



**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

PLANO DE REALIZAÇÃO DO ATIVO ART. 99, §3º DA LEI 11.101/05

**MASSA FALIDA DE MOINHO DE TRIGO IPIRANGA LTDA
PROCESSO DE FALÊNCIA N. 5000020-04.2016.8.21.0027
4ª VARA CÍVEL DE SANTA MARIA-RS
DRA. TRAUDELI IUNG**



**Feversani
Pauli &
Santos**
Administração Judicial

PLANO DE REALIZAÇÃO DO ATIVO - ART. 99, §3º DA LEI 11.101/05

**MASSA FALIDA DE MOINHO DE TRIGO IPIRANGA LTDA
PROCESSO DE FALÊNCIA N. 500020-04.2016.8.21.0027**

4ª VARA CÍVEL DE SANTA MARIA-RS

DRA. TRAUDELI IUNG

SUMÁRIO

1 DISPOSIÇÕES LEGAIS DO PLANO DE REALIZAÇÃO DO ATIVO E A VIGÊNCIA DA LEI 14.112/20	1
2 DO ATIVO ARRECADADO A SER REALIZADO	3
3 DOS ATIVOS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE	10
4 DAS FORMAS DE VENDA DO ATIVO PERMITIDAS EM LEI	14
5 FORMA DE ALIENAÇÃO DO ATIVO A SER UTILIZADA	17

1 DISPOSIÇÕES LEGAIS DO PLANO DE REALIZAÇÃO DO ATIVO E A VIGÊNCIA DA LEI 14.112/20

A Lei n. 11.101/2005 (LRF) teve recente e substancial alteração dada pela Lei 14.112/2020, sancionada em 24/12/2020 e vigente a partir de 23/01/2020. Agora, após decretada a quebra, o Administrador Judicial (AJ) deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contado do termo de nomeação, apresentar plano detalhado de realização dos ativos, inclusive com a estimativa de tempo não superior a 180





(cento e oitenta) dias a partir do auto de arrecadação.

A previsão do Plano de Realização do Ativo foi acrescentada no Art. 99, §3º e no Art. 22, III, “j”, ambos da LRF, nos seguintes termos:

Art. 99. A sentença que decretar a falência do devedor, dentre outras determinações:

(...)

§ 3º Após decretada a quebra ou convalidada a recuperação judicial em falência, o administrador deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contado do termo de nomeação, apresentar, para apreciação do juiz, plano detalhado de realização dos ativos, inclusive com a estimativa de tempo não superior a 180 (cento e oitenta) dias a partir da juntada de cada auto de arrecadação, na forma do inciso III do caput do art. 22 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

(...)

III – na falência:

j) proceder à venda de todos os bens da massa falida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da juntada do auto de arrecadação, sob pena de destituição, salvo por impossibilidade fundamentada, reconhecida por decisão judicial;

Assim, embora a decisão de quebra, a assinatura do termo de compromisso e parte dos autos de arrecadação **sejam anteriores à vigência da Lei 14.112/20 (os quais foram atos processuais praticados e consolidados sob a vigência do antigo texto da Lei 11.101/05)**¹, uma vez que pende de decisão a forma de alienação do ativo e de modo a organizar a sua realização, apresenta-se o presente plano.

¹ Sobre a aplicação das normas processuais, Art. 14 do Código de Processo Civil.





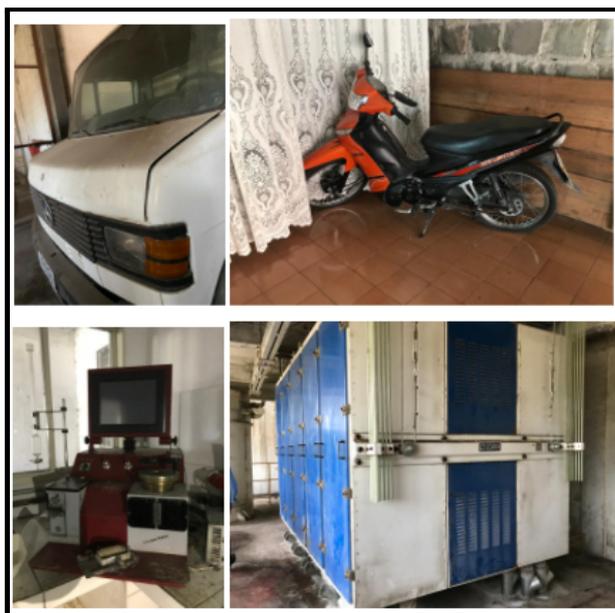
**Feversani
Pauli &
Santos**
Administração Judicial

Registra-se que embora não fosse mandatória a apresentação deste Plano de Realização dos Ativos, a medida é implementada pela Administração Judicial como forma de oferecer transparência e eficiência ao processo falimentar.

