**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE CHARQUEADAS/RS**

**Processo n. 5000265-31.2007.8.21.0156**

**SCALZILLI ALTHAUS & SPOHR ADVOGADOS,** na condição de Administrador Judicial de **GUARA IND E COM DE CONFECCOES LTDA,** vem, perante Vossa Excelência, manifestar-se nos seguintes termos.

Excelência, considerando a proposta de compra do imóvel localizado na Avenida Piratini, n. 1260 e 1270, Vila Orvisa, Charqueadas/RS, no evento 86, é preciso fazer algumas considerações.

Ainda na fase de recuperação judicial, a Administração Judicial requereu a avaliação do imóvel por profissional qualificado, tendo em vista que a ideia da empresa à época era usar o imóvel para pagar os credores, especialmente o Banco do Brasil. A avaliação não ocorreu na oportunidade, diante das intercorrências do processo.

A Administração Judicial entrou em contato com a Fazenda Municipal, sendo-lhe a documentação concedida pelo Município de Charqueadas a respeito do imóvel telado. O imóvel detém o valor venal de R$ 126.615,69, tendo um valor de R$ 13.456,60 em dívidas tributárias.

A lei permite a alienação de bens (art. 142, Lei n. 11.101/2005), ressalvada a aprovação do juiz, a manifestação do administrador judicial e a intimação do Ministério Público e das Fazendas Públicas.

> 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.

Faz-se a ressalva, contudo, caso Vossa Excelência entenda melhor a realização de leilão, com a avaliação do leiloeiro, sendo realizada hasta pública.

Por outro lado, a proposta de compra direta traz um valor maior do que o estabelecido pelo Município de Charqueadas e, portanto, vale refletir sobre a possibilidade de pagamento célere dos credores, diante do longo decurso processual que se encontra a falência.

Nesse contexto, levando em consideração que o eventual arrematante adquiriria o imóvel nas condições atuais, o Administrador Judicial não se opõe à venda do imóvel, caso Vossa Excelência entenda plausível, aliada à concordância do Ministério Público.

Além disso, constata-se que há apenas o credor Banco do Brasil a ser pago, excetuando-se a Administração Judicial e o tributo municipal referente à dívida tributária, de dívidas conhecidas.

O pagamento abarcaria, nos termos da proposta apresentada, portanto:

| | |
|---|---|
| Dívida de IPTU | 13.456,60 |
| 5% do valor do ativo arrecadado (honorários AJ) | 9.000,00 |
| Crédito do Banco do Brasil | 157.543,40 |
| **Valor da compra** | **180.000,00** |

Nesse sentido, uma vez realizada a venda do imóvel, único ativo da massa falida, poder-se-ia pagar todos os credores e encerrar-se-ia a falência, sendo por leilão ou pela venda direta.

Requer-se:

a) a apreciação do pedido por Vossa Excelência;
b) a intimação do Ministério Público;
c) a intimação da Fazenda Pública.

São os termos em que se manifesta.

Porto Alegre/RS, 4 de novembro de 2024.

**SCALZILLI, ALTHAUS & SPOHR ADVOGADOS**
**ADMINISTRADOR JUDICIAL**