Oliveira & Costa
ADVOGADOS

AO JUIZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DE JARAGUÁ DO SUL DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Processo n. 0316258-88.2019.8.24.0038

OLIVEIRA E COSTA ADVOCACIA E CONSULTORIA S/S, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 21.041.532/0001-47, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil Seccional de Santa Catarina sob o n. 2286, com sede à Rua Colon, n. 1200, Joinville/SC, CEP 89.216-401, neste ato representada pelos sócios administradores **Dr. CLEBER GLEIDSON DA COSTA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SC sob o n. 27.588 e **Dr. DANIEL DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, advogado e professor, inscrito na OAB/SC sob o n. 26.708, ambos com endereço profissional na Rua Colon, n. 1200, Joinville/SC, CEP 89.216-401, telefone (47) 3029 0302, e-mail oliveiraecosta@ocadvocacia.com.br, administradora judicial da **MASSA FALIDA DE CIPLA INDÚSTRIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 84.683.515/0001-23, com sede na Avenida Getúlio Vargas, n. 1619, Bucarein, Joinville/SC, nomeada nas páginas 1607/1621, comparecem respeitosamente perante Vossa Excelência, manifestar e requerer, o quanto segue:

I. DO PLANO DE REALIZAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N. 191.274

No evento 986, a Administração Judicial promoveu a arrecadação do imóvel de matrícula n. 191.274 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP, bem como requereu o prazo de 5 (cinco) dias para apresentação do plano de realização do ativo.

O imóvel em questão está localizado na Rua Marcos Dutra Pereira, n. 300, Parque

Industrial Bandeirantes, Distrito de Nova Veneza, Município de Sumaré, Estado de São Paulo.

Conforme as avaliações anexadas aos autos, o imóvel possui as seguintes edificações:

- **Galpão 1** – área construída de **3.500 m²**
- **Galpão 2** – área construída de **4.838 m²**
- **Galpão 3** – área construída de **3.305 m²**
- **Galpão 4** – área construída de **798 m²**

Registre-se que, conforme consta na descrição do terreno na matrícula do imóvel, a área total é superior ao referido objeto da presente alienação. Todavia, **parte substancial encontra-se vinculada ao processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB). Ocupação consolidada há mais de 15 (quinze) anos**, segundo o Município de Sumaré/SP (documento anexo).

Neste contexto, **a área efetivamente passível de alienação** corresponde a **41.418,07 m².**

Ademais, **existem ocupações não abrangidas pelo procedimento de REURB**, cujas **medidas judiciais de despejo e reintegração de posse vêm sendo**

promovidas pela Administração Judicial, em nome da Massa Falida, com o objetivo de restabelecer a posse em favor da falida e resguardar os interesses da massa objetiva e subjetiva.

Sendo assim, a fim de garantir que esta falência sirva como um mecanismo de preservação dos benefícios econômicos e sociais decorrentes da atividade empresarial, bem como em conformidade com a função social da empresa e da propriedade (art. 75, § 2º da Lei n. 11.101/05), a **administração judicial apresenta 3 (três) avaliações realizadas por profissionais devidamente habilitados**, com o objetivo de promover a venda do imóvel registrado na matrícula n. 191.274 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP (avaliações anexas).

AVALIADORES	PREÇO[1]	ATUALIZAÇÃO IGP-M
ELDORADO IMÓVEIS LTDA. **José Carlos Pedroni (corretor e avaliador de imóveis), regularmente inscrito no CRECI n. 9548-SP e COFECI n. 01387.** **Carlos Roberto Messias (corretor e avaliador de imóveis, regularmente inscrito no CRECI n. 63.699-SP e COFECI n. 01389.**	Terreno R$ 16.567.228,00	Terreno R$ 17.375.786,59
	Edificações R$ 5.679.600,00	Edificações R$ 5.956.791,17
CLAUDIA GRAZIELA GOIA FERREIRA **Claudia Graziela Goia Ferreira (corretora e avaliadora de Imóveis), regularmente inscrita no CRECI n. 137206 e CNAI n. 16581.**	Terreno e Edificações R$ 28.000.000,00	Terreno e Edificações R$ 29.366.531,60
IM10 IMÓVEIS LTDA **João Augusto Milani (Corretor e Avaliador de Imóveis), regularmente inscrito no CREDI 83131 e CNAI 5.201.**	R$ 28.992.650,00	R$30.407.627,59
MÉDIA DAS AVALIAÇÕES	**R$ 26.413.159,33**	**R$ 27.702.245,65**

Sendo assim, recomenda-se a utilização da média dessas avaliações para

[1] Valores em junho de 2023.

estabelecer o valor do bem imóvel acima descrito, qual seja, no valor de **R$ 27.702.245,65 (vinte e sete milhões, setecentos e dois mil, duzentos e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos),** que será submetido à alienação judicial.

