



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

Vara Regional de Falências, Recuperação Judicial e Extrajudicial de Jaraguá do Sul

Rua João Planincheck, 1990, Centro Executivo Blue Chip, 10º andar, Sala 1011 - Bairro: Jaraguá Esquerdo - CEP: 89253-105 - Fone: (47) 3130-8293
- <https://www.tjsc.jus.br/comarcas/jaragua-do-sul> - Email: jaragua.falencia@tjsc.jus.br

FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE Nº 0001471-86.2000.8.24.0073/SC

AUTOR: ANNAMAR TÊXTIL LTDA - MASSA FALIDA

DESPACHO/DECISÃO

RELATÓRIO

Trata-se de ação de falência da empresa ANNAMAR TÊXTIL LTDA - MASSA FALIDA.

A última decisão proferida por este juízo ocorreu em 28/05/2025 e encontra-se encartada no evento **596.1**.

Restou expedido e-mail comunicando à antiga Leiloeira acerca da decisão que indeferiu seu pedido de reconsideração (evento **601.1**).

No evento **609.1**, a Administração Judicial informou que a empresa LAVEXTIM, ocupante dos imóveis da Massa Falida, tem interesse na aquisição dos bens por ela ocupados, através de venda direta, e que o acordo englobaria, também, a liquidação dos alugueis vencidos, eventualmente devidos pela empresa proponente enquanto ocupante dos imóveis da Massa Falida. Juntou, ainda, termo de acordo e o RAP (evento **609.2-609.3**).

Os sócios da Falida não concordaram com o pedido de venda direta, pois acreditam que a alienação judicial poderia ser mais vantajosa e pugnou pela intimação da empresa locatária (LAVEXTIM) para que efetue o depósito dos alugueres atrasados (evento **619.1-619.3**).

A Administração Judicial voltou a exarar manifestação no processo, evento **624.1**, onde aduziu que "*o acatamento da proposta juntada no evento 609 é a melhor opção para a alienação do ativo da Massa Falida e pagamento dos alugueis devidos, eis que representa celeridade e eficiência e melhor atende ao interesse dos credores*".

Na manifestação do evento **628.1**, o Ministério Público pugnou pela intimação da Falida para dizer sobre o pedido de venda direta e sobre os honorários da Administração Judicial, com nova vista dos autos após as intimações.

A Falida foi intimada do pedido de honorários da Administração Judicial, bem como da proposta de venda direta de seus imóveis (evento 635). Entretanto, ficou inerte (evento 638).

No petítório do evento **636.1**, a empresa LAVEXTIM TÊXTIL LTDA ME veio aos autos discorreu sobre a questão dos alugueres atrasados e pleiteou pelo deferimento da proposta de compra, no valor de "R\$ 1.548.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e oito mil reais), para compra do imóvel localizado na Rua Tiroleses, nº 1, bairro Das Capitais, CEP 89.120-000, no município de Timbó/SC, que se encontra registrado sob as matrículas de nºs 3521, 8869 e 11016, do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC".

A Administração Judicial reiterou seu posicionamento de que a venda direta é a maneira mais célere e eficiência para resolução da situação envolvendo os imóveis da falida, observando-se os interesses dos credores (evento **637.1**).

Em sua manifestação, evento **641.1**, o representante do Ministério Público opinou pelo deferimento do pedido de venda direta do bem registrado sob as matrículas "*ns. 3521, 8869 e 11016, do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC, na forma proposta no Evento 609*".

Após, os autos vieram conclusos.

É o suficiente relato. Decido.

I – **Do relatório juntado aos autos:**

Ciente do relatório apresentado pela Administração Judicial no evento **609.3**. Resta intimado o Ministério Público para, querendo, exarar eventual manifestação, no prazo de 05 dias.



II – Da remuneração da Administração Judicial:

No que concerne à remuneração da Administração Judicial, patente que sua fixação deve observar a capacidade de pagamento do devedor, o grau de complexidade do trabalho e os valores praticados no mercado para o desempenho de atividades semelhantes, não podendo o montante, em qualquer hipótese, exceder 5% do valor devido aos credores submetidos à recuperação judicial ou do valor de venda dos bens na falência, ou, ainda, tratando-se de microempresas e empresas de pequeno porte, até o limite de 2% do mencionado valor (art. 24, *caput*, e §5º, LRF).

