



**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA  
MARIA - RS**

**INSOLVÊNCIA CIVIL N. 027/1.16.0014564-7**

**MASSA INSOLVENTE DE LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS e  
MASSA INSOLVENTE DE ILKA BISCAINO RAMOS**, neste  
ato representadas por FRANCINI FEVERSANI, Administradora  
Judicial e a seus Auxiliares designados pelo Juízo CRISTIANE  
PENNING PAULI DE MENEZES e GUILHERME PEREIRA  
SANTOS, já qualificados nos autos da Insolvência Civil, vêm,  
diante de V. Exa., dizer e requerer o que segue.

## **1 - DA MOVIMENTAÇÃO PROCESSUAL**

---

Com objetivo de manter a organização das atividades, aponta-se que a presente manifestação compreende a movimentação processual havida entre até a fl. 1.204 dos autos (Evento 16 - OUT10).





## **2 - DA PROPOSTA DE ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.038 NO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS - RS**

---

À fl. 1.111, tem-se manifestação do Sr. GUILHERME RAMOS SANTOS em que esse demonstra seu interesse na compra do imóvel registrado na matrícula n. 2.038 do Registro de Imóveis de São Francisco de Assis. Em suma, ofereceu R\$ 80.000,00, a serem pagos com um valor de entrada de R\$ 25.000,00 e o saldo em 55 parcelas mensais de R\$ 1.000,00. Outrossim, informou ser parente em terceiro grau do insolvente, mas que nunca teve qualquer relação negocial com esse. Por fim, sugeriu fosse averbada qualquer espécie de garantia sobre o próprio imóvel, ficando a critério do Juízo.

Primeiramente, Excelência, é preciso referir que o imóvel foi avaliado em R\$ 220.000,00 e que quatro leilões já restaram infrutíferos, mesmo as segundas praças partindo de 50% do valor avaliado (R\$ 110.000,00).

Como já referido no feito, a dificuldade encontrada é que o terreno do imóvel possui três moradas, sendo a entrada compartilhada, assim como o material utilizado, apesar de estar bem preservado, é inusual nas construções contemporâneas. Além disso, recentemente contratou-se um jardineiro para cortar e baixar o mato que avançava no pátio da casa, o que vem gerando custos à Massa Insolvente, pois deverá ser objeto de ressarcimento à esta Auxiliar do Juízo (DOC. 02).





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

Também, é de ser levado em consideração que esta Administração Judicial, em conjunto com o Leiloeiro nomeado, já realizou diversas diligências na cidade e contatos com interessados, mas todos sem oferta concretizada. Isso se deve muito ao fato da população do município de São Francisco de Assis estar descapitalizada, receosa e desconfiada de realizar qualquer negociação que envolva o nome do insolvente, muito embora, desta vez, com todo o respaldo do presente feito.

Em oportuno, Excelência, o Projeto de Lei (PL) 10.220/2018, o qual é entendido como reforma da Lei 11.101/05 (aplicada em analogia à presente insolvência civil), já se preocupou em prever soluções e respaldar processos em que o patrimônio tem alienação dificultosa. Pois veja-se o disposto no inciso IV, §1º do Art. 142 do referido PL:

Art. 142. Sem prejuízo do disposto na Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil, a alienação de bens ocorrerá por:

(...)

§ 1º A alienação de que trata este artigo:

I - ocorrerá de forma a considerar o caráter forçado da venda, independentemente da conjuntura do mercado no momento da venda, mesmo que desfavorável;

II - independerá da consolidação do quadro geral de credores;

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

**IV - na hipótese de falência, ocorrerá no prazo de cento e oitenta dias, nos termos estabelecidos no art. 22, caput, inciso III, alínea “j”, e não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil. <sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Sem grifos no original.





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

Não se ignora que o Projeto ainda não restou aprovado, porém já demonstra a preocupação do legislador quanto ao depósito de bens que estão sujeitos a natural desvalorização e que inevitavelmente geram despesas à massa.

Por outro lado, Excelência, o valor proposto é bem inferior à avaliação realizada e a quantidade de parcelas ultrapassa em muito a previsão do §1º do Art. 895 do Código de Processo Civil:

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

(...)

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

Não se ignora, Excelência, que 4 praças já foram realizadas, sendo 2 partindo pela metade do valor da avaliação, não tendo sequer uma proposta pela residência, tampouco para os dois terrenos de matrículas n. 7.589 e 14.519, que também pendem de alienação. Também não se desconsidera que a casa pode estar sofrendo desvalorização, tendo-se por consequência a diminuição do seu valor de mercado.

As tentativas de venda foram inúmeras, tendo esta Administração Judicial e o Leiloeiro realizado diversas diligências na comarca de São Francisco de Assis, com a localização dos lindeiros na prefeitura para a oferta dos terrenos e visitas com interessados pela casa.





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

No que concerne à casa, a dificuldade encontrada é que o terreno do imóvel possui três moradas, sendo a entrada compartilhada. Ademais, o material utilizado, apesar de estar bem preservado, é inusual nas construções contemporâneas.

Já em relação aos dois terrenos restantes, apesar de estarem em áreas urbanas, ficam em regiões não centralizadas da cidade de São Francisco de Assis-RS, além de possuírem pouca área.

Porém embora todas essas considerações e dificuldades, a proposta ora apresentada, na opinião desta Administração Judicial não tem como ser aceita em razão do longo prazo de parcelamento. Contatou-se o ofertante para ver de eventual melhora da oferta, mas foi referida a sua impossibilidade.

Assim, de forma a achar novas alternativas, esta Administração Judicial, em conjunto com o Leiloeiro, está diligenciando para anunciar nas imobiliárias de São Francisco de Assis os três imóveis que pendem de liquidação. Tão logo ofertas sejam formalizadas, esta Auxiliar irá trazer sua análise aos autos, opinando-se, desta forma, pela inviabilidade da venda na forma da proposta de fl. 1.111.





### **3 - DA NECESSIDADE DE VENDA DIRETA DO AUTOMÓVEL PARATI - PLACAS IGW 1488**

---

Às fls. 1.122-1.131, esta Administração Judicial postulou a intimação do Sr. Leiloeiro para designar datas de leilão para o automóvel de placas IGW 1488, sendo tal pedido atendido na decisão de fls. 1.105. Assim, à fl. 1.146 sobreveio a designação das seguintes datas para a realização de venda pública:

**A designação das seguintes datas para realização da venda pública:**

- **Primeiro leilão: 03 de fevereiro de 2020 às 14:00 horas.**
- **Segundo leilão: 10 de fevereiro de 2020 às 14:00 horas.**

**Local: Rua Barão do Triunfo nº1880, Santa Maria - RS.**

Porém, conforme manifestação do Sr. Leiloeiro acostada às fls. 1.201-1.202, as praças restaram infrutíferas (fls. 1.180-1.183), sendo atrelado o insucesso às péssimas condições do veículo e, sobretudo, pelo seu funcionamento exclusivo à álcool.

Ao mesmo tempo, juntou uma proposta de compra direta pelo veículo, no valor à vista de R\$ 1.000,00, em nome do Sr. JOÃO BENEDITO MACHADO.

Como se sabe, o veículo foi avaliado em R\$ 2.000,00 (fls. 1.070-1.085), sendo que a proposta consiste em 50% do valor. Com efeito, a Lei 11.101/05 elenca





as formas as quais devem prioritariamente se dar a alienação do ativo, consoante Art. 142 (leilão, propostas fechadas e pregão). Por outro lado, havendo motivos justificados, o Juiz poderá autorizar, mediante requerimento fundamentado da Administração Judicial, modalidades de alienação judicial diversas das previstas no Art. 142 da referida Lei, como a venda direta ora apresentada<sup>2</sup>.

Assim, levando em conta a ausência de arrematantes nos leilões ocorridos, a dificuldade de comercialização de veículos à álcool, o péssimo estado de conservação do bem (conforme relatado em sua avaliação), o natural desgaste pelo decurso do tempo e a existência de proposta no valor de 50% da avaliação, esta Administração Judicial opina favoravelmente à venda direta.

#### **4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

---

Sobreveio decisão de fls. 1.132-1.136, na qual, dentre outros pontos, o diligente Magistrado determinou fosse oficiado ao Juizado Especial Cível desta Comarca, relativamente ao processo n. 9004943-05.2016.8.21.0027, solicitando o levantamento da restrição de incidente sobre o veículo de placa IGW 1488. Sobre tal, verifica-se que às fls. 1.154-1.154v já foi cumprido o devido levantamento da restrição.

---

<sup>2</sup> Sobre isso, Art. 144 da Lei 11.101/05.





Quanto ao ressarcimento das despesas, deferiu o requerimento desta Administração Judicial, determinando a apresentação de cálculo do valor a ser restituído, bem como o fornecimento de dados bancários para expedição de alvará. Assim, a tabela que segue demonstra as despesas que deverão ser objeto de ressarcimento, a ser depositado na conta 39528-5, agência 126-0, de titularidade de FRANCINI FEVERSANI.

MOTIVO DA DESPESA	FL. DOS AUTOS (COMPROVANTE)	VALOR
CORRESPONDÊNCIAS AOS CREDITORES	FL. 181	R\$ 76,15
ENVIO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA A LOCATÁRIA	FL. 1.130	R\$ 14,10
ENVIO DO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA A LOCATÁRIA	FL. 1.130	R\$ 8,45
SEGURO RESIDENCIAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N. 2.038 OBJETO DE LOCAÇÃO	FL. 1.131	R\$ 1.277,27
CONTRATAÇÃO DE JARDINEIRO PARA CUIDADOS RELATIVOS AO IMÓVEL REGISTRADO NA MATRÍCULA N. 2.038 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS	DOC. 04	R\$ 300,00
		<b>TOTAL: R\$ 1.675,97</b>

Já em manifestação de fl. 1.155, o BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL juntou aos autos a relação de seus créditos apresentados à Administração Judicial. Tal habilitação já foi analisada e considerada na relação de credores da Massa Insolvente de ILKA BISCAINO RAMOS, consoante manifestação desta Auxiliar datada de 27/02/2020.





Subsequente a isso, à fl. 1.176 tem-se manifestação do BANCO DO BRASIL requerendo o cadastramento de seus procuradores para o recebimento de intimação nos presentes autos. Sobre tal ponto, o diligente Juízo já decidiu às fls. 1.191-1.192. - item 5.

Ainda, às fls. 1.188-1.190 tem-se manifestação realizada pelo Leiloeiro, informando do pagamento, pelo Arrematante, do ITBI do imóvel de matrícula n. 7.503, solicitando a carta de arrematação. Observando-se o sítio do TJ/RS, tem-se o registro dos depósitos realizados pelo comprador, já tendo pago o valor de entrada e 11 parcelas da arrematação.

Acerca da possibilidade de expedição da carta, o Código de Processo Civil indica que será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante. Do que se extrai da proposta de fl. 1.065, firmada pelo Arrematante, este ofereceu o próprio imóvel em garantia hipotecária.

Assim, esta Administração Judicial opina favoravelmente pela expedição da carta de arrematação<sup>3</sup>, postulando seja oficiado o Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco de Assis para que averbe a garantia hipotecária sobre o imóvel de matrícula 7.503, em favor da MASSA INSOLVENTE DE LUIZ FÁBIO MENDES

---

<sup>3</sup> De forma a auxiliar o juízo, indica-se que a carta de arrematação deverá conter a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame, na forma do §2º do Art. 901 do CPC.





RAMOS, já com a indicação de que a massa insolvente é ente despersonalizado e, portanto, sem CPF.

Quanto ao certificado pelo diligente cartório às fls. 1.193-1.199, esta Administração Judicial resta ciente, sendo que as execuções remetidas já restaram analisadas.

**ANTE O EXPOSTO:**

A) opina-se pela inviabilidade da venda da casa na forma da proposta de fl. 1.111, consoante item 2.

B) acerca do veículo PARATI de placas IGW 1488, opina-se pela venda direta, nos termos da proposta realizada pelo Sr JOÃO BENEDITO MACHADO, consoante item 3 da presente manifestação;

C) requer seja expedido alvará das despesas objeto de ressarcimento, a ser depositado na conta 39528-5, agência 126-0, de titularidade de FRANCINI FEVERSANI, no valor de R\$ 1.675,97;

D) em atenção à resposta ao ofício de fl. 293, notificando o oferecimento de denúncia pelos atos praticados pelo Insolvente, requer seja oficiado o Ministério Público Estadual para que informe o n. do processo crime e a fase em que se encontra;





**Feversani  
Pauli &  
Santos**

Administração Judicial

E) acerca da arrematação do imóvel de matrícula n. 7.503, opina-se pela expedição da carta de arrematação em nome de WILLIAM GOMES VIEIRA, consoante postulado pelo Leiloeiro às fls. 1.188-1.190, postulando seja antes oficiado o Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco de Assis para que averbe a garantia hipotecária sobre o imóvel de matrícula 7.503, em favor da MASSA INSOLVENTE DE LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS, já com a indicação de que a massa insolvente é ente despersonalizado e, portanto, sem cadastro de pessoa física.

N. Termos;

P. Deferimento.

Santa Maria, 15 de julho de 2020.

**GUILHERME PEREIRA SANTOS**  
**OAB/RS 109.997**

**CRISTIANE P. PAULI DE MENEZES**  
**OAB/RS 83.992**

**FRANCINI FEVERSANI**  
**OAB/RS 63.692**



# ANTES



# DEPOIS

