

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TRÊS DE MAIO/RS.

PROCESSO Nº **5000254-39.2016.8.21.0074**

ALBARELLO & SCHMITZ – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Administradora Judicial da **FALÊNCIA DA EMPRESA DE TRANSPORTES INHACORÁ LTDA. e TRANSPORTADORA SAWITZKI LTDA.**, vem, manifestar-se conforme segue.

A Administração Judicial informa que realizou, no último dia 20 de novembro, o procedimento de abertura das propostas apresentadas pelos interessados na aquisição dos lotes, tudo em conformidade com os editais publicados no Jornal Semanal em 4 (quatro) edições, nos dias 09, 16, 23 e 30 de outubro de 2020.

1 - DO PROCEDIMENTO

O procedimento de abertura das propostas enviadas ao Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Três de Maio - RS considerou as regras de distanciamento social. Com isso, foram tomados cuidados desde o envio das propostas, sendo aceitas apenas àquelas enviadas pelos Correios, através de Carta Registrada.

Seguidos os devidos cuidados, foram recebidos por *e-mail* o comprovante de envio pelos Correios de 12 (doze) remetentes, sendo que as propostas se limitaram a apresentar ofertas exclusivamente para os bens imóveis, ou seja, para os Lotes de nºs 1 ao 6, não tendo sido recebida nenhuma proposta para o Lote de nº 7, que contempla os bens móveis (veículos e equipamentos).

Proponentes	E-mail de confirmação	Código de Rastreio	Status entrega pelos Correios
Carlos Demo	06/11	JU750844437BR	Entregue em 09/11
Cesar Trevisol e/ou Jocemar Calza	30/10	JU750846398BR	Entregue em 30/10
Cesar Trevisol e/ou Jocemar Calza	30/10	JU750846407BR	Entregue em 30/10

Cesar Trevisol e/ou Jocemar Calza	30/10	JU750846415BR	Entregue em 30/10
Cesar Trevisol e/ou Jocemar Calza	30/10	JU750846424BR	Entregue em 30/10
Cesar Trevisol e/ou Jocemar Calza	30/10	JU750846438BR	Entregue em 30/10
Cesar Trevisol e/ou Jocemar Calza	30/10	JU750846441BR	Entregue em 30/10
Cesar Trevisol e/ou Jocemar Calza	30/10	JU750846455BR	Entregue em 30/10
Claudia Herberts e/ou Paulo Luis Schweig	06/11	JU750848685BR	Entregue em 09/11
Dianor Szareski	06/11	JU802594652BR	Entregue em 09/11
Herton Muhlbeier	04/11	OD891319181BR	Entregue em 05/11
Herton Muhlbeier	04/11	OD891319195BR	Entregue em 05/11
Jorge Luis Benedetti	28/10	JU750844366BR	Entregue em 30/10
Jorge Luis Benedetti	28/10	JU750844349BR	Entregue em 30/10
Jorge Luis Benedetti	28/10	JU750844352BR	Entregue em 30/10
Josilaine Mendonca	05/11	JU750843666BR	Entregue em 06/11
Luiza Perin	04/11	JU750846588BR	Entregue em 05/11
Lurdes e João Szareski	09/11	BR023390627BR	Entregue em 16/11
Rodrigo Z	06/11	JU750843604BR	Entregue em 06/11
Vilmar Ferrari Transportes Eirelli	09/11	JU750847019BR	Entregue em 11/11

O procedimento de abertura das propostas se deu pela modalidade de videoconferência, através de uma *live*, o que possibilitou o acompanhamento em tempo real para parte dos interessados, sendo que todos receberam o *link de acesso*. Durante o ato de abertura dos envelopes foi possível acompanhar a leitura das regras do Edital, bem como tomar conhecimento de cada uma das propostas apresentadas. Houve ainda a faculdade dos participantes se manifestarem acerca das dúvidas e/ou esclarecimentos pertinentes. Demais interessados também puderam acompanhar a *live* através do **Canal do YouTube da Albarello & Schmitz**, como forma de se dar o máximo de transparência no processo de alienação de bens da massa falida.

