



SCALZILLI  
ALTHAUS  
ADVOGADOS

**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 CONFECÇÕES LTDA**, vem, perante Vossa Excelência, manifestar-se nos seguintes termos.

Excelência, o Ministério Público opinou pela intimação do Administrador Judicial no evento 95, para demonstrar de forma justificada e fundamentada as razões para a venda direta proposta apresentada no evento 86.

Pois bem.

A justificativa está na lei e na prática.

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.

O processo está ativo desde 2007 quando ainda se tratava de recuperação judicial, momento em que a empresa ora falida mantinha atividade capaz de deixar os bens conservados.

Nesse momento, no entanto, o imóvel sofreu degradações comuns ao tempo, de modo que passou a desvalorizar. 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,



principalmente o Banco do Brasil. A avaliação não ocorreu na oportunidade, diante das intercorrências do processo, dentre elas o falecimento do sócio principal e a dificuldade de sua esposa em manter a atividade ativa, especialmente pela inexperiência de empreender.

A venda direta, neste momento, parece mais adequada quando se analisa o objetivo final, isto é, o resultado: pagamento de todos os credores; bem como quando se observa do ponto de vista prático: dificilmente os imóveis são arrematados pelo valor da avaliação nas falências, sendo, às vezes, vendidos por qualquer preço no 3º leilão.

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 parte interessada trouxe um laudo de avaliação do imóvel por profissional capacitado, com base também nos documentos juntados nos autos. Não há, portanto, o que impugnar da avaliação apresentada.

A proposta de compra direta, no evento 86, traz um valor maior do que o estabelecido pelo Município de Charqueadas e pela avaliação, portanto, vale refletir sobre a possibilidade de pagamento célere dos credores, diante do longo decurso processual que se encontra a falência.

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
<b>Valor da compra</b>	<b>180.000,00</b>

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 pela venda direta.



SCALZILLI  
ALTHAUS  
ADVOGADOS

Nesse contexto, levando em consideração que o eventual arrematante adquiriria o imóvel nas condições atuais e que não há outros interessados na compra do imóvel, o Administrador Judicial opina pela venda do imóvel.

Requer-se a intimação do Ministério Público, no prazo de 10 dias, uma vez que todo o trâmite da venda pode encerrar o longo processo falimentar.

São os termos em que se manifesta.

Porto Alegre/RS, 06 de fevereiro de 2025.

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