2 DO ATIVO ARRECADADO A SER REALIZADO

Não obstante todas as dificuldades ocasionadas pela pandemia do COVID-19 no recolhimento de documentos e informações, esta Administração Judicial, logo após a nomeação, realizou a **arrecadação de todos os bens móveis da Massa Falida (Evento 127 OUT5)**, cujas avaliações foram na sequência apresentadas (**Evento 187 OUT4 e OUT5**).

Os referidos bens totalizam a avaliação de **R\$ 5.963.476,00**, sendo compostos por veículos e maquinários, como os que seguem:





Quanto aos imóveis de propriedade da Falida, esta Administração Judicial realizou pesquisa junto ao Cartório de Registro de Imóveis - CRI - para a certificação quanto aos imóveis registrados em nome da massa. Como dá conta a manifestação de Evento 127, foram localizados os imóveis matriculados pelos números **24.497, 24.498, 24.449, 24.500, 24.501, 60.323, 60.325, 60.328, 53.883, 43.195, 60.314, 60.317 e 65.208**. De tais, os imóveis de matrículas **24.497, 24.498, 24.499, 24.501, 53.883 e 60.314** estão gravados com alienação fiduciária em favor Caixa Econômica Federal, sendo todos os demais passíveis de arrecadação, o que restou realizado (**OUT8 e OUT16 - Evento 127**), tendo-se que segue:

TERRENOS - NÚMERO DA MATRÍCULA E DESCRIÇÃO
24.500 - UM LOTE DE TERRENO , sob o número oito (8)
43.195 - UM TERRENO situado nas proximidades da Avenida Osvaldo Cruz

CASA / APTO / BOX GARAGEM - NÚMERO DA MATRÍCULA E DESCRIÇÃO
60.317 - APARTAMENTO 203 , localizado no primeiro andar do Edifício Residencial Treviso, à rua José Crivelaro, sob o n. 215
65.208 - CASA N. 225 na Rua Fioravante Antônio Spiazzi.
60.323 - BOX 03 , localizado no sub-solo do Edifício Residencial Treviso, situado na zona urbana desta cidade, à rua José Crivellaro, sob o nº 215
60.325 - BOX 05 , localizado no sub-solo do Edifício Residencial Treviso, situado na zona urbana desta cidade, à rua José Crivellaro, sob o nº 215
60.328 - BOX 08 , localizado no sub-solo do Edifício Residencial Treviso, situado na zona urbana desta cidade, à rua José Crivellaro, sob o nº 215

Como referido ao Evento 190, a avaliação imóvel sede da Falida, composto pelas matrículas **24.500, 43.195** e das que compunham a garantia fiduciária da





**Feversani
Pauli &
Santos**
Administração Judicial

Caixa Econômica Federal (24.499, 24.501 e 53.883) não foi possível antes que a individualização dos terrenos fosse realizada. Em outros termos, o imóvel da sede da Falida possui um conglomerado de matrículas, que formam o terreno integrado por diversos lotes não cercados:



Assim, dadas as dificuldades de separação dos imóveis narradas no correr do feito, ao Evento 190 esta AJ postulou a contratação de engenheiro / topógrafo para que a individualização e identificação dos lotes fosse operada, cuja autorização foi dada em decisão de Evento 192 e foi objeto de diligência:

