EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA DE VITÓRIA-ES

Processo: 1002570-42.1998.8.08.0024

Falência: Bourguignon Incorporações Ltda

Ricardo Biancardi A. Fernandes, Administrador Judicial da **MASSA FALIDA DE BOURGUIGNON INCORPORAÇÕES LTDA**, vem perante Vossa Excelência, apresentar relatório das atividades, nos seguintes termos:

As ações envolvendo a Massa Falida estão sendo acompanhadas.

Foi realizada a prestação de contas mensal.

Tendo em vista as questões envolvendo o leilão e pagamento dos credores existe uma questão que é necessário ser decidida antes do deferimento de qualquer rateio.

Conforme documentos anexos a CEF ajuizou habilitação de crédito baseado em contrato de em que foram dados em garantia hipotecária os apartamentos n. 406-A e 606-A do Ed. Chateux de France.

O pedido foi acolhido sendo habilitado crédito no valor de R$ 117.646,79, vejamos:

Sendo assim, é direito da parte pleiteante, por força da ordem jurídica prevalecente, ver seu crédito habilitado na falência da parte requerida no valor constante dos documentos desta, para que, incluído no Quadro Geral de Credores, quando da liquidação do ativo, se sujeite à *pars conditio creditorun*.

Ante todo o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido contido na inicial, com resolução do mérito, na forma do artigo 269, inciso I do CPC e declaro habilitado o crédito da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** no valor de R$ 117.646,79 (cento e dezessete mil, seiscentos e quarenta e seis reais e setenta e nove centavos), que deverá ser lançado no Quadro Geral de Credores na categoria prevista em Lei.

Conforme consta dos autos o apt. 406-A foi leiloado pelo valor de R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).

Em que pese o contrato possuir 02 garantias hipotecárias, a hipoteca do apt. 606-A foi baixada, conforme podemos observar da "matrícula mãe" do Ed. Chateaux de France.

- Registro da hipoteca – fls. 35/36:

REGISTRO Nº 179-14.777. Nos têrmos da CÉDULA DE CREDITO INDUSTRIAL, nº 002/95, datada de 03 de abril de 1995, devidamente registrada sob nº 1.293 de ordem do Lº - nº 3-M, dêste Cartório, o imóvel objeto da presente matrícula, aptº nº 406 do tipo "D" do Bloco "A" com fração ideal de 0,005101 e vaga de garagem com fração ideal de 0,000977 e aptº 606 do tipo "D" do Bloco "A" com vaga de garagem com fração

cancelado AV: 260-14.777

com fração ideal de 0,000977 do Edifício "RESIDENCIAL-CHATEAUX DE FRANCE" foram oferecidos e dados em garantia hipotecária pela devedora BOURGUIGNON INCORPORAÇÕES LTDA, com séde à rua Engº José Sertã, 40, Jardim America Cariacica-ES, CGC nº 27.579.481/0001-98, à financiadora ora credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL = CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública de personalidade juridica de direito privado, criada pelo Decreto nº 759/69, CGC nº 00.360.305/0001-04, com séde matriz, em Brasilia-DF e superintendencia regional no Esp. Santo, na rua Pietrângelo de Biase, 33, Vitória-ES, devidamente representada, tendo como hipotecantes EDSON DE OLIVEIRA BOURGUIGNON, CPF 014.460.537-68, RG-109.746-SSP/ES, sócio gerente e EDSON BOURGUIGNON JUNIOR, CPF 971.230.487-68, RG-819.892-ES, sócio gerente, e como avalistas da emitente EDSON DE OLIVEIRA BOURGUIGNON e EDSON BOURGUIGNON JUNIOR, já qualificados, sendo o valôr do crédito de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), com vencimento para 05 de junho de 1995, os juros são devidos à taxa de 4% ao mês. Valôr do imóvel: R$ 71.291,18. Ficam fazendo parte integrante do presente registro, as demais cláusulas constantes da Cédula, cuja 2ª via fica arquivada nêste Cartório Foi apresentada e arquivada junto à presente Cédula, a CND do INSS nº 333.452 série "F" datada de 27/03/95, PCND nº 226/95. HIPOTECA PRIMEIRA E ESPECIAL. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vila Velha, 18 de abril de 1995. O Oficial: _____
_____.VLBS. .:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:

- Cancelamento da hipoteca do apt. 606-A - fls. 46 e 47 da matrícula:

AVERBAÇÃO nº 260-14.777 - Procede-se a esta averbação nos têrmos da Autorização, datada de 22 de Janeiro de 1997, devidamente assinada por Douglas Lauro de Andrade , pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF., para constar que fique cancelada para todos -

TRANSPORTADO PARA AS FLS. 171 DE ORDEM DO Lº 2-JF. D/CARTÓRIO.

CONTINUAÇÃO: para todos os fins de direito a Hipoteca incidente sobre o Aptº 606, Bloco "A" do Tipo "D" e respectiva vaga de garagem do Edifício Residencial Chateaux de France. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vila Velha-ES., 09 de - Outubro de 1997. O OFICIAL Denise Christian Martins — MA .:.:.:

AVERBAÇÃO nº 261-14.777 - Matriculado o Aptº 606 do Bloco "A" tipo "D" com - uma vaga de garagem, com frações ideais de 0,005101 e 0,000977 do Edf. Residencial CHATEAUX DE FRANCE, sob nº 52.859 e alienados conforme registro sob nº 1-52.859 de ordem do Lº 2-JF, dêste Cartório. EM: 09.10.1997. O OFICIAL Denise Christian Martins — MA .:.:.:.:.:.

Diante desta situação os questionamentos a este Juízo são:

1 – Tendo em vista o contrato possuir inicialmente 02 garantias e a desistência de uma delas, implica na inclusão da metade do valor como garantia real e o restante na classe quirografária? OBS: Não foi levantada essa questão na habilitação;

2 – Qual valor a ser pago referente ao crédito, valor da habilitação ou corrigido?

3 – Qual percentual de remuneração deste auxiliar, tendo em vista que do valor da arrematação de R$ 220.000,00 se fosse arbitrado 5% (R$ 11.000,00) teríamos disponível a quantia de R$ 209.000,00 para pagamento de credores e despesas da massa?

4 – O pagamento determinado deverá ocorrer com o saldo após a reserva de honorários do auxiliar?

5 – O imóvel possui débitos de condomínio, ainda não liquidados na habilitação de crédito, como deverá ser a ordem de preferência no pagamento, o crédito com garantia real ou as obrigações *propter rem*?

6 – No caso de insuficiência de crédito seja para o pagamento do credor hipotecário ou do condomínio o saldo deverá ser incluído na classe quirografária?

Sem outras considerações para o momento.

Aproveito o ensejo para renovar meus protestos de elevada estima e consideração.

Serra-ES, 01 de fevereiro de 2024.



Ricardo Biancardi A. Fernandes

Administrador Judicial

OAB/ES n. 19.533