



Número: **0899775-55.2023.8.14.0301**

Data Autuação: **31/10/2023**

Classe: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

Órgão julgador: **13ª Vara Cível e Empresarial de Belém**

Última distribuição : **31/10/2023**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Processo referência: **0803464-41.2019.8.14.0301**

Assuntos: **Administração judicial**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
M DE O LANDIN LTDA (REQUERENTE)	ANA CAROLINA DE ALENCAR NASCIMENTO (ADVOGADO) JUAN FELIPE BEZERRA LIMA FARIAS (ADVOGADO)
MASSA FALIDA DE BUILDING CONSTRUTORES (INTERESSADO)	LIVIA DA SILVA DAMASCENO (ADVOGADO) LOYANNE BATISTA DA SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO PARA (INTERESSADO)	
MARCELO PONTE FERREIRA DE SOUZA (INTERESSADO)	MARCELO PONTE FERREIRA DE SOUZA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
103411594	31/10/2023 13:43	PROPOSTA ALIENAÇÃO - TOTAL LIFE CASTANHAL	Petição



EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL

Processo: 0803464-41.2019.8.14.0301

M O DE LANDIN EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº: 32.053.125/0001-76, com sede na Av. Benjamin Constant, 1663, Juazeiro, Santa Isabel do Pará/PA, CEP: 68.790-000, neste ato representado por seu procurador infra-assinado (procuração em anexo), vem, respeitosamente à presença de V. Exa., com fulcro nos artigos 113 e 140, IV da Lei 11.101/05 apresentar

PROPOSTA DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

situ a BR 316, Distrito do Apeú, correspondente a FRAÇÃO IDEAL da parte não concluída do Empreendimento "SUPER LIFE CASTANHAL", correspondente a área total de 11.836m² de propriedade da massa falida de BUILDING SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA, cuja matrícula de todo empreendimento está devidamente inscrita na Serventia de Registro de Imóveis de Castanhal sob o nº de matrícula 14.879, fundamentada nos seguintes aspectos:

1- DO HISTÓRICO DO IMÓVEL

- a. O referido bem foi adquirido por BUILDING SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA em 07/05/2010, onde posteriormente, em 05/10/2010, prenotou registro de **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** (vide R.2 da ref. Matrícula), que foi transferido através de Escritura Pública de Incorporação a SUPER LIFE 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa esta que fazia parte do grupo econômico da Building Engenharia, ora empresa falida.
- b. O referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, sendo compreendido por 50 blocos com 05 pavimentos, totalizando 1.000 unidades habitacionais, possuindo áreas de uso comum, inalienáveis e indivisíveis, e áreas de uso privativo de propriedade exclusiva dos condôminos. Importante destacar que não há registro de patrimônio de afetação na matrícula.
- c. Pois bem, eis que, dos 50 blocos previstos no empreendimento, **somente 38 foram efetivamente construídos e entregues** aos proeminentes compradores. Os demais 12 blocos faziam parte da "5ª etapa" do empreendimento que nunca foi concluída, deixando o empreendimento com uma área ociosa total de 11.836m².
- d. Mesmo não tendo concluído esta etapa, a Building realizou operação de crédito junto ao Banco do Brasil para captação de recursos para execução da obra, deixando o Banco do Brasil como credor hipotecário sobre as futuras unidades desta 5ª etapa (vide R. 4 22 da referida matrícula).



- e. Além disso, das 240 unidades autônomas previstas para serem construídas nesta 5ª etapa, a Building realizou prenotação de averbação de compra e venda mediante financiamento garantido por alienação fiduciária (cuja credora fiduciária é a Caixa Econômica) de 146 unidades, **tendo o cartório procedido com a individualização de 146 matrículas de imóveis que efetivamente não existem.**
- f. O motivo da não conclusão do empreendimento foi a paralisação das atividades empresariais da Building Engenharia, que culminou na decretação de falência da empresa nos autos do processo 0803464-41.2019.8.14.0301.
- g. **Nestes autos, o Banco do Brasil, Caixa Econômica e Condomínio do Super Life Castanhal estão todos habilitados nos autos como credores.** Aparentemente, ao analisar a relação de credores juntada no processo, os 146 proeminentes compradores das unidades não concluídas não realizaram habilitação de crédito nos autos.
- h. Além desses credores, constam habilitações de diversas famílias de classe trabalhadora que adquiriram unidades habitacionais de empreendimentos imobiliários à época administrados pela empresa falida, credores estes que aguardam ansiosamente pela satisfação dos seus créditos.

