



**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTA MARIA - RS**

FALÊNCIA N. 5000020-04.2016.8.21.0027

**FRANCINI FEVERSANI & CRISTIANE PAULI ADMINISTRAÇÃO
JUDICIAL S/S LTDA**, Administradora Judicial já qualificada nos
autos da RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO MOINHO IPIRANGA, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência dizer e requerer o
que segue.

Em diligência para a arrecadação dos imóveis da Falida, esta Administração Judicial (AJ) realizou pesquisa das propriedades no CNPJ da empresa na petição de evento 127 dos autos. No ato, verificou-se que parte dos imóveis possuía garantia de alienação fiduciária com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, promovendo-se a arrecadação dos bens livres remanescentes (OUT8 e OUT16 Evento 127), conforme tabela que segue:

TABELA 01 - SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TERRENOS	
NÚMERO DA MATRÍCULA E DESCRIÇÃO	INDICAÇÕES
24.500 - UM LOTE DE TERRENO , sob o número oito (8), situado nas	R.2 HIPOTECA





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

<p>proximidades do Km3, zona urbana desta cidade, terreno esse com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, onde mede onze metros (11m00), com uma rua sem denominação; ao SUL, onde mede onze metros e cinquenta centímetros (11m50), com parte da propriedade de Genesio Beltrame; ao LESTE, onde mede trinta e um metros e vinte centímetros (31m20), com o lote número nove (9); e, ao OESTE, onde mede vinte e sete metros (27m00), com o lote número sete (7).</p>	<p>CEDULAR DE 1º GRAU EM FAVOR DE - SICREDI REGIÃO CENTRO</p>
<p>43.195 - UM TERRENO situado nas proximidades da Avenida Osvaldo Cruz, em zona urbana desta cidade, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: (12m33) de frente, ao OESTE, para a rua Miguel Couto; (12m33) de fundos, ao LESTE, com terreno de propriedade de Ovidio da Silva ou quem de direito; por (44m00) de extensão da frente ao fundo, tendo ao NORTE, propriedade que é ou foi de Zelia Terezinha Borini; e, ao SUL, propriedade de Batista Deodaldo Beltrame ou quem de direito.</p>	<p>R.5 HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU - SICREDI</p> <p>R.6 HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU - SICREDI</p> <p>R.9 HIPOTECA CEDULAR DE 3º GRAU - SICREDI</p>

TABELA 02 - SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CASA / APTOS / BOX GARAGEM		
NÚMERO DA MATRÍCULA	INDICAÇÕES	SITUAÇÃO
<p>60.317 - APARTAMENTO 203, localizado no primeiro andar do Edifício Residencial Treviso, situado na zona urbana desta cidade, à rua José Crivelaro, sob o n. 215, esquina com a estrada do DAER que conduz desta cidade à Camobi, atual RS-509; apartamento esse com a área privativa de 134,46m², área total de 176,36m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,12071 no terreno e nas coisas de uso comum; cujo edifício acha-se construído sobre o terreno situado na rua José Crivellaro, esquina com a estrada do DAER, que conduz desta cidade à Camobi, atual RS-509, com área total de 824,33m², com as seguintes medidas e confrontações: 37m20 de largura na frente ao Leste, onde entesta com a citada rua José Crivellaro, lado ímpar, com 13m20 de largura ao Sul, onde entesta com a esquina do DAER que conduz esta cidade à Camobi, atual RS-509; tendo ao Norte, a extensão de 35m60 onde limita-se com propriedade de quem de direito, ao Oeste, por uma linha na direção Norte-sul, medindo 23m20; e deste ponto, numa linha reta em direção Sudeste, medindo 2m25; e daí, por outra linha reta em direção Norte-sul, que mede 22m80, tudo limitando-se com propriedade da forma Adelino Antoniazzi e Filhos Ltda.</p>	<p>R.7 HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU - SICREDI</p> <p>R.9 HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU - SICREDI</p>	<p>TERIA SIDO VENDIDO À EDUARDO DA CAS</p>





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

<p>65.208 - O TERRENO, situado na zona urbana desta cidade, com frente para uma rua sem denominação, lado ímpar, a começar aos quarenta e sete metros e cinquenta centímetro (47m50) de distância formada com a Estrada do DAER, Santa Maria - Camobi, próximo ao quilômetro três (3), com as seguintes medidas e confrontações: ao SUDESTE, onde faz frente e mede nove metros e trinta centímetros (9m30), com a mencionada estrada sem denominação; ao NOROESTE, onde faz fundos e mede dez metros (10m00), com propriedade atualmente de Adelino Antoniazzi, ao SUDESTE, onde mede trinta e sete metros e vinte centímetros (37m20), com terreno de Darci Niederauer Correa e outros, ou quem de direito; e, ao NORDESTE, na extensão de trinta e sete metros e setenta centímetros (37m70), faz divisa com propriedade de Moisés Niederauer Correa ou sucessores.</p>	<p>AV. 6 - CONSTRUÇÃO PRÉDIO DE ALVENARIA SOB O N. 225 NA RUA FIORAVANTE ANTONIO SPIAZZI.</p> <p>R.8 HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU - SICREDI</p> <p>R.9 HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU - SICREDI</p>	<p>CASA ONDE RESIDE MARIO ANTONIAZZI</p>
<p>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, esquina com a estrada do DAER que conduz esta cidade à Camobi, atual RS-509; Box esse com a área privativa de 13,13m², área total de 17,22m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,01179 no terreno e nas coisas de uso comum; cujo edifício acha-se construído sobre o terreno situado à Rua José Crivellaro, esquina com a estrada do DAER que conduz esta cidade à Camobi, atual RS-509, com área total de 824,33m², com as seguintes medidas e confrontações: 37m20 de largura na frente ao Leste, para a rua José Crivellaro, lado ímpar, com 13m20 de largura ao Sul, onde entesta com a esquina do DAER que conduz esta cidade à Camobi, atual RS-509; tendo ao Nordeste, a extensão de 35m60 onde limita-se com propriedade de quem de direito, ao Oeste, por uma linha na direção Norte-sul, medindo 23m20; e desse ponto, numa linha reta em direção Sudeste, medindo 2m25; e daí, por outra linha reta em direção Norte-sul, que mede 22m80, tudo limitando-se com propriedade da forma Adelino Antoniazzi e Filhos Ltda.</p>	<p>SEM RESTRICÇÕES AVERBADAS</p>	<p>-</p>
<p>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, esquina com a estrada do DAER que desta cidade conduz à Camobi, atual RS-509; Box esse com a área privativa de 13,91m², área total de 16,08m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00625 no terreno e nas coisas de uso comum; cujo edifício</p>	<p>SEM RESTRICÇÕES AVERBADAS</p>	<p>-</p>





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

acha-se construído sobre o terreno situado à Rua José Crivellaro, esquina com a estrada do DAER que conduz desta cidade à Camobi, atual RS-509, com área total de 824,33m ² , com as seguintes medidas e confrontações: 37m20 de largura na frente ao Leste, onde entesta com a citada rua José Crivellaro, lado ímpar, com 13m20 de largura ao Sul, onde entesta com a esquina do DAER que conduz esta cidade à Camobi, atual RS-509; tendo ao Nordeste, a extensão de 35m60 onde limita-se com propriedade de quem de direito, ao Oeste, por uma linha na direção Norte-sul, medindo 23m20; e desse ponto, numa linha reta em direção Sudeste, medindo 23m20; e desse ponto, numa linha reta em direção Sudeste, medindo 2m25; e daí, por outra linha reta em direção Norte-sul, que mede 22m80, tudo limitando-se com propriedade da forma Adelino Antoniazzi e Filhos Ltda.		
--	--	--

Já quanto aos bens alienados fiduciariamente, esta AJ deixou de promover a arrecadação, postulando a intimação dos proprietários fiduciários para que manifestassem o interesse em consolidar a propriedade dos imóveis. Os imóveis são os seguintes:

TABELA 03 - IMÓVEIS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA		
BEM	CREDOR FIDUCIANTE	SITUAÇÃO
24.497 - UM LOTE DE TERRENO, sob o número CINCO (5) , situado nas proximidades do Km3, zona urbana desta cidade, terreno este com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, onde mede doze metros (12m00). com rua sem denominação; ao SUL, onde também mede doze metros (12m00), com parte da propriedade de FIORAVANTE PADOIN; ao OESTE, onde mede vinte e seis metros (26m00), com o lote número quatro (4); e, ao LESTE, onde mede vinte e dois metros e sessenta centímetros (22m60), com o lote número seis (6); contendo UM PREDIO DE ALVENARIA, sob o nº 51, com área construída de 75,65m² , lotado na Prefeitura Municipal a partir de 10/08/1976.	R.2 AVERBAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	ALUGADO
24.498 - UM LOTE DE TERRENO, sob o número SEIS (6) , situado nas proximidades do Km3, zona urbana desta cidade, com as dimensões confrontações seguintes: ao NORTE, onde mede doze metros (12m00) com uma rua sem denominação; ao SUL, onde mede quatro metros e cinquenta centímetros (4.50)	R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CAIXA ECONÔMICA	ALUGADO





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

com parte da propriedade de Genesio Beltrame, e quatorze metros e setenta e cinco centímetros (14m75) com parte da propriedade de Fioravante Padoin; ao OESTE, onde mede vinte e dois metros e sessenta centímetros (22m60), com lote número cinco (5); ao LESTE com o lote número sete (7), e dois metros e quarenta e três centímetros (2m43), com propriedade de Genesio Beltrame; contendo UM PREDIO DE ALVENARIA sob o n. 61, com área construída de 75,65m² , lotado na Prefeitura Municipal desta cidade, a partir de 10/08/1976.	FEDERAL	
24.499 - UM LOTE DE TERRENO, sob o número SETE (7) , situado nas proximidades do Km3, zona urbana desta cidade, terreno esse com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, onde mede onze metros (11m00) com uma rua sem denominação; ao SUL, onde mede onze metros e cinquenta centímetros (11m50), com parte da propriedade de Genesio Beltrame; ao LESTE, onde mede vinte e sete metros (27m00), com o lote número oito (8) ; e, ao OESTE, onde mede vinte e três metros e quarenta centímetros (23m40), com o lote número seis (6).	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, terreno esse com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, onde mede onze metros (11m00), com uma rua sem denominação; ao SUL, onde mede doze metros e cinquenta centímetros (12m50), com parte da propriedade de Genesio Beltrame; ao OESTE, onde mede trinta e um metros e vinte centímetros (31m20), com o lote número oito (8) ; ao LESTE, onde mede trinta e cinco metros e quarenta centímetros (35m40), com parte da propriedade de herdeiros de Arthur Antão Corrêa.	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, com as seguintes medidas e confrontações: frente de 38m50 com a rua Miguel Couto, mais 48m00 com a Estrada DAER , Santa Maria - Camobi; ao NOROESTE uma extensão de 80m00 de frente a fundos, com propriedade de quem de direito; ao NORDESTE uma extensão de 38m50 e deste ponto 4m50 na direção NORDESTE-SUDESTE e deste ponto 3m50 na direção NORDESTE SUDESTE; a LESTE, por uma linha inclinada de 23m20 e deste ponto na direção SUDESTE de 2m25; e deste ponto por uma linha reta de 22m80 na direção SUL, tudo confrontando com propriedade da Forma Adelino Antoniazzi & Filhos Ltda., ou quem de direito.	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	R.13	ALUGADO





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

<p>Edifício Residencial Treviso, situado na zona urbana desta cidade, à rua José Crivelaro, n. 215, esquina com a esquina do DAER que conduz desta cidade à Camobi, atual RS-509; apartamento esse com a área privativa de 134,46m², área total de 176,36m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,12071 no terreno e nas coisas de uso comum; cujo edifício acha-se construído sobre o terreno situado na rua José Crivellaro, esquina com a estrada do DAER, que conduz desta cidade à Camobi, atual RS-509, com área total de 824,33m², com as seguintes medidas e confrontações: 37m20 de largura na frente ao Leste, onde entesta com a citada rua José Crivellaro, lado ímpar, com 13m20 de largura ao Sul, onde entesta com a esquina do DAER que conduz esta cidade à Camobi, atual RS-509; tendo ao Norte, a extensão de 35m60 onde limita-se com propriedade de quem de direito, ao Oeste, por uma linha na direção Norte-sul, medindo 23m20; e deste ponto, numa linha reta em direção Sudeste, medindo 2m25; e daí, por outra linha reta em direção Norte-sul, que mede 22m80, tudo limitando-se com propriedade da forma Adelino Antoniazzi e Filhos Ltda.</p>	<p>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</p>	
---	---	--

Ao mesmo tempo, realizou-se diversas reuniões com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), sobretudo na tentativa de organizar a melhor forma para a alienação do ativo, otimizando o patrimônio livre em conjunto com o alienado fiduciariamente.