Ademais, nos termos da Recomendação n. 141/2023 do CNJ, tem-se que o art. 24, §1º, da Lei n. 11.101/2005 não estabelece um critério de fixação dos honorários, mas apenas um limitador do seu valor, razão pela qual recomenda-se que a Administração Judicial apresente orçamento detalhado do trabalho a ser desenvolvido, informando o número de pessoas que serão envolvidas na equipe de trabalho, suas remunerações e a expectativa de volume e de tempo de trabalho a ser desenvolvido no caso concreto.

Dessa forma, a verba honorária pode ser fixada até mesmo em um montante específico, desde que observados os respectivos critérios e limitadores legais. Isso porque o valor devido aos credores submetidos à recuperação ou o valor de venda dos bens na falência, atuam como mera base de cálculo. Especialmente porque a quantificação dos honorários será balizada na capacidade de pagamento do devedor, o grau de complexidade do trabalho e os valores praticados no mercado para o desempenho de atividades semelhantes.

No caso dos autos, o referido orçamento restou acostado no evento **569.1**, no qual postulou-se a fixação da verba honorária em 5% do valor do ativo liquidado.

A Falida intimada (evento 635), nada disse (evento 638), já o representante do Ministério Público (evento **591.1**) concordou com o orçamento apresentado e com o montante postulado.

Portanto, diante da ausência de impugnação e por não observar ofensa aos requisitos legais (*capacidade de pagamento do devedor, o grau de complexidade do trabalho e os valores praticados no mercado para o desempenho de atividades semelhantes*), fixo a remuneração da Administração Judicial em 5% do valor de venda dos bens na falência.

(i) Da forma de pagamento para falência

O valor deverá ser liberado à Administração Judicial sempre que, no processo de falência, concretizar-se a venda dos bens da massa. Todavia, nos termos do art. 24, §2º, da LRF, apenas o montante de 60% da verba honorária deve ser de pronto liberado, reservando-se o restante (40%) para pagamento após atendimento do previsto nos arts. 154 e 155 da LRF. O valor do saldo (40%) deve ser reservado em subconta específica, em nome da Administração Judicial, visando a preservação dos consectários legais que lhes são inerentes.

Anoto ser perfeitamente possível a reavaliação dos honorários fixados, sempre tendo em consideração o valor dos ativos eventualmente arrecadados e realizados pela Administração Judicial no período respectivo, respeitando-se a limitação legal, obviamente (art. 6º, Recomendação n. 141/2023 do CNJ).

III – Do pedido de venda direta (realização do ativo):

Após a decisão que nomeou nova Leiloeira para realizar a avaliação e alienação do ativo da massa falida (evento **596.1**), aportou aos autos, no evento **609.1-609.2**, pedido apresentado pela Administração Judicial de autorização de venda direta do bem que servia de sede da massa Falida, composto por três imóveis (matrículas n. 3.521, n. 8.869 e n. 11.016 do CRI de Timbó/SC):

Bem(ns):

- 1.1 **Matrícula nº 3.521** – datada de 26 de maio de 1981. O terreno urbano, situado do lado ímpar da rua Tiroleses, distando 68 metros da esquina com a rua Brasília, nesta cidade com a área de 802,50m² (oitocentos e dois metros e cinquenta decímetros quadrados); extremado em 15 metros da frente na rua Tiroleses; fundos em 15 metros com Theodoro Milchert; pelo lado direito em 53,50 metros com Raul Schmidt e pelo lado esquerdo em 53,50 com Theodoro Milchert. Proprietários: Ronald Schneider, professor e sua mulher Ursula Schneider, do lar, brasileiro, CPF nº108.829.369-72, domiciliados na rua Quintino Pocaíúva 46, nesta cidade. Título aquisitivo: transcrição nº 4.934, fls. 15, Livro 3-C deste 1º ofício. Cadastro municipal: 9504, Inscrição: 01.002.011.0763. Certidão de débitos municipal: Positiva com efeito negativa. Quota de inundação: acima de 9,85.

- 1.2 **Matrícula nº 8.869** – datada de 30 de agosto de 1991. O terreno urbano, situado do lado ímpar da rua Tiroleses, distando, pelo lado esquerdo 162,80 metros da esquina formada com a rua Basília, nesta cidade, contendo a área de 802,50m² (oitocentos e dois metros e cinquenta decímetros quadrados); extremado em 15 metros de frente, na rua Tiroleses; fundos em 15 metros com terras de Theodoro Milchert; lado direito em 53,50 metros com ditos de Ronald Schneider; e, lado esquerdo em 53,50 metros com as de Francisco Ribeiro. Proprietários: Theodoro Milchert, CPF nº020.152.349-34, aposentado e sua mulher Edla Milchert, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº6.515/77, domiciliados na rua Nereu Ramos, nº 251, nesta cidade. Título aquisitivo: transcrição nº 4.935, fls. 16, Livro 3- C deste 1º Ofício e R. 1-8695. Livro 2. Cadastro municipal: 9490, Inscrição: 01.02.011.0748. Certidão de débitos municipal: Positiva com efeito negativa. Quota de inundação: acima de 9,85. 3.3.

