



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Aparecida de Goiânia

2ª Vara Cível

Autos nº: 5562734-53.2018.8.09.0011

Requerente: Maximo Construtora E Incorporadora Ltda

Requerido: Maximo Construtora E Incorporadora Ltda e outra

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação Judicial

DECISÃO

Cuida-se de recuperação judicial do GRUPO MÁXIMO, oportunidade em que passo a examinar as questões processuais pendentes.

1. Do financiamento dos imóveis das recuperandas e a Caixa Econômica Federal (evento 2644).

Conforme petição da Caixa Econômica Federal, foi autorizado o início dos financiamentos das unidades remanescentes do empreendimento Residencial Máximo Clube, de modo que resta superada a questão.

2. Dos pedidos de habilitação de crédito (eventos 2646, 2648/2650, 2653).

Os credores RAFAEL JOSÉ NEVES BARUFI, HENRIQUE CAMILO AMORIM, WANESSA DA SILVA SANTIAGO AMORIM, ONOFRE PEREIRA DE ANDRADE, BRUNO LOPES CINTRA, SILVANA ALVES DE SOUZA e ALESSON FLORINDO DA SILVA formularam pedidos de habilitação de crédito. Tudo nos próprios autos da Recuperação Judicial, o que se afigura equivocado e contrário à Lei de regência.

Tais pretensões são autônomas e devem ser formuladas em autos apartados, inclusive com recolhimento de custas

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação Judicial
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ DAS VARAS CÍVEIS
Usuário: Alisson Araripe Chagas - Data: 20/11/2023 19:11:26



processuais.

Além disso, os eventos em que foram inseridos devem ser colocados em indisponibilidade para evitar excesso de movimentações e tumulto processual.

3. Dos supostos descumprimentos do Plano de Recuperação (eventos 2654, 2661, 2669) e do pedido de esclarecimentos formulado pelo Banco Bradesco (evento 2670).

Os credores CHRISTIANE RODRIGUES CHAVES MARRA DE CASTRO e SILVANA ALVES DE SOUZA e ALESSON FLORINDO DA SILVA alegam o descumprimento dos pagamentos previstos no plano de recuperação.

No mesmo sentido é o credor MARKET LINK EIRELI, que reitera a ausência de pagamento, sobre a qual as recuperandas já manifestaram no evento 2651, alegando que *"entrou em contato com os causídicos representantes dos credores, e acordaram extrajudicialmente o adimplemento"*.

Outrossim, pende de resposta o pedido de esclarecimentos formulado pelo BANCO BRADESCO nos eventos 2477 e 2670.

Registre-se que as recuperandas têm o dever processual de manifestar-se sobre pedidos formulados por credores, na primeira oportunidade em que comparecer aos autos, de forma clara, objetiva e independentemente de determinação judicial, o que não vem sendo observado.

4. Da Habilitação de Crédito Tributário pela Prefeitura de Aparecida de Goiânia (eventos 2648, 2657 e 2661).

A petição indicando o valor especificado e a origem dos débitos consta do evento 2648, devendo as recuperandas e o Administrador Judicial manifestarem.

5. Do bloqueio de valores das recuperandas (eventos 2665, 2671).

No evento 2665 consta ofício da 4ª Vara Federal Cível de Seção Judiciária do Estado de Goiás e da 5ª Vara Cível e Arbitragem da Comarca de Goiânia, solicitando o bloqueio de valores das recuperandas, referentes a créditos extraconcursais.

Assim, devem ser intimadas as recuperandas e o Administrador Judicial para manifestar.

6. Do leilão.

No evento 2626, diante do insucesso da tentativa de venda da UPI Duetto, as recuperandas requereram a designação de leilão judicial.

O Administrador Judicial, por sua vez, apontou que a venda do empreendimento restou autorizada pela Assembleia Geral de Credores, não restando alternativa senão a designação do leilão único, fixada a data de 04 de dezembro de 2023 às 14h00 e encerramento no dia 08 de dezembro de 2023 no dia 14h00, e indicou possíveis leiloeiros com capacidade para o ato.

Sobre a alienação de bens no processo de falência, a Lei nº 11.101/05 estabelece:



“Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:

I – leilão eletrônico, presencial ou híbrido;

(...)

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á:

I – em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem;

II – em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e

III – em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço.”

Assim, defiro o pedido formulado e determino a alienação da UPI Máximo Duetto por leilão judicial.

Nomeio como leiloeiro oficial o Sr. Álvaro Sérgio Fuzo, autorizado e credenciado pela JUCEG nº 035 e habilitado perante o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

Estabeleço a remuneração da seguinte forma: a) comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante; b) para adjudicação, comissão de 1% sobre a avaliação pelo exequente; c) remição ou transação, comissão de 1% sobre a avaliação, pelo executado.

Nos termos do art. 879, II, do CPC, determino que o leilão seja realizado eletronicamente, através do site www.leiloesdajustica.com.br e presencialmente, no átrio do fórum, o que permitirá amplo acesso ao facultar que pessoas que estejam em locais distintos participem da concorrência.