Todo o procedimento foi acompanhado pela Oficial Notarial, Sra. Carolina Busanello Wilges, que averiguou a regularidade dos lacres das propostas e conferiu o teor de cada uma delas. Após a aferição, foram sendo abertas uma a uma, e, ao final, foi confeccionada a Ata Notarial, documento que é juntado ao processo neste momento.

A Administração Judicial fez a condução e acompanhamento dos trabalhos, através de seus sócios, responsáveis legais, contando também com o auxílio dos advogados que compõem a sociedade durante os atos e na

transmissão da *live*, o que possibilitou ampliar a segurança, publicidade e transparência dos trabalhos realizados.

1.1 - VIDEOCONFERÊNCIA E LIVE YOUTUBE

Conforme relatado, desde a emissão dos Editais de venda dos bens da massa falida Inhacorá Transportes Ltda., os atos que possibilitaram agilidade no procedimento de venda foram realizados na modalidade virtual, permitiu a interação entre a Administração Judicial e os proponentes, tendo a chancela da fé pública mediante a participação da Oficial Notarial, que exarou ata do evento.

Nesse sentido, demonstramos a seguir imagens da solenidade de abertura:





A íntegra da solenidade poderá ser acessada no canal do Youtube da Albarello & Schmitz, no endereço [Transmissão ao vivo de Albarello e Schmitz - Adm. Judicial](#), assim os interessados poderão confirmar os fatos ora narrados, bem como examinar as propostas apresentadas.

1.2 - DAS PROPOSTAS

Todas as propostas apresentadas foram validadas pela Oficial Notarial por terem atendido os requisitos previstos no Edital. A proposta vencedora obedeceu às regras estabelecidas e foi condizente com o valor de mercado, especialmente quanto ao valor e condição de pagamento para todos os imóveis ofertados através dos Lotes de 1 a 6, fatos que serão detalhados doravante.

Entre as regras previstas no Edital para eventual desempate e qualificação da melhor proposta, está a da aquisição do máximo de lotes possível, onde se buscou, preferencialmente, a venda total de bens, assim como a melhor arrecadação em favor dos credores da massa. No caso de igualdade em condições financeiras, a preferência se dará a quem propor a compra de mais de um lote na modalidade para pagamento à vista.

As propostas ofertadas foram as seguintes:

Proponente	Lotes	Condição	Proposta
Carlos A. Zamin Engenharia Eirelli	3	À vista	R\$ 111.000,99
Carlos A. Zamin Engenharia Eirelli	4	À vista	R\$ 111.000,99
Carlos José Demo	1	À vista	R\$ 51.956,00
Carlos José Demo	4	À vista	R\$ 61.961,00
Carlos José Demo	5	À vista	R\$ 56.994,00
Delcio Francisco Perim	4	35% à vista e 10 x	R\$ 81.000,00
Delcio Francisco Perim	5	35% à vista e 10 x	R\$ 91.000,00
Dianor Domingo Gresele Szareski	1	À vista	R\$ 63.390,00
Dianor Domingo Gresele Szareski	2	À vista	R\$ 62.190,00
Dianor Domingo Gresele Szareski	3	À vista	R\$ 31.090,00
Dianor Domingo Gresele Szareski	4	À vista	R\$ 41.090,00
Dianor Domingo Gresele Szareski	5	À vista	R\$ 41.090,00
Fabricio Luis Benedetti	2	À vista	R\$ 83.560,00
Herton Muhlbeier	1,2,3,4 e 5	À vista	R\$ 601.900,00
Herton Muhlbeier	6	À vista	R\$ 202.900,00
João Valdemar Gresele Szareski	6	À vista	R\$ 62.200,00
Jocemar Calza - Procurador César Trevisol	5	À vista	R\$ 35.000,00
Jocemar Calza - Procurador César Trevisol	3	À vista	R\$ 35.000,00
Jocemar Calza - Procurador César Trevisol	6	À vista	R\$ 35.000,00
Jocemar Calza - Procurador César Trevisol	4	À vista	R\$ 35.000,00
Jocemar Calza - Procurador César Trevisol	1, 2, 3, 4, 5 e 6	À vista	R\$ 240.000,00
Jocemar Calza - Procurador César Trevisol	2	À vista	R\$ 35.000,00
Jocemar Calza - Procurador César Trevisol	1	À vista	R\$ 35.000,00
Jorge Luís Benedetti	3	À vista	R\$ 103.950,00
Josilaine Gärtner Mendonça	2	À vista	R\$ 55.000,00
Lisiele Aline Benedetti Servat	1	À vista	R\$ 83.950,00