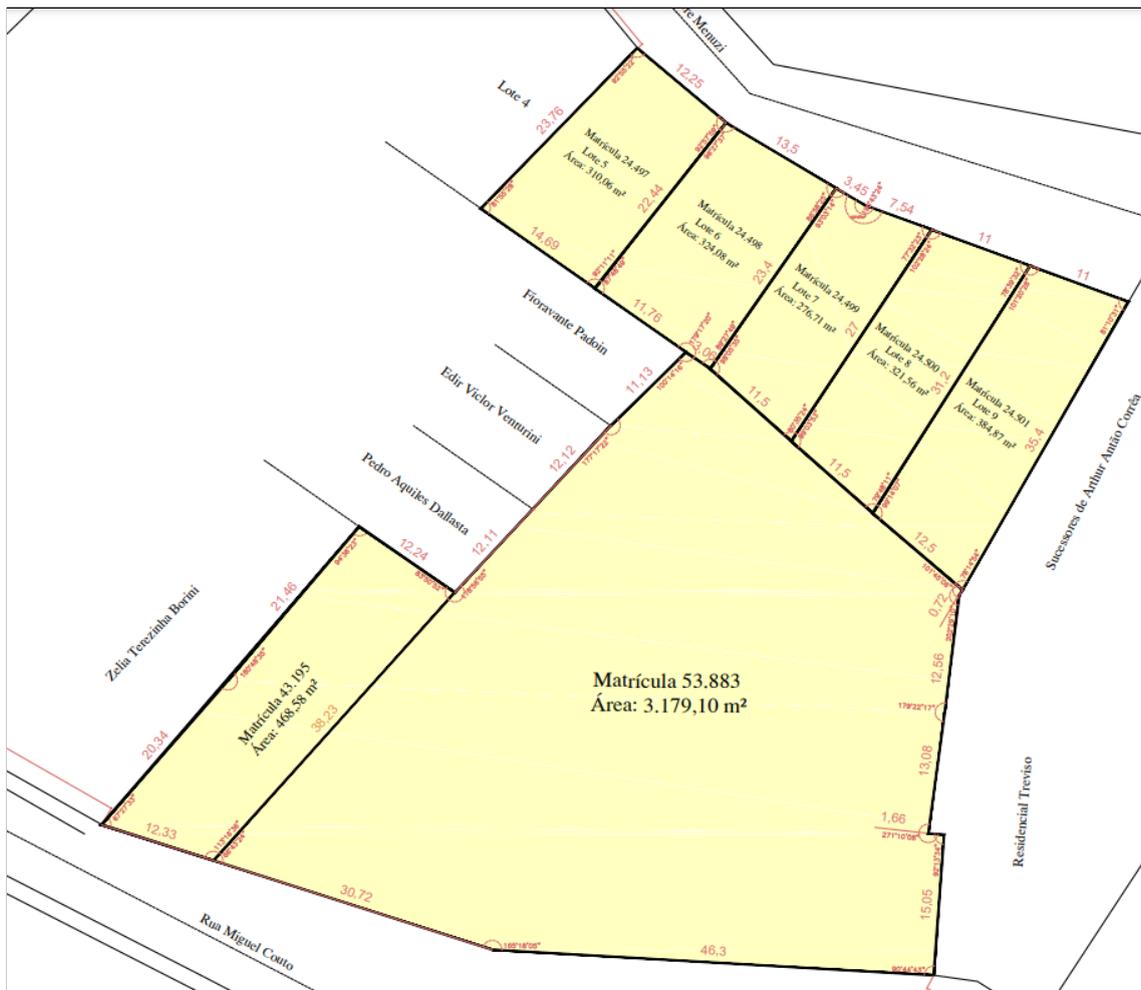


F. (55) 3026.1009 | Rua Becker Pinto, 117, Sala 101 | Bairro Menino Jesus | Santa Maria - RS | CEP 97050070

www.fpsaj.com.br



Como resultado, sobreveio a prancha topográfica dos imóveis, separando e localizando cada um dos lotes:





**Feversani
Pauli &
Santos**
Administração Judicial

Assim, torna-se possível a avaliação e precificação dos imóveis, a qual já está sendo operada pelo Leiloeiro designado no feito e esta Administração Judicial, franqueando-se o acesso aos profissionais da Caixa Econômica Federal para as suas avaliações e ponderações. Tão logo finalizadas as avaliações, tais serão trazidos ao feito.

Em relação à casa de matrícula n. **65.208**, n. 225 na Rua Fioravante Antônio Spiazzi, consoante indicado na manifestação de Evento 127, foi procedido e confeccionado o Auto de Arrecadação específico do imóvel (OUT16), já constando como depositário o Sr. MÁRIO AUGUSTO BRONDANI ANTONIAZZI (sócio da Falida), o qual possuía a sua posse direta desde antes da decretação da quebra:



Em termo de diligência apresentado pelos Sócios da Falida (Evento 168), foi referido que a casa teria sido vendida ao Sócio MÁRIO AUGUSTO BRONDANI ANTONIAZZI:



F. (55) 3026.1009 | Rua Becker Pinto, 117, Sala 101 | Bairro Menino Jesus | Santa Maria - RS | CEP 97050070

www.fpsaj.com.br



CASO				
65.208	Rua José Crivelaro 225		Imóvel Vendido ao Sócio Mario Augusto Brondani Antoniazzi	Hipoteca Sicredi

A AJ tentou realizou diligências e reuniões sobre o assunto, tendo solicitado novas reuniões. Nesse contexto, o Dr. Eduardo Kummel realizou contato telefônico com esta Administração Judicial, indicando que iria representar o sócio MÁRIO AUGUSTO BRONDANI ANTONIAZZI sobre o assunto e que defenderia a impossibilidade de retomada da posse direta pela falida.

Desta forma, e de modo a salvaguardar os interesses da massa falida, implementou-se a notificação de MÁRIO AUGUSTO BRONDANI ANTONIAZZI e sua esposa LEUZYANNA STOLS ANTONIAZZI para que desocupassem o imóvel e/ou, alternativamente, para que apresentassem proposta de locação pelo imóvel, a ser colocada para análise e eventual homologação no processo falimentar.

Não obstante a notificação tenha sido enviada e recebida, nenhuma resposta foi oferecida até o presente momento.