- 1.3 **Matrícula 11.016** – datada de 20 de novembro de 1996. O terreno urbano, situado do lado ímpar da rua Porto Alegre, esquina formada com a rua Tiroleses, distando, pelo lado direito, 95 metros da esquina formada pelas ruas Porto Alegre e Sorocaba, nesta cidade, contendo a área de 1.886m² (mil, oitocentos e oitenta e seis metros quadrados), sem benfeitorias, extremado: em 44 metros de frente na rua Porto Alegre; fundos em 53,50 metros com terras de Ronald Schneider, lado direito em 43 metros com ditos de Theodoro Milchert; e, lado esquerdo em 12 metros com a rua Tiroleses; devidamente cadastrado na Prefeitura municipal local sob o nº 01.002.011.0044.001. Proprietários: Raul Schmidt, CPF nº 019.537.709-59, comerciante empresarial e sua mulher Cordola Ittner Schmidt, CPF nº 294.071.259-04, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77,

domiciliados e residentes na rua Duque de Caxias, nº 28, na cidade de Ibirama, deste estado. Título aquisitivo: transcrição nº 4.933, fls. 14, Livro 3-C, datada de 25 de março de 1975. Cadastro municipal: 9270, 232637, 232645, Inscrição: 01.02.011.0044. Certidão de débitos municipal: Positiva com efeito negativa. Quota de inundação: acima de 9,85.

Valor da oferta:

- **R\$ 1.548.000,00** (um milhão quinhentos e quarenta e oito mil reais).

Forma de pagamento:

- Entrada no valor correspondente a 30% do valor proposto, ou seja, **R\$ 464.400,00** (quatrocentos e sessenta e quatro mil, e quatrocentos reais), a ser depositada em conta judicial vinculada ao processo em até 10 (dez) dias úteis contados da homologação judicial da proposta.
- O saldo remanescente, correspondente a **R\$ 1.083.600,00** (um milhão, oitenta e três mil e seiscentos reais), será quitado em **36 (trinta e seis) parcelas mensais**, iguais e sucessivas, acrescidas de correção monetária pelo IPCA, com vencimento da primeira parcela em até 30 (trinta) dias da data do pagamento da entrada.

Proponente:

- **LAVEXTIM TÊXTIL LTDA**, CNPJ n. 81.601.387/0001-33, localizada à rua Tiroleses, n. 1, bairro das Capitais, Timbó/SC, CEP: 89.120-000.

Pois bem. Tenho que a venda direta, tal como postulada, mostra-se perfeitamente factível no caso em apreço. Explico.

Tradicionalmente, as modalidades ordinárias de alienação estavam previstas no art. 142 da Lei 11.101/2005, prevendo-se ainda, nos termos do art. 145, modalidade extraordinária de realização do ativo, segundo o qual "*Havendo motivos justificados, o juiz poderá autorizar, mediante requerimento fundamentado do administrador judicial ou do Comitê, modalidades de alienação judicial diversas das previstas no art. 142 desta Lei*".

No entanto, com a reformulação da Lei Falimentar pela Lei 14.112/2020, o próprio art. 142 passou a contar, em seu inciso V, com a possibilidade de qualquer outra modalidade de alienação, desde que aprovada nos termos da Lei de Falências (art. 142, §§ 3º-B e 7º).

Dessa forma, considerando os argumentos apresentados pela Administração Judicial, dentre os quais: finalizar o imbrólio e otimizar o processo de falência, dando início aos pagamentos e caminhando para a sentença de encerramento; a maior celeridade da venda direta; maximização do ativo e maior retorno possível aos credores, além de possibilitar a economia com custos de comissões e publicidade e reduzir o tempo de processo; a depreciação dos bens durante as tentativas de venda mediante leilão; os custos e transtornos gerados com o processo de cobrança de alugueres; o fato de o bem estar ocupado (proponente aquisição) e a existência de real interessado na aquisição do bem por valor dentro dos parâmetros legais; que a proposta apresentada representa aproximadamente a 67% do valor da avaliação do bem (evento **581.2**).