Paulo Luis Schweig	1	À vista	R\$ 150.015,00
Paulo Luis Schweig	2	À vista	R\$ 150.015,00
Vilmar Ferrari Transportes Eirelli	1, 2, 3, 4, 5 e 6	À vista	R\$ 391.000,00

Tendo havido propostas para a totalidade dos imóveis ofertados, as que se limitaram para apenas um lote acabaram por não atender os preceitos do Edital, de forma que as ofertas de Fabício Luís Benedetti, João Valdemar Gresele Szarecki, Jorge Luís Benedetti, Josilaine Gartner Mendonça e Lisiele Aline Benedetti Servat foram consideradas desclassificadas.

Na sequência, foram consideradas desclassificadas as propostas de Delcio Francisco Perim para os Lotes 4 e 5, pela razão de que foi a única a apresentar condições pela modalidade do pagamento à prazo. Considerando que o valor proposto para pagamento do saldo, no caso em 10 (dez) meses, sem correção, se trazido a valor presente com base na taxa do CDI, resultaria num valor líquido de R\$ 80.548,29 para o Lote 4 e de R\$ 90.492,52 para o Lote 5. De forma que restou também a desclassificação pelo fato da proposta se limitar a apenas dois lotes.

Passou-se, então, para análise das propostas com valor à vista, se a proposta é para a totalidade dos lotes e a comparação com o valor de referência pela avaliação de mercado, se preço vil ou não.

Desta forma, foram desclassificadas as propostas apresentadas por Carlos Zanin Engenharia Eireli por terem sido apresentadas com a intenção de compra de apenas dois lotes (3 e 4); a de Carlos José Demo, pela apresentação de proposta de apenas três lotes (1, 4 e 5), e a de Paulo Schweig, pela apresentação de interesse apenas em apenas dois lotes (1 e 2). Embora a proposta deste último tenha alcançado o maior valor individual para os referidos lotes. Em suma, estas propostas foram preteridas pelo fato de haver proposta de compra para a totalidade dos lotes.

Seguindo, também foram consideradas desclassificadas as propostas de Jocemar Calza, tanto para as propostas individualizadas dos lotes 1, 2, 3, 4, 5 e 6, como para a proposta global para todos os lotes, por conterem valores muito aquém do valor de referência de mercado. P. Ex: o valor proposto para a totalidade é de R\$ 240.000,00 à vista, o que representa apenas 25,89 % do valor de referência, conforme tabela abaixo.

Já Dianor Domingo Gresele Szarecki fez proposta para os lotes 1, 2, 3, 4 e 5 com valores entre R\$ 63.390,00 e R\$ 31.090,00 à vista, alcançando o valor total de R\$ 238.850,00, porém, valor significativamente inferior ao proposto pelos mesmos cinco lotes ofertados pelo proponente Herton Muhlbeier, que resulta numa média de R\$ 120.380,00 por lote, alcançando um total de R\$ 608.000,00 para os Lotes 1, 2, 3, 4 e 5.