Em seu turno, quanto ao imóvel de matrícula n. 60.317 - apartamento 203, localizado no primeiro andar do Edifício Residencial Treviso, à rua José Crivelaro, sob o n. 215 -, arrecadado no Auto acostado ao Evento 127 (OUT8), o termo de declarações dos sócios da Falida dão conta que esse teria sido vendido ao seu sobrinho, EDUARDO ANTONIAZZI DA CAS:





60.317	Apt. 203, Residencial Treviso. Rua José Crivelaro, 215		Imóvel vendido para Eduardo Da Cás.	Hipoteca Sicredi
--------	---	--	--	---------------------

Em conversas com o Sr. EDUARDO DA CAS e sua procuradora, estes informaram da realização de um contrato de compra e venda antes mesmo do ajuizamento da Recuperação Judicial, ainda no ano de 2015. Como objeto, teriam sido negociados o referido imóvel (**60.317**), além de uma vaga de garagem (**60.325 - BOX 05**), no valor de R\$ 145.000,00 (cujos comprovantes de pagamento foram apresentados).

Ainda assim, e por cautela, AJ implementou e formalizou uma notificação para que desocupasse o imóvel e/ou, alternativamente, para que apresentasse proposta de locação pelo imóvel, a ser colocada para análise e eventual homologação no processo falimentar ou ainda apresentasse os documentos que entendesse pertinentes. A notificação foi devidamente entregue, aguardando-se os seus desdobramentos.

Registra-se que o referido apartamento, assim como os boxes de garagens de matrículas **60.323**, **60.325** e **60.328** ficam localizados no Residencial Treviso - que fica exatamente ao lado da antiga sede do Moinho de Trigo Ipiranga:





Sabendo dos bens por ora arrecadados, antes de adentrar nas formas de realização do ativo da Falida, imperioso esclarecer os bens que estão gravados com alienação fiduciária da Caixa Econômica Federal e Banco do Estado do Rio Grande do Sul e que deixaram de ser arrecadados.

3 DOS ATIVOS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

Conforme mencionado no item 3 e 5 da petição de Evento 127, dentre os veículos e imóveis identificados, foram visualizadas as averbações dos gravames de alienação fiduciária dos seguintes bens:

BEM	CREDOR FIDUCIANTE
24.497 - UM LOTE DE TERRENO, sob o número cinco (5), situado nas proximidades do Km3, zona urbana desta cidade;	R.2 AVERBAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CAIXA





contendo UM PREDIO DE ALVENARIA, sob o nº 51, com área construída de 75,65m ² .	ECONÔMICA FEDERAL
24.498 - UM LOTE DE TERRENO, sob o número seis (6), situado nas proximidades do Km3, zona urbana desta cidade; contendo UM PREDIO DE ALVENARIA sob o n. 61, com área construída de 75,65m ² .	R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
24.499 - UM LOTE DE TERRENO, sob o número sete (7), situado nas proximidades do Km3, zona urbana desta cidade.	R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
24.501 - UM LOTE DE TERRENO, sob o número nove (9), situado nas proximidades do Km3, zona urbana desta cidade.	R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
53.883 - UM TERRENO de forma irregular, situado na zona urbana desta cidade, na Faixa de Camobi.	R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL AV. 5 ADITAMENTO MAJORANDO O VALOR DA DÍVIDA DO R.4
60.314 - APARTAMENTO 103, localizado no andar térreo do Edifício Residencial Treviso, situado na zona urbana desta cidade, à rua José Crivelaro, n. 215, esquina com a esquina do DAER	R.13 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
CAMINHÃO FORD/CARGO 2429 PLACA ITX8E75 COD. RENAVAN: 00504003577 (OUT 31)	BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Como já referido nos autos, o credor fiduciante poderá realizar o pedido de restituição para retomada do bem, devendo promover a alienação para satisfazer o seu crédito, sendo eventual saldo remetido à Massa Falida. Todavia, tal restituição somente será promovida quando o bem for arrecadado pela Massa Falida, o que foi evitado nos presentes autos.

Em vista disso, uma vez que a propriedade dos bens não fora consolidada, havendo somente a averbação das garantias fiduciárias, postulou-se a intimação da



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) e do BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL para que manifestassem o interesse de retomada dos bens para alienação ou se pretendiam que sua venda fosse promovida por leilão judicial no processo falimentar, às suas expensas.

Intimada, ao Evento 148, a CEF manifestou o seu interesse em consolidar a propriedade do imóvel de matrícula nº 60.314 (Apartamento 103 do Res. Treviso), o que foi confirmado pelo Juízo no item III da decisão de Evento 192, condicionando a consolidação a posterior prestação de contas da venda.

Quanto aos demais bens, a referida instituição bancária está, em conjunto com a AJ, promovendo a separação e avaliação dos bens e não descarta a venda por leilão judicial no presente processo falimentar (Evento 148). *In verbis*:

Quanto aos demais imóveis, matriculados sob nº 24.497, 24.498, 24.499, 24.501 e 53.883 no Registro de Imóveis de Santa Maria/RS (terrenos situados na zona urbana de Santa Maria/RS – matrículas anexas), a CAIXA está promovendo a avaliação dos mesmos e não descarta a possibilidade de sua venda por leilão judicial nesse processo falimentar, conforme tratativas já iniciadas com a Administradora Judicial.

Recentemente, de forma extraoficial e após o levantamento topográfico das áreas, a CEF manifestou à esta AJ o interesse de consolidar a propriedade das duas casas matriculadas nos n. 24.497 e 24.498, as quais estão desmembradas, demarcadas e não se confundem com a atividade da Falida. Até em razão da





existência da alienação fiduciária, tais bens não foram arrecadados pela AJ e, acaso sobrevenha pedido formalizado de consolidação, esta AJ fará a análise de praxe.

Todos os bens acima descritos são vinculados aos contratos e, também como já mencionado no feito, o produto de sua venda deverá ficar vinculado ao saldo de cada débito contratual:

- contrato nº 734-0501.003.00001815-3, com garantia de alienação fiduciária do imóvel e matriculado sob nº 53.883 no Registro de Imóveis de Santa Maria/RS;
- contrato nº 18.0501.737.0000002-80, com garantia de alienação fiduciária do imóvel matriculado sob nº 24.497 no Registro de Imóveis de Santa Maria/RS;
- contrato nº 18.2515.737.0000011-57, com garantia de alienação fiduciária dos imóveis matriculados sob nº 24.498, 24.499, 24.501 e 60.314 no Registro de Imóveis de Santa Maria/RS.

Em seu turno, quanto ao BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, esta instituição bancária referiu seu desinteresse na retomada dos bens gravados com alienação fiduciária, sugerindo a venda por leilão judicial no processo de falência, com a amortização da dívida objeto da garantia (Evento 162):

Em atendimento ao despacho relacionado ao evento 136, o Banrisul informa que não possui interesse na retomada dos bens gravados com alienação fiduciária, devendo a venda ser promovida por leilão judicial no processo de falência e os valores amortizados na dívida respectiva.





Assim, tal bem foi objeto de arrecadação (Evento 127 - OUT31), e ingressou no ativo a ser alienado no feito. Até de forma a acelerar sua venda, ao Evento 210 a AJ peticionou postulando a sua inclusão em praças já aprezadas, o que foi rapidamente deferido pelo Juízo ao Evento 210. Sobre tal caminhão, veja-se o indicado no item 5.

Realizadas tais colocações acerca dos bens gravados com alienação fiduciária, passa-se às formas de venda do ativo.

4 DAS FORMAS DE VENDA DO ATIVO PERMITIDAS EM LEI

A venda dos bens da devedora deverá se dar na ordem preferencial do Art. 140 da LRF, na seguinte forma:

- a) alienação da empresa, com a venda de seus estabelecimentos em bloco;
- b) alienação da empresa, com a venda de suas filiais ou unidades produtivas isoladamente;
- c) alienação em bloco dos bens que integram cada um dos estabelecimentos do devedor ou;
- d) alienação dos bens individualmente considerados.

Quanto às modalidades/formas típicas de venda do ativo, o Art. 142 da LRF² sofreu substancial alteração dada pela Lei 14.112/20, revogando-se os inusuais

² Redação alterada pela Lei 14.112/20.





“pregão” e “propostas fechadas” e modernizando a alienação na falência. Veja-se o novo texto:

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:

I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido;

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - processo competitivo organizado promovido por agente especializado e de reputação ilibada, cujo procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao plano de recuperação judicial, conforme o caso;

V - qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos desta Lei.

§ 1º (Revogado).

§ 2º (Revogado).

§ 2º-A. A alienação de que trata o caput deste artigo:

I - dar-se-á independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda;

II - independerá da consolidação do quadro-geral de credores;

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

IV - deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da lavratura do auto de arrecadação, no caso de falência;

V - não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil.

§ 3º Ao leilão eletrônico, presencial ou híbrido aplicam-se, no que couber, as regras da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á:

I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem;

II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação;

III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço.

§ 3º-B. A alienação prevista nos incisos IV e V do caput deste artigo, conforme disposições específicas desta Lei, observará o seguinte:

I - será aprovada pela assembleia-geral de credores;

II - decorrerá de disposição de plano de recuperação judicial aprovado; ou

III - deverá ser aprovada pelo juiz, considerada a manifestação do administrador judicial e do Comitê de Credores, se existente.

§ 4º (Revogado).

§ 5º (Revogado).

§ 6º (Revogado).

§ 7º Em qualquer modalidade de alienação, o Ministério Público e as Fazendas Públicas serão intimados por meio eletrônico, nos termos da legislação vigente e respeitadas as respectivas prerrogativas funcionais, sob pena de nulidade.