Outrossim, intimado, o Ministério Público apresentou, no caso dos autos, parecer totalmente favorável à venda direta (evento **641.1**).

Pelo exposto, **resta HOMOLOGADA a ALIENAÇÃO dos bens elencados alhures**, de propriedade da massa falida da empresa ANNAMAR TÊXTIL LTDA para o proponente LAVEXTIM TÊXTIL LTDA, nos termos da proposta apresentada no evento **609.2**, valendo a presente decisão como auto/termo de alienação (CPC, art. 880, §2º). **Anoto, que o valor das parcelas deverá ser corrigido mensalmente pelo IPCA (CC, art. 389, parágrafo único).**

No mais, tendo em vista a disposição do art. 143 da Lei Falimentar, segundo a qual, em qualquer das modalidades de alienação referidas no art. 142 da referida Lei - na qual, em razão da mencionada reforma, inclui-se a possibilidade em liça - poderão ser apresentadas impugnações por quaisquer credores, pelo devedor ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 horas contadas da arrematação, **publique-se edital** acerca da homologação da venda dos bens (prazo de 48h), ressalvando-se a observância das disposições do art. 143 da Lei 11.101/2005 para eventuais impugnações. Em igual prazo **intimem-se** eletronicamente as Fazendas e o Ministério Público (art. 142, §7º, LRF).

No que concerne à transferência dos bens alienados, consabido que os bens móveis se transmitem pela tradição e os bens imóveis pelo registro no respectivo cartório (CC, arts. 1.226, 1.227 e 1.267). Dessa forma, tal como dispõe o Código de Processo Civil, para os casos de alienação de **bens móveis** bastará a **ordem de entrega**, já para os **bens imóveis** deverá ser expedida a **carta de alienação** (CPC, art. 880, §2º, I e II), documento indispensável para que se possa proceder à transferência do bem imóvel junto ao registro imobiliário.

Dito isso, **(i)** decorrido o prazo do referido edital; **(ii)** não havendo impugnações; **(iii)** comprovado o depósito em juízo dos valores integrais ou do respectivo sinal (em caso de venda parcelada); **(iv)** comprovado o pagamento da comissão do leiloeiro, caso deferido tal auxílio, desde já determino:

a) A **expedição da carta de alienação para os bens imóveis** (CPC, art. 880, §2º, I). Analogicamente ao que dispõe o art. 895, §1º, do Código de Processo Civil, **deverá constar na respectiva carta que o imóvel ficará com hipoteca judicial enquanto o adquirente não quitar integralmente o preço;**

b) Resta autorizada a **entrega dos bens móveis ou a imissão do adquirente na posse dos bens imóveis**, medida que deverá ser oficializada pela Administração Judicial. Caso repute-se necessário, desde já resta autorizada a expedição do respectivo mandado/carta precatória, ocasião em que deverá o adquirente arcar com os custos do respectivo cumprimento;

c) Considerando que "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" (LRF, art. 141, II) **serve-se a presente decisão como ordem judicial** para que o adquirente providencie junto aos respectivos Ofícios de Registro de Imóveis a baixa das penhoras e demais restrições averbadas/registradas nas matrículas dos imóveis alienados, assim como junto aos respectivos órgãos de trânsito ou outro departamento de cadastro e fiscalização dos respectivos bens, sem qualquer custos para o adquirente. Em se tratando de processo falimentar, eventuais despesas devidas pela massa devem ser habilitadas nos autos.

IV – Da necessidade de intimação da Leiloeira nomeada:

Ante a homologação da venda direta dos bens (item supra), resta intimada a Leiloeira nomeada no evento **540.1**, Sra. Tatiane Santos Duarte, para, no prazo de até 15 dias, apresentar o valor das despesas com a avaliação dos bens da Falida, considerando que estes não serão encaminhados para leilão.

Com a resposta, intemem-se a Falida, a Administração Judicial e o Ministério Público para manifestação (5 dias).

Anoto que, não havendo impugnação, os valores deverão ser pagos tão logo seja depositado o montante referente ao sinal da venda direta homologada.

Documento eletrônico assinado por **UZIEL NUNES DE OLIVEIRA, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310080671212v19** e do código CRC **941d4f85**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): UZIEL NUNES DE OLIVEIRA
Data e Hora: 08/08/2025, às 11:18:16

0001471-86.2000.8.24.0073

310080671212.V19