Nos termos do art. 887 do CPC, determino que o edital seja publicado no site www.leiloesdajustica.com.br, sem custo.

Providências da UPJ:

1. Cadastre-se os advogados que peticionaram nos eventos 2646, 2648/2650, 2653 e intime-os sobre o teor dessa decisão.
2. Cumprido o item anterior, coloque em indisponibilidade os pedidos de habilitação de crédito inseridos nos eventos 2646, 2648/2650, 2653, para evitar tumulto processual.
3. Desabilite-se a peticionante do evento 2647.
4. Intimem-se as recuperandas para que, no prazo de 15 dias, se manifestem sobre:
 - i) os supostos descumprimentos do Plano de Recuperação (eventos 2654, 2661, 2669), e pedido de esclarecimentos formulado pelo Banco Bradesco (evento 2670);
 - ii) a Habilitação de Crédito Tributário pela Prefeitura de Aparecida de Goiânia (eventos 2648, 2657 e 2661);
 - iii) e os bloqueios de valores das recuperandas (eventos 2665, 2671);
5. Em seguida, intime-se o Administrador Judicial para que se manifeste no mesmo prazo.



6. Cópia desta decisão serve como ofício a ser remetido à 4ª Vara Federal Cível de Seção Judiciária do Estado de Goiás, informando que tendo em vista a remessa da ordem de constrição, a avaliação do pagamento ocorrerá conforme a disponibilidade de ativos e após a manifestação das recuperandas e do Administrador Judicial;

7. Ao cartório para EXPEDIR EDITAL, com o auxílio do leiloeiro, contendo as seguintes observações (art. 886)

:

i) O arrematante deve oferecer o melhor preço à vista, igual ou superior ao preço mínimo de R\$ 8.234.134,07 (oito milhões, duzentos e trinta e quatro mil, cento e trinta e quatro reais e sete centavos), podendo ainda haver lance para pagamento a prazo, com sinal mínimo de 50% (cinquenta por cento) do preço total do lance, pagando-se o saldo remanescente em parcelas mensais, no máximo 12 (doze), sendo a correção do saldo devedor realizada com base no IPCA, com juros de 1% a.m (um por cento ao mês) devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo de 03 dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação será expedida após o último pagamento, em que pese será possível a imissão na posse com o depósito da primeira parcela. Neste caso de parcelamento, as guias mensais serão encaminhadas ao arrematante pelo leiloeiro, que informará nos autos o pagamento de cada parcela.

ii) Na disputa entre propostas a prazo, bem assim entre propostas à vista e a prazo, vencerá aquela que melhor atender os fins da recuperação judicial, por decisão deste juízo, ouvidos a recuperanda e o Administrador Judicial.

iii) Na arrematação a prazo, ocorrendo mora superior a 30 (trinta) dias de qualquer prestação, a recuperanda poderá resolver a venda, com a devolução dos valores recebidos, apenas com a correção pelo INPC, o arrematante não tem direito a retenção de qualquer valor aplicado no empreendimento.

iv) O sinal (arras) pago não será restituído pela recuperanda.

v) O lance de compra é irrevogável e irretroatável; se vencedor, pagará o preço (se à vista) ou o sinal (se a prazo) no prazo de 5 dias, mediante depósito judicial, sob pena de multa de 20% (vinte por cento) do valor total da venda.

vi) O declarado vencedor do certame deverá pagar o preço proposto na conta centralizadora indicada pelas empresas em recuperação judicial.

vii) Após realizar o depósito do valor do sinal (compra a prazo) ou do preço total arrematado (compra à vista), o proponente vencedor imitir-se-á na posse direta do bem adquirido no prazo de 15 (quinze) dias.

viii) Mesmo no caso de compra a prazo, após o depósito do sinal, o adquirente poderá transmitir a propriedade para si, com a expedição por este juízo de carta de arrematação, ficando o bem arrematado gravado de hipoteca legal para a garantia do crédito remanescente.

ix) Nos termos do Plano de Recuperação Judicial homologado, o arrematante da UPI DUETTO se obriga a entregar aos permutantes, as 29 (vinte e nove) unidades habitacionais permutadas e aos clientes, as 22 (vinte e duas) unidades contratadas, sendo de sua livre comercialização 149 (cento e quarenta e nove) unidades habitacionais.

x) O valor da arrematação será depositado na conta centralizadora indicada pela empresa, criada com finalidade de pagamento dos credores em conformidade com o Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado.

8. Intimem-se os credores habilitados e o Ministério Público desta decisão.

Aparecida de Goiânia, data e assinatura digitais.



FLÁVIA MORAIS NAGATO DE ARAUJO ALMEIDA

Juíza de Direito em Substituição

M

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ DAS VARAS CÍVEIS
Usuário: Alisson Araripe Chagas - Data: 20/11/2023 19:11:26