§ 8º Todas as formas de alienação de bens realizadas de acordo com esta Lei serão consideradas, para todos os fins e efeitos, alienações judiciais.

Agora, e com a reforma da lei, permite-se expressamente a realização de leilão eletrônico, presencial ou híbrido, acompanhando a virtualização dos atos e a velocidade das comunicações *online*, garantindo maior concorrência - independentemente da distância do interessado. Mais que isso, a eletrônica da venda permite a maior aproximação do real valor de mercado do bem, vindo ao encontro da maximização dos ativos e ao atual cenário pandêmico em que a sociedade se encontra.

O leilão partirá, em primeira chamada, no valor mínimo de sua avaliação. Já em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação. Caso não tenham propostas nas duas primeiras, seria realizada uma inovadora terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço – não sujeito à aplicação do conceito de preço vil (Art 142 §2º-A, V da LRF):



Em caso de novo insucesso na venda dos bens da Massa Falida, o novo Art. 144-A preceitua que, se não houver proposta concreta dos credores em assumi-los,

poderão ser considerados sem valor de mercado e destinados à doação. Já o parágrafo único do referido Artigo possibilita que, caso não haja interessados na doação dos bens da massa falida, esses serão devolvidos ao falido.

Além disso, o novo texto permite a organização de processo competitivo promovido por agente especializado e de reputação ilibada. O procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao plano de Recuperação Judicial, conforme o caso. Por fim, em seu inciso V, permite qualquer outra modalidade de venda, desde que aprovada nos termos da LRF.

Para além das modalidades de alienação típicas previstas, a legislação permite, em seu Art. 144, que a venda seja realizada por meios atípicos, desde que seja mais interessante sob o ponto de vista da maximização dos ativos da massa. Para tanto é necessário que o requerimento seja fundamentado e apresentado ao juiz pelo Administrador Judicial.

Por fim, deve ser observado que em qualquer modalidade de alienação, sob pena de nulidade, o Ministério Público e as Fazendas Públicas serão intimados por meio eletrônico, nos termos da legislação vigente e respeitadas as respectivas prerrogativas funcionais.

5 FORMA DE ALIENAÇÃO DO ATIVO A SER UTILIZADA

Com efeito, uma vez que a massa falida possui ativos que fazem parte de sua operação e atividade, ao passo que outros constituem patrimônio com finalidade





diversa do seu objeto social, a estratégia a ser adotada é híbrida. Propõe-se, assim, que a venda dos ativos seja separada nos seguintes blocos:

BLOCO 1 - BENS A SEREM VENDIDOS DE FORMA ANTECIPADA E INDIVIDUAL	
BEM	AVALIAÇÃO
MODELO: YAMAHA/T115 CRYPTON K PLACA IXB6933 COD. RENAVAN: 01077366938	R\$ 4.238,00
MODELO: MERCEDES BENZ/914 PLACAS IHT0467 COD. RENAVAN: 70075483-0	R\$ 51.301,00
MODELO: FIAT/FIORINO 1.4 FLEX PLACA IVQ9166 COD. RENAVAN: 01012352428	R\$ 33.373,00
MODELO: FIAT/UNO MILLE ECONOMY PLACA ISU6895 COD. RENAVAN: 452687454	R\$ 14.514,00
EMPILHADEIRA CLARC UNCK	R\$ 42.000,00
CAMINHÃO FORD/CARGO 2429 PLACA ITX8E75 COD. RENAVAN: 00504003577 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 128.000,00

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 24.499	SEM AVALIAÇÃO GLOBAL ATÉ O MOMENTO
	AVALIAÇÃO IMÓVEL 24.500	
	AVALIAÇÃO IMÓVEL 24.501	





	AVALIAÇÃO IMÓVEL 43.195	
	AVALIAÇÃO IMÓVEL 53.883	

BLOCO 3 - DEMAIS BENS A SEREM LEILOADOS SEPARADAMENTE	
BEM	OBSERVAÇÃO
CASA 24.497 (COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA CEF)	BEM OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
CASA 24.498 (COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA CEF)	BEM OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
APARTAMENTO 60.317 - 203 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TREVISÓ	QUESTÕES REFERENTES À PROPRIEDADE SENDO ANALISADAS
CASA 65.208 - N. 225 NA RUA FIORAVANTE ANTÔNIO SPIAZZI	AVALIAÇÃO A SER REALIZADA
BOX 03 - 60.323 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TREVISÓ	AVALIAÇÃO A SER REALIZADA
BOX 05 - 60.325 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TREVISÓ	AVALIAÇÃO A SER REALIZADA
BOX 08 - 60.328 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TREVISÓ	AVALIAÇÃO A SER REALIZADA

Os bens do **Bloco 1** já foram objeto de pedido específico de **venda antecipada** (Eventos 127 e 210), sendo autorizado pelo Juízo a realização das **praças que estão aprazadas para os dias 31/05 e 15/06 de 2021**. Como não houve decisão determinando a realização do 3º leilão, na forma da nova legislação falimentar, sugere-se por seguir o antigo regramento, sobretudo porque o pedido acerca da venda foi anterior à vigência do novo texto e das considerações do presente plano de realização do ativo.

Em oportuno, da primeira praça já realizada, foram arrematados os dois caminhões e o veículo FIAT UNO, consoante Eventos 236, 237 e 238, sendo que os demais irão para a segunda praça.





Já quanto aos bens do **Bloco 2**, tem-se que os equipamentos passaram por avaliação já fora acostada nos autos (Evento 127, OUT9 e seguintes). Já em relação aos imóveis, após prancha topográfica elaborada por profissional contratado (cujas despesas serão partilhadas entre a CEF e a Falida), repisa-se que esses estão passando por avaliações tanto pela AJ e Leiloeiro Oficial designado no feito, quanto pela CEF.

Isso porque, por certo, **a venda global da sede empresarial (em um único bloco), é medida preferencial do Art. 140 da Lei 11.101/05**. Não à toa, o legislador privilegiou a alienação do ativo em bloco para que o ativo que possui mercado atraia o ativo de difícil alienação. Em outras palavras, alienar o bloco de bens, em conjunto, acelera o processo de venda e faz com que despesas de manutenção do ativo sejam estancadas.

Justifica-se tal medida, Excelência, pois certamente uma empresa de Moinho que pretenda se instalar no local terá interesse na manutenção do maquinário lá depositado, assim como terá interesse no estacionamento ao lado, disponibilizado pela sinergia operacional entre todos os bens da atividade da Falida. Ao mesmo tempo, elimina-se o risco de se ter a venda dos imóveis e a permanência dos pesados e complexos equipamentos na sede, culminando em maiores despesas de armazenamento e guarda.

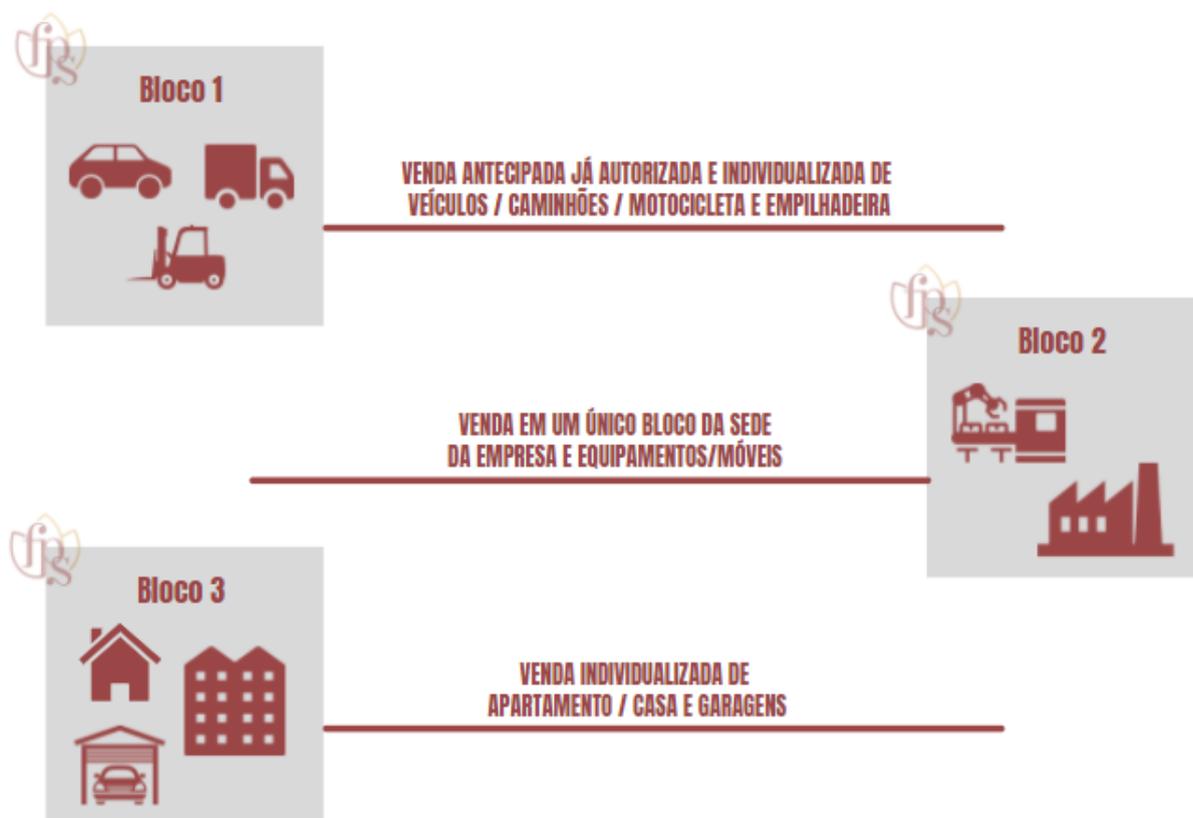
A venda, em bloco, levaria a um valor global, mas sem deixar de individualizar os valores de cada um dos ativos que compunham o aglomerado de bens, motivada pela alienação fiduciária de cada um deles. O valor de avaliação terá um grau de relevância no valor global, e será considerado na venda do produto para



satisfação de cada um dos contratos de alienação fiduciária com a CEF, na forma do Art. 7º do Decreto-lei n. 911/69.

Ademais, diante de eventual insucesso na venda do maquinário em conjunto com a sede empresarial, nada impede que em uma próxima etapa os bens sejam destacados para venda.

Por fim, propõe-se que o **bloco 3** tenha sua venda realizada de forma individualizada, uma vez que os bens não possuem vinculação com a operação da Falida e sua venda possui menor grau de complexidade, tendo-se o que segue:



Quanto à forma de venda do ativo a ser operada, algumas considerações merecem ser feitas.

Em primeiro, embora a novidade legislativa de realização de uma terceira praça por qualquer preço (Art 142 §2º-A, V da LRF), nota-se que esta é direcionada à venda em falências cujos patrimônios possuem baixa liquidez. De modo contrário, no caso dos autos, o ativo a ser realizado é composto em maior parte por imóveis e veículos que naturalmente possuem maior procura e, por consequência, liquidez mais elevada.

Até por isso e levando em conta as peculiaridades de cada caso, o legislador possibilitou no inciso V do supracitado Artigo qualquer outra modalidade de alienação do ativo, desde que aprovada nos termos da Lei 11.101/05. Para tanto, o §3º-B preconiza que a amplitude do inciso V deverá ser aprovada pelo juiz, considerada a manifestação do administrador judicial e do Comitê de Credores, se existente (no caso dos autos, não há comitê formado).

Tendo em vista tais pontos e levando em conta as particularidades do ativo da Massa Falida, a venda poderá se dar em 3 etapas: A) a primeira, com a realização de duas praças, partindo a primeira em 100% do valor da avaliação e a segunda em 50%, respeitando-se os prazos legais. B) em inexitosos os leilões, ao invés da imediata realização de 3ª praça por qualquer valor, a AJ, em conjunto com o leiloeiro designado no feito, buscará no prazo de 30 dias a formalização de propostas de compra direta; C) malsucedida a busca de compradores diretos, aí sim, a realização da 3ª praça, por qualquer valor;

Para que se tenha melhor compreensão, segue quadro sinóptico:





Assim, coloca-se a presente realização do ativo à apreciação deste D. Juízo, opinando-se pela concessão de vista à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (dada a sua propriedade fiduciária), de forma urgente, para que faça as considerações que entenda pertinente.





**Feversani
Pauli &
Santos**
Administração Judicial

Após tais detalhamentos, opina-se seja autorizada pelo Juízo a forma de realização do ativo, consoante item 5, separando o ativo em 3 blocos e realizando 3 etapas de venda.

N. Termos;

P. Deferimento.

Santa Maria, RS, 1º junho de 2021.

CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES

OAB/RS 83.992

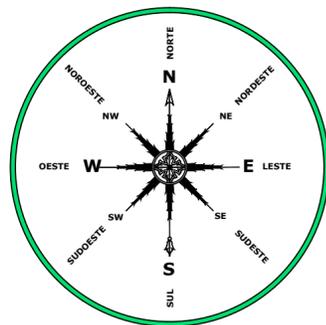
FRANCINI FEVERSANI

OAB/RS 63.692

GUILHERME PEREIRA SANTOS

OAB/RS 109.997





		ALEXANDRE PEGORARO GARLET - ME CNPJ: 20.916.008/0001-00 VL NOVO PARAÍSO NOVA PALMA - RS CEP: 97250-000 TEL: (55) 9 9922.0084	
www.santaritaptopografia.com.br		Email: contato@santaritaptopografia.com.br	
Levantamento Topográfico - Localização de áreas			
Proprietários: Adelino Antoniazzi Industria Moageira Ltda CNPJ: 87.640.637/0001-20		Responsável Técnico: <i>Alexandre P. Garlet</i> Alexandre Pegoraro Garlet Eng. Florestal CREA-RS: 191.141	
Endereço: Avenida João Luiz Pozzobon nº 180 Bairro: Nossa Senhora das Dores		Município: Santa Maria Estado: RS Escala: 1/550	
Data: 10/05/2021		PRANCHA NÚMERO: 	