Frisa-se que a proposta de Vilmar Ferrari, para a totalidade dos seis lotes, alcançou o valor de R\$ 391.000,00 na modalidade pagamento à vista, contudo, esta representa apenas 42,18% do valor mercado, o que foi considerada muito aquém das condições aceitáveis, tornando-se desclassificada sob este aspecto.

Quanto a oferta para aquisição total dos seis lotes, apresentada pelo proponente Herton Muhlbeier, alcançou o montante de R\$ 804.800,00, representando 86,83% do valor de referência de mercado, o que, no entendimento desta Administração Judicial, é bastante razoável se considerarmos que a oferta se deu para a totalidade dos bens imóveis e na modalidade pagamento à vista.

Desta forma, conclui-se que a proposta vencedora do certame, pelas razões supra referidas, foi a de Herton Muhlbeier, o qual deverá ser intimado para firmar o Termo de Compromisso de Compra e Venda, vindo a depositar o valor integral de **R\$ 804.800,00** (oitocentos e quatro mil e quatrocentos reais) em favor da massa falida **Empresa de Transportes Inhacorá Ltda., inscrita no CNPJ nº 92.036.759/0001-29, com conta no Banco 001 (Banco do Brasil), Agência 682-3, Conta corrente nº 23521-0**, documentos que serão oportunamente juntados aos autos falência.

Para perfectibilizar os procedimentos de alienação destes ativos se requer seja o proponente intimado pessoalmente, atendendo ao disposto no Art. 142 § 7º da Lei 11.101/05.

Após o Parecer do Parquet, se requer a homologação da venda e a consequente emissão de autorização para transferência dos imóveis junto ao Registro de Imóveis competente, a ser firmado pelo representante legal da Administração Judicial, S.M.J.

1.3 - DAS AVALIAÇÕES ATUALIZADAS

Cabe registrar que os imóveis em questão já continham avaliações nestes autos, porém ainda de 2018. No entanto, a Administração Judicial, na busca por garantir a melhor proposta e a maior transparência para com os credores da massa falida, solicitou que o perito avaliador procedesse na atualização dos valores de mercado.

De forma que, sendo prontamente atendida pelo perito e sem novos custos incidentes, os valores de referência de mercado foram atualizados com base no mês de novembro de 2020, haja vista que a avaliação inicial havia sido realizada em março de 2018.

Com base nos critérios da NBR 14.653-2, os valores dos imóveis ficaram com assim contabilizados:

Matrícula do Imóvel	Valor Avaliação em	Valor Avaliação em
----------------------------	---------------------------	---------------------------

	Março/2018	Novembro/2020
1.628	R\$ 108.301,20	R\$ 135.376,50
1.629	R\$ 157.000,00	R\$ 157.000,00
1.831	R\$ 140.000,00	R\$ 157.941,00
1.832	R\$ 140.000,00	R\$ 157.941,00
1.833	R\$ 170.000,00	R\$ 180.504,00
8.013	R\$ 110.488,00	R\$ 138.110,00
Valor Total	R\$ 825.789,20	R\$ 926.872,50

Assim, conforme as avaliações realizadas pelo perito avaliador do total dos imóveis alcançou o montante de R\$ 926.872,50 (novecentos e vinte e seis mil, oitocentos e setenta e dois reais e cinquenta centavos), o que vem demonstrar que a venda através da modalidade adotada produziu um resultado bastante satisfatório, vindo a ser revertido em favor dos credores da massa.

1.4 - DOS CRITÉRIOS E A PROPOSTA VENCEDORA

Diante dos critérios dispostos no Edital, principalmente quanto a proposta de compra da totalidade dos lotes dos imóveis, assim como da modalidade do pagamento à vista apresentada, deve, no entendimento desta Administração Judicial, ser confirmado o Sr. Herton Muhlbeier como vencedor do certame. Este, logo após, deverá ser intimado para realizar firmar o Termo de Compra e Venda, bem como o respectivo depósito do valor diretamente em conta corrente da massa falida, sendo os bens transferidos para o seu nome sem qualquer ônus, nos termos do Art. 141, II da Lei 11.101/05.