2- DO PEDIDO DE ALIENAÇÃO EM VIRTUDE DO ESTADO DE ABANDONO DO IMÓVEL

- a. Pois bem, eis que o Administrador Judicial da Massa Falida trouxe ao conhecimento do Juízo Falimentar à respeito do estado de abandono e ociosidade da fração ideal do terreno do Super Life Castanhal onde atesta que:

“a referida área [vem] sendo alvo de acúmulo de lixo, entulho, além de existir também risco de invasão em razão do abandono do espaço, na mesma esteira, a área abandonada coloca em risco toda a comunidade residente na parte do Condomínio Super Life que foi entregue pela falida, uma vez que se constitui em porta de entrada para marginais e meliantes que se aproveitam da fragilidade da segurança local para adentrar ao condomínio.”

- b. Na mesma petição em que relata o estado de abandono da área, o AJ requereu a autorização judicial para desmembramento e consequente alienação da área remanescente na forma do art. 140, IV do Lei 11.101/05, o que foi deferido por este juízo, por entender que esta área faria parte do acervo patrimonial da Building.
- c. O referido bem foi devidamente arrolado no auto de arrecadação em 13 de fevereiro de 2020 pelo administrador judicial nomeado que o avaliou entre R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) a R\$700.000,00 (setecentos mil reais).
- d. Ocorre que a Massa Falida até o momento não apresentou ao juízo o cálculo de emolumentos necessários para execução da decisão judicial já prolatada e nem conseguiu viabilizar sua regularização para colocar o bem à venda.

3- DA INICIATIVA DO PROPONENTE DE ASSUMIR O ÔNUS DE VIABILIZAR A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL.

- a. O Proponente tem ciência que, para viabilizar a alienação judicial e regularização deste imóvel, serão necessárias diversas providências que envolvem uma série de custos, tanto de emolumentos quanto de honorários profissionais, **custos este que o Proponente está disposto em assumir independentemente do valor a ser ofertado a este juízo pelo bem.**





- b. Por iniciativa própria deste Proponente, a Serventia de Castanhal foi provocada em realizar Nota de Análise (protocolo 5076) referente a este imóvel no sentido de apontar as medidas necessárias para viabilizar a alienação do bem, dentre as medidas foram apontadas:
- i. **NECESSIDADE DE CANCELAMENTO PARCIAL DA INCORPORAÇÃO** através de decisão judicial.
 - ii. **CANCELAMENTO DAS 146 MATRÍCULAS ABERTAS REFERENTES ÀS UNIDADES NÃO ENTREGUES** com a devida identificação. dos credores e comprovação de notificação das partes referente a esta alienação.
 - iii. **NECESSIDADE DE DESMEMBRAMENTO DA ÁREA A SER ALIENADA** mediante apuração da área remanescente, requerimento do administrador judicial e confecção das peças técnicas por engenheiro habilitado com ART.
- c. Demonstrado brevemente o hercúleo trabalho que deverá ser empregado pelo Proponente no sentido de dar ciência a todos os eventuais credores que possuem direitos sobre e área a ser alienada e de todos os custos cartorários e profissionais envolvidos para regularizar o bem, **o Proponente desde já consigna que suportará todos os custos envolvidos nesta operação, desobrigando a Massa Falida de suportar qualquer obrigação.**
- 4- DOS MOTIVOS QUE ENSEJAM A PRONTA ALIENAÇÃO DO BEM.**
- a. Considerando a **extrema dificuldade para fiscalização e DISPENDIOSA CONSERVAÇÃO dos bens arrecadados**, sobretudo o imóvel em Castanhal que apresenta diversas estruturas metálicas em estado de escombros, com suas estruturas comprometidas, inclusive com claros sinais de depredação e furtos de materiais, uma vez que **a massa falida não possui meios financeiros para arcar com segurança patrimonial com vistas a salvaguardar o imóvel**; além dos altos custos e necessidade de mobilização de corpo técnico para regularizar o imóvel, é evidente que a imediata alienação do bem é medida de profundo interesse das partes envolvidas no processo, sobretudo os credores.
- b. Além disso, houve a superação do prazo disposto no art. 22, III, j¹ da Lei 11.101/05 para alienação dos bens da massa falida, haja vista a difícil liquidez deste bem.
- c. Há de se pontuar também a considerável tendência à **DESVALORIZAÇÃO** que os imóveis da massa falida possuem, por estar há anos abandonado, com risco de ocupação e até mesmo acidentes que podem ocorrer na área.

1Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

(...)

III – na falência:

(...)

j) proceder à venda de todos os bens da massa falida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da juntada do auto de arrecadação, sob pena de destituição, salvo por impossibilidade fundamentada, reconhecida por decisão judicial;





5- DA PROPOSTA DE AQUISIÇÃO

- a. Levando em consideração que nestes autos foram adquiridos outros móveis que compunham a massa falida, a exemplo do imóvel de Ananindeua adquirido nos autos do processo 0831841-51.2021.8.14.0301, este proponente apresenta proposta de aquisição nos mesmos termos já deferidos por este juízo em casos análogos.
- b. O proponente realizou **avaliação de mercado independente do imóvel** (em anexo), por profissional habilitado, seguindo todas as normas estabelecidas pela ABNT que chegou ao valor de **R\$1.137.000,00 (hum milhão cento e trinta e sete mil reais)**, atestando ainda que, levando em consideração o atual estado do imóvel, os custos para demolição das estruturas não concluídas perfazem o valor aproximado de R\$954.000,00 (novecentos e cinquenta e quatro mil reais).
- c. Segundo o laudo apresentado, o imóvel possui classificação de liquidez tida como mediana, pois, apesar de estar localizado em zona de expansão urbana, possui parte do terreno com estruturas não utilizáveis, o que dificultam sua comercialização.
- d. Além dos custos de eventual demolição e retirada das estruturas, serão incluídos custas judiciais para notificação dos credores que terão suas matrículas canceladas, emolumentos para efetivação de desmembramento da área e honorários de engenheiros e advogados para execução do serviço.
- e. Ciente de todas estas considerações, para aquisição do imóvel em questão, propomos o pagamento do valor do preço disposto na avaliação em anexo, com DESÁGIO de 43% abaixo do valor de avaliação, totalizando o valor de **R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), a ser pago de forma parcelada, com entrada de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) – 26% do valor, e o restante em 6 (seis) pagamentos mensais e consecutivos de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).**
- f. Os valores serão depositados em conta judicial e estarão condicionados à aprovação da alienação por este juízo com as seguintes condicionantes:
 - i. Liberação do imóvel de todos e quaisquer ônus, nos termos do art. 141, II² da Lei de Falências;
 - ii. A emissão de **ALVARÁ JUDICIAL** no ato de homologação da proposta, autorizando o (i) cancelamento parcial da incorporação do empreendimento

² Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata o art. 142:

(...)

II – o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho.





SUPER LIFE CASTANHAL, no tocante somente à área alienada, o (ii) cancelamento das 146 matrículas abertas das unidades não concluídas e (iii) autorização do desmembramento do imóvel perante a Serventia de Registro de Imóveis de Castanhal;

iii. A expedição de **notificação**, através de Carta com Aviso de Recebimento, e edital de convocação aos **146 adquirentes das unidades comercializadas pela Building que terão suas matrículas canceladas em virtude desta alienação** e poderão habilitar eventual crédito que julguem possuir contra a massa falida. Importante salientar que o ônus de identificação de endereço dos mutuários e o pagamento das custas para realização destes atos correrão por conta do Proponente.

iv. A **imediate imissão na posse do bem**, após homologação da alienação e pagamento da entrada.

g. Caso a proposta reste indeferida por este respeitável juízo, a proposta deixará de produzir efeitos, não tendo a proponente qualquer direito a reclamar face à massa falida.

Por fim, requer-se a V. Exa. que intime o Comitê de Credores, o Falido, o Ministério Público, a União, Estado, Município de Castanhal e o Administrador Judicial para se manifestarem sobre a proposta, nos termos da lei.

Nestes termos, pede deferimento.

Belém, 31 de outubro de 2023.

JUAN FARIAS
OAB/PA 32.665

ROL DE ANEXOS:

- 1- PROCURAÇÃO;
- 2- IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE;
- 3- LAUDO DE AVALIAÇÃO COM ART;
- 4- ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO
- 5- REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL NA DATA DE AVALIAÇÃO;
- 6- CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DO IMÓVEL (MATRÍCULA MÃE);
- 7- NOTA DE ANÁLISE DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS;
- 8- RELAÇÃO DE CREDORES QUE TIVERAM SUAS UNIDADES INDIVIDUALIZADAS E REGISTRADAS PERANTE O CARTÓRIO (**DOCUMENTO SERÁ EMENDADO PARA CONSTAR ENDEREÇO E CPF DOS MUTUÁRIOS**).