Das tratativas levantadas, a CEF pretende promover a consolidação da propriedade e a alienação extrajudicial do imóvel de matrícula 60.314, composto de um apartamento n. 103 no Cond. Res. Treviso, n. 216 em Santa Maria-RS, consoante manifestação de Evento 148.

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, compostos por terrenos e imóvel sede da Falida, a CEF tentou promover a avaliação (sem sucesso) e, conforme manifestação de Evento 148, não descarta a possibilidade de sua venda por leilão judicial neste





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

processo falimentar.

Em relação às manifestações da CEF (eventos 148 e 161), esta AJ apresentou suas considerações no evento 176, não apresentando objeções quanto ao indicado pela instituição financeira, com a ressalva de que o crédito garantido deverá ser limitado ao produto da venda do bem, sendo o eventual saldo depositado no presente processo falimentar, assim como o saldo do crédito deverá ter classificação quirografária (Art. 83, VI, “b”, LRF).

Todavia, Excelência, para que seja possível a perfeita precificação dos imóveis e a separação do valor de cada bem, necessária a individualização dos terrenos alocados na sede da Falida, sobretudo em razão da existência de alienação fiduciária sobre parte do imóvel.

Como referido, tal problemática foi levantada nas reuniões com a CEF, a qual inclusive enviou seus arquitetos para avaliação dos imóveis objeto de garantia. Ao mesmo tempo, esta AJ diligenciou junto ao Cartório de Registro de Imóveis e à prefeitura do município de Santa Maria, de modo a identificar cada um dos lotes das matrículas dos imóveis.

Não obstante os esforços empregados, tanto por esta AJ quanto pela CEF, a separação dos imóveis para a precificação não foi possível. No Cartório de Registro de Imóveis foi solicitada busca da exata localização dos terrenos, a qual restou infrutífera (OUT02)¹. Já na prefeitura de Santa Maria, observou-se um cadastro único dos imóveis,

¹ Veja-se que a busca por certidão de individualização dos bens restou infrutífera, tendo-se a devolução do valor da diligência pelo Cartório de Registro de Imóveis.





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

os quais estão unificados, inclusive, para a cobrança do IPTU, com exceção do terreno do estacionamento (matrícula 43.195):



A arquiteta enviada pela CEF, Sra. NATALIA BORTOLOSSI, também identificou a impossibilidade de individualização dos lotes, dada a ausência de demarcação nos terrenos e a deficiência documental do Cartório Imobiliário e da Prefeitura Municipal.

Veja-se, Excelência, a exemplo do problema enfrentado, os fundos do imóvel possui 3 lotes, de números 7, 8 e 9 (matrículas 24.449, 24.450 e 24.451) sendo que





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

apenas os de número 7 e o 9 estariam com a garantia fiduciária. A individualização se mostra necessária, para que a venda, seja dos bens individualmente considerados, seja do imóvel em um único bloco, seja possibilitada.

De forma a encontrar solução para a questão, esta Administração Judicial contactou o Engenheiro Florestal, Sr. ALEXANDRE PEGORARO GARLET, o qual apresentou orçamento para serviço topográfico e de localização dos lotes (OUT03), no valor de R\$ 2.150,00. O levantamento seria realizado tanto nas matrículas livres, quanto nas matrículas objeto de alienação fiduciária, com levantamentos topográficos planimétricos de 8 imóveis, além de análise, descrição e localização de matrícula de cada lote individualmente da área geral.

A despesa com a contratação do referido profissional seria compartilhada com a CEF, a qual já sinalizou a possibilidade em reunião. Seja como for, dada a imprescindibilidade da contratação do serviço para a liquidação do ativo, postula-se a autorização do juízo, com a subsequente intimação da CEF para que assinale nos autos a possibilidade de compartilhar a despesa de localização dos imóveis.

Feito isso, esta AJ diligenciará para a precificação dos bens, prestando contas na sequência do feito.

Sendo as considerações a serem prestadas, requer seja autorizado pelo Juízo a contratação do referido profissional, intimando-se a Caixa Econômica Federal, pelo procurador já constituído nos autos, para que diga da possibilidade de partilhar as despesas com a contratação.





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

N. Termos;

P. Deferimento;

Santa Maria, RS, 27 de março de 2021.

CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES - OAB/RS 83.992

FRANCINI FEVERSANI - OAB/RS 63.692

GUILHERME PEREIRA SANTOS - OAB/RS 109.997