Desta maneira, após o Parecer do Ministério Público e de confirmado o pagamento, a propriedade dos imóveis deverá ser transferida ao adquirente através do competente mandado, o qual deverá ser expedido para ao Registro de Imóveis do município de Três de Maio - RS, revogando-se todos os gravames que porventura existam sobre os referidos bens.

2 - DO REGULAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO

Efetivada a venda dos bens imóveis, a Administração Judicial irá promover os primeiros pagamentos em favor dos credores da massa falida, inclusive dos honorários ao perito avaliador, dos débitos tributários do período da falência (em especial do IPTU), dentre outros previstos em Lei.

Realizados os pagamentos das dívidas da massa falida, iniciar-se-ão os pagamentos do rol de credores, que seguirão as regras estabelecidas pela Lei 11.101/05.

Nesse diapasão, serão quitados todos os credores possíveis com os valores até o montante arrecadado e, durante esse período serão promovidas outras tentativas de venda dos bens remanescentes, em especial dos veículos e equipamentos remanescentes, podendo nesse caso ser promovida através de outra modalidade, ainda a ser requerida pela Administração Judicial, em função da necessidade de guarda e conservação destes quando da entrega dos bens aos adquirente dos imóveis.

3 - DOS REQUERIMENTOS

Diante do exposto, a Administração Judicial REQUER:

- a) A intimação pessoal do Ministério Público, nos termos do Art. 142 §7º da Lei 11.101/05;
- b) A intimação dos proponentes para, querendo, oferecer impugnação no prazo de 48 horas, na forma do Art. 143 da Lei 11.101/05;
- c) A homologação da venda dos bens imóveis da massa falida, declarado vencedor o proponente, **Sr. Herton Muhlbeier**, sendo devidamente intimado para em 5 (cinco) dias, firmar o Termo de Compromisso de Compra e Venda, juntamente com a comprovação do respectivo pagamento;
- d) Após, a emissão de mandado para que o Registro de Imóveis proceda na transferência da propriedade dos Lotes 1, 2, 3, 4, 5, e 6, em favor de **Herton Muhlbeier**, através do competente mandado emitido para a registro de imóveis do município de Três de Maio - RS, determinando-se a revogação de todos os gravames que porventura existam sobre os bens, tudo apenas após a confirmação do pagamento do valor ofertado;
- e) A juntada da ata notarial que comprova a realização da solenidade de abertura de propostas no formato descrito acima;
- f) A juntada das propostas apresentadas no formato digital;
- g) A disponibilização do link com a íntegra da solenidade onde poderá ser acompanhado como foi conduzido o evento, acesso pelo site www.administracaojudicialrs.com.br ou no canal do YouTube no link: [Transmissão ao vivo de Albarello e Schmitz - Adm. Judicial.](#)

Neste Termos, Espera o Deferimento.

Santa Rosa, 27 de novembro de 2020.

Roseli Maria Locatelli Albarello
OAB/RS 32.965
Luís Alfredo Locatelli Albarello
OAB/RS 58.218
Douglas J. M. Moraes
OAB/RS 82.322
Roberto Reis
OAB/RS 94.035

Luis Gustavo Schmitz
OAB/RS 32.396
André Luís Schmidt
OAB/RS 107.212
Juniara Taís Sinhori
OAB/RS 120.940

PORTO ALEGRE

Av. Ipiranga, 7464 - Cjs. 731/732 | +55 51 3223-0011

SANTA ROSA

RS-344, Km 39,5 - Salas 01/02 - Timbaúva | +55 55 2120-1011

www.administracaojudicialrs.com.br

Albarello & Schmitz

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL