



FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

CÓPIA

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

Processo n. 027/1.16.0014564-7

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

Na senda de realizar o auto de arrecadação dos bens constantes em São Francisco de Assis - RS, a Administração Judicial passou a fazer contato com o Insolvente a fim de possibilitar o acesso à residência e aos terrenos arrolados. Quando questionado acerca da residência, o Insolvente informou de que atualmente a casa seria habitada por uma “caseira”, sem que houvesse qualquer relação de locação, com o finalidade de preservar o bem e auxiliar a moradora (a qual seria pessoa “simples”).

De imediato, contactou-se a “caseira”, que se identificou como MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI. Confirmando o já relatado, a residente informou que o Sr. LUIZ FABIO MENDES RAMOS teria cedido o uso da casa, objetivando que a residência não ficasse vazia e sofresse possíveis avarias. Além disso, comunicou que não teria condições financeiras de arcar com o aluguel e que inclusive já teria

---

[www.francinifeversani.com.br](http://www.francinifeversani.com.br)

Rua Becker Pinto, n. 117, sala 101, Bairro Menino Jesus, Santa Maria - RS, CEP 97050-070, Tel: (55) 3026-1009



**FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

realizado reparos na casa. Com base no exposto, vislumbra-se a realização de um contrato de Comodato (não formalizado) em que o Insolvente teria cedido a posse da casa para a Sra. MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI de forma gratuita, planejando além da preservação do bem, o auxílio da moradora que, ao que se nota, não teria condições de suportar o aluguel.

Visto isso, algumas considerações devem ser apontadas.

O Código Civil, dentre os Arts. 579-585, especifica todos os aspectos que envolvem o contrato de comodato, apontado em especial a realização de um negócio jurídico a título gratuito. Ocorre que, mesmo não tendo onerosidade, há a previsão dos riscos que envolvem a convenção, como as perdas e danos e o risco da não devolução do bem.

Como já ressaltado, a Comodatária informa não possuir condições de suportar o aluguel, o que teoricamente já afasta a possibilidade de que suporte hipotético dano na residência. Além disso, e em uma primeira análise, a permissão de uso de propriedade da massa insolvente sem contraprestação a essa poderia ser entendida como contrária aos interesses dos credores.

No entanto, sabe-se que localização de interessados na locação do bem ou mesmo na sua aquisição somente será possível com o transcurso de tempo, sendo que a manutenção de imóvel sem ocupação, em regra, apresenta maiores riscos de prejuízos à massa. Com efeito, em que pese a casa sofra o risco de sofrer pequenas avarias com o próprio uso pela Comodatária, os riscos de que a residência sofra com depredações e com o não uso (acúmulo de mofo, poeira e falta de pequenas manutenções) devem ser considerados.



**FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**

Desta forma, entre a realização da arrecadação e do leilão, enxerga-se duas possibilidades: a primeira seria a manutenção da moradora na residência, com a imediata formalização do comodato, apontando os riscos, deveres e prazos para que permaneça na posse do bem, bem como a indicação de imediata desocupação sem assim indicado pela MASSA INSOLVENTE. Nesse caso, o contrato de comodato seria formalizado com a indicação de que o imóvel será oferecido à locação em imobiliárias locais, devendo a comodatária realizar a desocupação do imóvel tão logo o eventual contrato de locação seja formalizado.

O segundo cenário seria a determinação de imediata desocupação da comodatária, com o anúncio nas imobiliárias locais para locação do imóvel até a realização do leilão.

Seja como for, o que se tem é que a própria realização do auto de arrecadação e avaliação depende da prévia determinação do juízo acerca de qual será a medida a ser adotada, especialmente considerando-se que ao realizar o auto de arrecadação, a Administração Judicial deverá implementar as demais medidas necessárias à conservação de tal ativo.

Acerca da realização da Relação de Credores por esta Administração Judicial, informa-se que o acesso aos autos foi postergado seja por cargas do autor ou de terceiros, seja por necessárias conclusões. De qualquer forma, com base ao menos das habilitações e divergências apresentadas diretamente à Administração, já se debruça sobre a Relação de Credores, a qual será apresentada dentro do prazo estipulado pela Lei 11.101/05. Aponta-se, desde já, que a regra expressa no Art. 762, § 1º, do Código de Processo Civil de 1973 terá influência sobre a questão, do que se compreende que a Relação a ser apresentada sofrerá inequívocas alterações na medida em que novas demandas sejam enviadas ao juízo.



FRANCINI FEVERSANI  
& CRISTIANE PAULI  
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Sendo essas as considerações a serem prestadas, REQUER a juntada da presente manifestação nos autos, com a apreciação pelo Magistrado acerca das questões que envolvem o imóvel matriculado sob o n. 2.038 do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco de Assis e a prévia vista dos autos ao Ministério Público.

N. Termos;

P. Deferimento.

Santa Maria, RS, 05 de abril de 2018.

FRANCINI  
FEVERSANI

Assinado de forma digital  
por FRANCINI FEVERSANI

Dados: 2018.04.05

22:58:33 -03'00'

FRANCINI FEVERSANI

OAB/RS 63.692

CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES

OAB/RS 83.992

GUILHERME PEREIRA SANTOS

OAB/RS-109.997

---

[www.francinifeversani.com.br](http://www.francinifeversani.com.br)

Rua Becker Pinto, n. 117, sala 101, Bairro Menino Jesus, Santa Maria - RS, CEP 97050-070, Tel: (55) 3026-1009