II. DO PROCEDIMENTO

A Administração Judicial, visando à otimização dos ativos da massa falida objetiva, analisou a viabilidade de utilização de meios extraordinários e ordinários de alienação, tais como o modelo "Stalking Horse", leilão (presencial, eletrônico ou híbrido) e venda mediante apresentação de propostas fechadas.

Na análise preliminar de mercado, realizada com apoio de especialistas do setor imobiliário, identificaram-se interessados nos ativos, contudo sem a firmeza e segurança necessárias para configurar uma proposta vinculante no modelo "Stalking Horse", que exige um lance mínimo garantido e compromisso formal de aquisição.

Por outro lado, a alienação mediante apresentação de propostas fechadas mostra-se como alternativa viável, especialmente caso reste frustrada a tentativa de alienação por meio de leilão público, conforme autorizado pelo artigo 144 da Lei n. 11.101/2005. Essa modalidade permite maior flexibilidade na negociação, preserva o valor dos ativos e pode ser conduzida com transparência e competitividade, desde que aprovada pelo juízo.

Neste sentido, a administração judicial vislumbra como forma mais viável de alienação do referido ativo, neste momento, o **leilão judicial**, meio ordinário, previsto no artigo 142, inciso I da Lei n. 11.101/05, na modalidade eletrônica;

a) Da Venda mediante Leilão Eletrônico

Nos termos do artigo 142 da Lei n. 11.101/05, poderá ser adotado o modelo tradicional de venda judicial de bens, na modalidade leilão (eletrônico).

Nesta modalidade, sugere-se a nomeação da Leiloeira Judicial Sra. Elizabete Ubialli, inscrita na Junta Comercial de Santa Catarina sob o n. AAARC/305, leiloeira oficial (secretaria@centralsuldeleiloes.com.br e fone (048) 99168- 2023).

Nos termos do artigo 142, § 3 º-A da Lei n. 11.101/05, a **alienação dar-se-á**:

> **1)** Em primeira chamada, no mínimo pelo valor da avaliação do bem, sugerindo-se edital com prazo de 15 (quinze) dias;
>
> **2)** Em segunda chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento), dentro de 15 (quinze) dias contados da primeira chamada;

Nesta modalidade, o procedimento será executado pelo leiloeiro nomeado pelo juízo.

III. DOS PEDIDOS E DETERMINAÇÕES DE PENHORA NO "ROSTO DOS AUTOS" ADVINDOS DE OUTROS JUÍZOS

E atenção aos pedidos e determinações de penhora no "rosto dos autos" das ações de recuperação judicial e de falência, advindos de outros juízos, em especial os pedidos dos eventos 934.1 e 995.1, cumpre destacar que a AJ já apresentou manifestação nos respectivos processos de execuções fiscais expondo o entendimento do Juízo Falimentar.

Registre-se que as manifestações em respostas aos referidos pedidos de penhora no "rosto dos autos" constarão no próximo Relatório de Andamentos Processuais, nos termos do item "II" da decisão de evento 999.

IV. DOS PEDIDOS

Pelo exposto, requer-se a **venda** do imóvel de matrícula n. 191.274 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP, localizado na Rua Marcos Dutra Pereira, n. 300, Parque Industrial Bandeirantes, Distrito de Nova Veneza, Município de Sumaré, Estado de São Paulo **mediante Leilão Eletrônico, sugere-se a nomeação da Leiloeira Judicial** Sra. Elizabete Ubialli, inscrita na Junta Comercial de Santa Catarina sob o n. AAARC/305, leiloeira oficial (secretaria@centralsuldeleiloes.com.br e fone (048) 99168- 2023).

Por fim, requer a intimação do(a) leiloeiro(a) judicial que restará nomeado(a), para dar início aos trabalhos, os quais deverão ser encerrados no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após sua intimação.

Oliveira & Costa
ADVOGADOS

Nestes Termos,

P. Deferimento.

De Joinville à Jaraguá do Sul, 21 de agosto de 2025.

OLIVEIRA & COSTA ADVOCACIA E CONSULTORIA

CNPJ n. 82.151.713/0001-10

Cleber Gleideson da Costa
OAB/SC 27.588

Daniel de Oliveira
OAB/SC 26.708