exceder o crédito garantido deveria ser objeto de restituição à massa falida e as matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente são vizinhas e próximas das demais matrículas de imóveis de propriedade da Falida.

Instada, a CEF veio aos autos no Evento 148 referindo a pretensão de consolidar o imóvel matriculado sob nº 60.314 do CRI de Santa Maria/RS (apartamento nº 103 do Edifício Residencial Treviso,), com alienação extrajudicial e, quanto aos demais imóveis, matriculados sob nº 24.497, 24.498, 24.499, 24.501 e 53.883 do CRI de Santa Maria/RS, não descartaria a possibilidade de sua venda por leilão judicial nesse processo falimentar, cujas tratativas já teriam sido iniciadas com a AJ.

Diante das dificuldades de identificação dos terrenos da sede da Falida, foi solicitada a contratação de Engenheiro para realização de serviço topográfico e de localização dos lotes ao Evento 190. Ao evento 201, novamente esta AJ referiu a composição acerca do rateio de custo, de forma equânime, do serviço contratado, no valor de R$ 2.150,00.

Realizada a identificação dos lotes, **ao Evento 239 foi apresentado o PLANO DE REALIZAÇÃO DO ATIVO**, em que os equipamentos arrecadados e o conjunto de imóveis que compunham a sede da Falida, formaram um único bloco de venda, intitulado como bloco 2:

<table>
<tr><th colspan="3">TABELA 02</th></tr>
<tr><th colspan="3">BLOCO 2 - BENS REFERENTES À OPERAÇÃO DA FALIDA</th></tr>
<tr><td>BEM</td><td colspan="2">AVALIAÇÃO</td></tr>
<tr><td>EQUIPAMENTOS / EXCLUINDO-SE OS VEÍCULOS (EVENTO 187 OUT4)</td><td colspan="2">R$ 5.705.050,00</td></tr>
<tr><td rowspan="4">IMÓVEL SEDE DA FALIDA

MATRÍCULAS 24.500 E 43.195 (LIVRES)
MATRÍCULAS 24.499, 24.501 E 53.883 (COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA CEF)</td><td>AVALIAÇÃO IMÓVEL 24.499</td><td rowspan="4">R$ 5.278.916,18</td></tr>
<tr><td>AVALIAÇÃO IMÓVEL 24.500</td></tr>
<tr><td>AVALIAÇÃO IMÓVEL 24.501</td></tr>
<tr><td>AVALIAÇÃO IMÓVEL 43.195</td></tr>
</table>

Para conferir integridade e assinaturas acesse: https://www.assinebem.com.br/validar e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493

	AVALIAÇÃO IMÓVEL 53.883	

As avaliações dos imóveis e equipamentos foram acostadas aos Eventos 268 - OUT14 - e 187, respectivamente.

A CEF veio aos autos aos Eventos 241 e 266, desta vez postulando a consolidação dos imóveis matriculados sob nº 24.497 e 24.498 no Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, visto não integrar a área em que era desenvolvida a atividade produtiva da Falida.

Quanto às consolidações, no que concerne ao i**móvel de matrícula n. 60.314,** a **AJ apresentou suas considerações no evento 176,** sem objeções quanto ao indicado pela instituição financeira, sendo que o crédito garantido deverá ser limitado ao produto da venda do bem e o eventual saldo depositado no presente processo falimentar. Ao Evento 199, a CEF indicou não ter promovido a venda do referido imóvel, sendo que irá prestar contas tão logo realizada a alienação.

Já no que toca aos **imóveis de matrículas 24.497 e 24.498**, a CEF apresentou o **pedido de consolidação ao Evento 241,** após a realização do levantamento topográfico, autorizado no feito. Tais imóveis estavam desconectados com as demais construções e terrenos do conglomerado que compunha a sede empresarial. Sobre o ponto, novamente **a AJ ao Evento 268 não apresentou objeções**, uma vez que a matrícula do imóvel dá conta da averbação da alienação fiduciária.

Reiterou-se, todavia, que o crédito garantido deverá ser limitado ao produto da venda do bem, sendo o eventual saldo depositado no presente processo falimentar, com a indicação do valor atualizado da dívida (sem juros após a decretação da quebra, na forma que indica o Art. 124 da Lei 11.101/05) e o abatimento do crédito.

Quanto à venda do ativo, foram realizados 4 leilões infrutíferos, sendo o primeiro em 100% do valor de avaliação, e, o último, em 65% da avaliação dos imóveis (R$ 3.431.295,52) e 45% da avaliação dos equipamentos (R$ 2.567.272,50). Diante dos

Para conferir integridade e assinaturas acesse: https://www.assinebem.com.br/validar e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493

insucessos, a Administração Judicial buscou interessados pela compra direta do bloco 2, sobrevindo 2 propostas formalizadas. Sobre a proposta, a CEF apresentou manifestação ao Evento 498, concordando com a venda desde que R$ 2.206.257,09, equivalente a 50% da avaliação dos três imóveis alienados fiduciariamente em seu favor (matriculados sob nº 24.499, 24.501 e 53.883 do CRI de Santa Maria/RS), sejam-lhe repassados.

Assim, um último e derradeiro leilão ocorreu na modalidade de *stalking horse*, partindo do valor da melhor proposta formalizada. Ao cabo, o bloco 2 foi vendido no valor total e à vista de R$ 4.200.000,00.

3 - DA DISTRIBUIÇÃO DO PRODUTO DA VENDA DIANTE DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS

Primeiramente, cabe registrar que diversas reuniões foram realizadas com os representantes da CEF, buscando-se alternativas e soluções para a liquidação do complexo ativo da Massa Falida, contemplando tanto a coletividade dos credores, quanto a credora fiduciária. Nos inúmeros encontros, a referida instituição credora foi aliada na busca de otimização do ativo, realizando sugestões e também acatando pedidos e solicitações da AJ.

Após a venda do ativo em proposta pelo bloco de bens, a AJ realizou novas reuniões com os representantes da CEF para acordar quanto à distribuição dos recursos obtidos. Diferente dos leilões iniciais, em que os valores partiram de percentuais das avaliações originais, já na última praça realizada as propostas colhidas foram inferiores aos, por exemplo, 65% da avaliação dos imóveis (R$ 3.431.295,52) e 45% da avaliação dos equipamentos (R$ 2.567.272,50). Isso porque, como se percebe, a venda se deu a R$ 4.200.000,00, valor este inferior aos R$ 5.998.568,02 da penúltima praça.

Assim, considerando o valor mínimo indicado pela a CEF ao Evento 498, de R$ 2.206.257,09, (equivalente a 50% da avaliação dos três imóveis alienados

Para conferir integridade e assinaturas acesse: https://www.assinebem.com.br/validar e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493

fiduciariamente em seu favor) e confrontando este com o percentual de importância das avaliações originais dos imóveis, pode-se calcular o valor na venda de cada ativo, nos termos que seguem:

AVALIAÇÕES ORIGINAIS

BLOCO 2 - BENS REFERENTES À OPERAÇÃO DA FALIDA				
BEM	AVALIAÇÃO			
EQUIPAMENTOS / EXCLUINDO-SE OS VEÍCULOS (EVENTO 187 OUT4)	R$ 5.705.050,00			
IMÓVEL SEDE DA FALIDA MATRÍCULAS 24.500 E 43.195 **(LIVRES)** MATRÍCULAS 24.499, 24.501 E 53.883 **(COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA CEF)**	AVALIAÇÃO IMÓVEL 24.500 **MOINHO** R$ 257.248,00	**4,8731%**	**16,4124%**	R$ 5.278.916,18
	AVALIAÇÃO IMÓVEL 43.195 **MOINHO** R$ 609.154,00	**11,5393%**		
	AVALIAÇÃO IMÓVEL 24.501 **CEF** R$ 307.896,00	**5,8325%**	**83,5874%**	
	AVALIAÇÃO IMÓVEL 24.499 **CEF** R$ 221.368,00	**4,1934%**		
	AVALIAÇÃO IMÓVEL 53.883 **CEF** R$ 3.883.250,18	**73,5615%**		

PROPOSTA R$ 4.200.000,00

R$ 2.206.257,00 CEF
R$ 1.993.743,00 MOINHO

VALOR IMÓVEIS:
R$ 2.206.257,00 - 83,5874% (CEF)
R$ 433.204,21 - 16,4124% (MOINHO)
R$ 2.639.461,21 - 100% (TOTAL)

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

IMÓVEL	**PERCENTUAL DO TOTAL AVALIAÇÃO IMÓVEIS**	**PERCENTUAL EM RELAÇÃO À CEF**	**VALOR**
24.501	5,8325%	**6,9779%**	**R$ 153.950,40**

Para conferir integridade e assinaturas acesse: https://www.assinebem.com.br/validar e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493

24.499	4,1934%	**5,0168%**	**R$ 110.683,50**
53.883	73,5615%	**88,0053%**	**R$ 1.941.623,09**
-	83,5874%	**100%**	**R$ 2.206.257,00**

MASSA FALIDA MOINHO IPIRANGA

IMÓVEL	**PERCENTUAL TOTAL IMÓVEIS**	**VALOR**
43.195	11,5393%	**R$ 304.575,34**
24.500	4,8731%	**R$ 128.623,58**
-	16,4124%	**R$ 433.204,21**

MAQUINÁRIO	**R$ 1.560.538,79**

TOTAL	**R$ 1.993.743,00**

Assim, Excelência, tem-se que da venda do bloco 2, a Caixa Econômica Federal deverá receber os valores de R$ 153.950,40, R$ 110.683,50 e R$ 1.941.623,09, relativo à venda dos imóveis de matrículas n. 24.501, 24.499 e 53.883, respectivamente, totalizando R$ 2.206.257,00.

Deste valor, como visto no item anterior, deverá ser debitado 83,5874% (percentual de importância dos imóveis da CEF no total dos imóveis do bloco georreferenciados) do valor relativo ao serviço topográfico e de localização dos lotes ao Evento 190, no valor de R$ 1.795,83 (dos R$ 2.150,00).

Entendida a individualização dos recursos, deve-se compreender a distribuição do produto da venda do ativo objeto de garantia fiduciária nas suas respectivas contratações, de modo a se verificar eventual saldo de crédito ou débito da Massa Falida frente à CEF. Assim, segue tabela para melhor visualização:

TABELA 03						
CONTRATO	**VALOR DA DÍVIDA (NA RJ)**	**VALOR DA DÍVIDA (NA FALÊNCIA)**	**IMÓVEL (AF)**	**VALOR DE VENDA**	**IMÓVEL CONSOLIDADO**	**SALDO**
18.0501.734.	R$ 2.140.792,49	R$ 4.852.916,06	53.883	R$ 1.941.623,09	-	R$ 2.911.292,97

Para conferir integridade e assinaturas acesse: https://www.assinebem.com.br/validar e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493

0001564-05		(ANEXO2)				
18.0501.737. 0000002-80	R$ 50.006,74	R$ 101.329,63 (ANEXO3)	24.497	-	SIM	-
18.2515.737. 0000011-57	R$ 779.917,49	R$ 1.366.422,23 (ANEXO4)	24.498, 24.499, 24.501 E 60.314.	R$ 110.683,50 E R$ 153.950,40	SIM 24.498 E 60.314	R$ 1.101.788,33[2]

Desta forma, considerando que o produto da venda não acoberta o valor do crédito garantido pela propriedade fiduciária, entende-se pela possibilidade de expedição de alvará judicial em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de **R$ 2.206.257,00**, sendo o saldo a ser habilitado como crédito quirografário concursal (Art. 83, VI, b, da Lei 11.101/05), conforme tabela 03, para fins do Quadro Geral de Credores.

Sendo essas as considerações a serem realizadas, requer a análise dos termos da presente manifestação, com a prudente concessão de vista ao diligente *parquet* e posterior apreciação do D. Juízo, opinando-se pela expedição de alvará judicial em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R$ 2.206.257,00.

N. Termos;

P. Deferimento.

Santa Maria, RS, 1º de Agosto de 2022.

CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES - OAB/RS 83.992

FRANCINI FEVERSANI - OAB/RS 63.692

GUILHERME PEREIRA SANTOS - OAB/RS 109.997

ALVARO SERGIO WEILER JUNIOR

Assinado de forma digital por ALVARO SERGIO WEILER JUNIOR
Dados: 2022.08.01 20:29:19 -03'00'

ALVARO SERGIO WEILER JUNIOR - OAB/RS 36.652

[2] Valor a sofrer subtração com a venda dos imóveis objeto de consolidação, pela própria CEF.

Para conferir integridade e assinaturas acesse: https://www.assinebem.com.br/validar e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493

Assinado Digitalmente

GUILHERME PEREIRA SANTOS
GUILHERME PEREIRA SANTOS

_Assinatura Digital

Solicitado em: 03/08/2022 22:06:48

Identificação: pet_moinho_e_caixa_julho_22.pdf
Número de assinaturas: 1
Status: Assinado

_Solicitante

FEVERSANI, PAULI & SANTOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

_Hash do arquivo original

`69ada05b617e69723c3ab73902cf550fd174ccee503e865fa7430fd05692f3f2`

_QR code

_Assinaturas digitais:

GUILHERME PEREIRA SANTOS: GUILHERME PEREIRA SANTOS/

ID: cc6b0b32-44c1-4ef1-a54b-c20cdce05e24
IP: 179.217.240.94
Visualizado em: 03/08/2022 22:07:19
Assinado em: 03/08/2022 22:07:44

Etapas de segurança

Confirmação CPF — Dados básicos (Nome, RG, CPF) — Documento de identificação — E-mail — Autorização p/ assinatura digital

Acesse a URL abaixo para autenticar o documento

Autenticação Digital: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493
`https://www.assinebem.com.br/validar`

Para conferir integridade e assinaturas acesse: `https://www.assinebem.com.br/validar` e digite o codigo: 722d4a62-e714-459d-8157-76d9fadfa493