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:

1 – Atividades

Os processos estão sendo acompanhados.

Foi realizada a prestação de contas mensal.

Reitera os pedidos do id. 75227013 e 52541040.

+55 (27) 99943-4205
+55 (27) 3029-4204
ricardo@rbiancardi.com

Centro Empresarial do Shopping MontSerrat
Av. Eldes Scherrer Souza 2162, Sala 615, Colina de Laranjeiras,
Serra-ES, CEP: 29.167-080

2 – Decisão do id. 80870006

2.1 – Remuneração da Partners

Ciente da fixação de remuneração no montante equivalente a R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) em favor da Partners.

O valor foi incluído na planilha de despesas extraconcursais.

2.2. – Leilão das unidades n. 405-B e 102-B do Ed. Chateux de France

Para fins de realização do leilão com tempo hábil para homologação, intimações etc. foram fixadas as datas abaixo:

- 1º leilão: 24 de fevereiro/26;
- 2º leilão: 03 de março/26;
- Visitação nos imóveis: 23 de fevereiro/2026.

Registro que a falência se processa pelo Decreto Lei, sendo realizados apenas 02 leilões.

Segue minuta do Edital tendo como base os leilões já realizados nestes autos.

CONDIÇÕES GERAIS
- O LEILÃO OCORRERÁ NO AMBIENTE DO SITE WWW.DJANIRLEILOES.COM.BR, E SERÁ REALIZADO EM DUAS DATAS DISTINTAS.
O PRIMEIRO LEILÃO SERÁ DIA 24 DE FEVEREIRO DE 2026 ÀS 10:00 HORAS, SENDO QUE A CAPTAÇÃO DE LANCES INICIARÁ 30 (TRINTA) DIAS ANTES.
O SEGUNDO LEILÃO OCORRERÁ NO DIA 03 DE MARÇO DE 2026 ÀS 10:00 HORAS, TENDO COMO VALOR DE REFERÊNCIA 50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO. A CAPTAÇÃO DE LANCES PARA O SEGUNDO LEILÃO TERÁ INÍCIO APÓS O FECHAMENTO DO PRIMEIRO LEILÃO.
- OS BENS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS" E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAM, SENDO QUE AS ÁREAS MENCIONADAS NOS EDITAIS, CATÁLOGOS E OUTROS VEÍCULOS DE COMUNICAÇÃO, SÃO MERAMENTE ENUNCIATIVAS E REPETITIVAS DAS
DIMENSÕES CONSTANTES DOS DOCUMENTOS DISPONÍVEIS, ISTO É, O ARREMATANTE ADQUIRE O IMÓVEL COMO SE APRESENTA, COMO UM TODO, INDEPENDENTE DE SUAS EXATAS E VERDADEIRAS LIMITAÇÕES E METRAGENS, SEJAM ELAS QUAIS FOREM NÃO PODENDO, POR CONSEGUINTE, EXIGIR O COMPLEMENTO DA ÁREA, RECLAMAR EVENTUAIS MUDANÇAS NAS
DISPOSIÇÕES INTERNAS DOS CÔMODOS DOS IMÓVEIS
APREGOADOS, NÃO PODENDO AINDA ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CONDIÇÕES, CARACTERÍSTICAS INTERNAS E EXTERNAS DE CONSERVAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS BENS, SEJA A QUE TEMPO E A QUE TÍTULO FOR NÃO SENDO CABÍVEL, PORTANTO, PLEITEAR A DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO E/OU ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO EM TAIS HIPÓTESES.
- TODAS AS DILIGÊNCIAS NECESSÁRIAS E DESPESAS REFERENTES À TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS ARREMATANTES.
- A VISITAÇÃO DOS BENS OCORRERÁ NO DIA 23 DE FEVEREIRO DE 2026, MEDIANTE AGENDAMENTO PRÉVIO POR MEIO DO TELEFONE (27) 99911-4995.
- QUEM PRETENDER ARREMATAR DEVERÁ OFERTAR LANCES PELA INTERNET, ATRAVÉS DO SITE WWW.DAROSLEILOES.COM.BR, DEVENDO EFETUAR O SEU CADASTRAMENTO COM PRAZO MÍNIMO DE 48 HORAS ANTERIORES AO DIA DE INÍCIO DO LEILÃO.

A LIBERAÇÃO DO CADASTRO DO PRETENDENTE DEPENDERÁ DO ATENDIMENTO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO SITE PARA ENVIO DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À APROVAÇÃO DO CADASTRO.
- CASO O CADASTRO NÃO SEJA LIBERADO, NÃO SERÁ POSSÍVEL ACESSAR A ÁREA DE LANCE.
- ESTE EDITAL E O SITE EXIBE AS REGRAS E A FORMA DE PARTICIPAÇÃO EM LEILÕES ELETRÔNICOS ÀS QUAIS DEVEM SER PREVIAMENTE LIDAS E CONHECIDAS PELO PRETENDENTE À ARREMATAÇÃO ANTES DA OFERTA DE LANCES.
- OS EVENTUAIS ÔNUS SOBRE O(S) BEM(NS) SERÃO GARANTIDOS PELO VALOR DO LANÇO, FICANDO O ARREMATANTE ISENTO DE DÉBITOS PRETÉRITOS, EXCETUANDO-SE O PAGAMENTO INTEGRAL DO LANÇO OFERTADO E AS TAXAS LEGAIS PARA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE.
- A ARREMATAÇÃO É FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, SOBRE A QUAL NÃO DEVE RECAIR QUALQUER DÍVIDA ANTERIOR, POIS ESTAS SE SUB-ROGAM NO PREÇO DA ARREMATAÇÃO. (PARÁGRAFO ÚNICO ART. 130 CTN E ART. 908, § 1º DO CPC/2015).
- NO ATO DA ARREMATAÇÃO, O COMPRADOR PAGARÁ À VISTA, NO PRAZO MÁXIMO DE 48 HORAS, A PARTIR DO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, A IMPORTÂNCIA EQUIVALENTE A TOTALIDADE DO VALOR DO BEM ARREMATADO, MAIS COMISSÃO DE 5% (CINCO POR CENTO) AO LEILOEIRO.
- O VALOR DA ARREMATAÇÃO DEVERÁ SER DEPOSITADO NA CONTA CORRENTE BANCÁRIA DA MASSA FALIDA ABERTA JUNTO AO BANCO BANESTES, CONTA CORRENTE Nº 20.212.445, AGENCIA 085, CNPJ Nº 27.579.481/000198, NO PRAZO DE ATÉ 48H (QUARENTA E OITO HORAS) APÓS A ARREMATACÃO.
- A COMISSÃO DO LEILOEIRO CORRESPONDENTE A 5% (CINCO POR CENTO) SOBRE O VALOR DA ARREMATAÇÃO DEVERÁ SER DEPOSITADA NA CONTA BANCÁRIA INFORMADA PELO LEILOEIRO.
- EM CASO DE ARREMATAÇÃO, ASSINADO O AUTO PELO JUIZ, PELO ARREMATANTE E PELO LEILOEIRO, A ARREMATAÇÃO SERÁ CONSIDERADA PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL. (ART. 903, CPC/2015).
- O PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DE QUAISQUER MEDIDAS PROCESSUAIS CONTRA OS ATOS DE EXPROPRIAÇÃO COMEÇARÃO A CONTAR APÓS A ASSINATURA DO AUTO PELO LEILOEIRO, PELO ARREMATANTE E PELO JUIZ, INDEPENDENTEMENTE DE INTIMAÇÃO.
- ATENDENDO AO PRINCÍPIO DA AMPLA PUBLICIDADE (ART. 887, § 1º E 2º DO CPC/2015) ESTE EDITAL SERÁ PUBLICADO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA (PUBLICAÇÃO A CARGO DA JUSTIÇA/EXEQUENTE), NO SÍTIO ELETRÔNICO DO LEILOEIRO NOMEADO, NO LOCAL DESIGNADO PARA DIVULGAÇÃO DESTE LEILÃO: WWW.DAROSLEILOES.COM.BR E SERÁ AFIXADO NA SEDE DO JUÍZO.
- DA DESIGNAÇÃO SUPRA ACERCA DO PROCESSO DE EXECUÇÃO, DO LEILÃO, DA AVALIAÇÃO OU REAVALIAÇÃO REALIZADA, FICA(M) CIENTE(S), PELO

PRESENTE EDITAL, O(S) EXECUTADO(S), O(S) EXEQUENTE(S), SEU(S) CÔNJUGE(S) SE CASADO(S) FOR(EM), O(S) ADVOGADO(S) DO EXECUTADO(S), O CREDOR COM GARANTIA REAL OU COM PENHORA ANTERIORMENTE AVERBADA, O CREDOR FIDUCIÁRIO E O SENHORIO DIRETO.
- CASO ALGUMAS DAS PARTES SE ENCONTRE EM LOCAL INCERTO E NÃO SABIDO, ESTE EDITAL SERVIRÁ COMO INTIMAÇÃO. (ART. 889 PARÁGRAFO ÚNICO. CPC/2015).
- A POSSE DOS BENS ARREMATADOS NESTE LEILÃO DAR-SE-Á SOMENTE APÓS COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO INTEGRAL E À VISTA DO VALOR DO BEM E DA COMISSÃO DE LEILOEIRO E MEDIANTE A EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO PELO JUÍZO.
- O PAGAMENTO EFETUADO EM CHEQUE FICARÁ SUBORDINADO A COMPENSAÇÃO INTEGRAL DO VALOR.

2.3 – Apt. 102-B – Jorge Augusto Santana Tabachi

Conforme consta da R. Decisão, foi indeferido o pedido de adjudicação do imóvel formulado no id. 65048030.

Tramita na 2 Vara Cível de Vila Velha a ação reivindicatória, tombada sob o n. 0011887-33.2007.8.08.0035.

Em relação a petição do id. 81453869 trata-se apenas de tentativa de protelar o feito, registrando que o laudo de avaliação foi juntado no id. 70707095.

2.4 – Apt. 601-B – Jorge Amorim de Assis e Ieda Gobbo Amorim de Assis

Figuram como executados na ação n. 0013648-46.2000.8.08.0035 onde foi feita a penhora do imóvel.

Apresentaram proposta de acordo da qual houve manifestação deste Auxiliar (id. 78284628) e do IRMP (id. 81202895), o sócio foi intimado e não se manifestou.

Requer apreciação do pedido.

Caso o pedido seja rejeitado, requer a inclusão do imóvel no leilão a ser realizado.

3 – Pagamentos a serem realizados

Para realizar os pagamentos das despesas extraconcursais restam algumas orientações a serem realizadas, sendo elas:

3.1 – Débito de condomínio – id. 73776989 - 77117081

Na manifestação do id. 73776989 o valor informado pelo condomínio foi de R$ 235.941,10, composto do condomínio, 10% de

honorários advocatícios e R$ 3.606,13 referente ao reembolso de custas prévias.

Conforme sentença, não houve condenação em honorários advocatícios além da massa estar amparada pela AJG, razão pela qual opino pela exclusão da rubrica, restando **o valor total de R$ 214.819,74**, sendo:

a) Unidade 102-B: taxas condominiais relativas aos meses de 06/2022 e 11/2024

Total: R$ 664,63.

b) Unidade 106-A: taxas condominiais relativas aos meses de 05/2018 até 01/2022 - 03/2022 até 02/2024, 04/2024 até 09/2024 e 11/2024

Total: R$ 56.853,69.

c) Unidade 405-B: taxas condominiais relativas aos meses de 10/2018, 11/2018, 04/2019, 08/2019, 12/2019, 01/2021, 02/2024, 04/2024 até 09/2024 e 11/2024;

Total: R$ 8.370,54

d) Unidade 406-A: taxas condominiais relativas aos meses de 12/2016 até 05/2022 e 07/2022 até 05/2023, limitadas a data da expedição da respectiva carta de arrematação;

Total: R$ 52.568,25.

e) Unidade 502-B: taxas condominiais relativas aos meses de 01/2017, 02/2017, 06/2017, 12/2017, 01/2018 até 04/2018, 06/2018, 07/2018, 09/2018, 12/2018, 06/2019 até 04/2023, limitadas a data da expedição da respectiva carta de arrematação;

Total: R$ 39.746,68.

f) Unidade 507-A: taxas condominiais relativas aos meses de 12/2016 até 05/2023, limitadas a data da expedição da respectiva carta de arrematação;

R$ 53.009,82.

As dívidas são referentes aos apt. 102-B e 405-B ainda serão leiloados; apt. 406-A, 502-B e 507-A já leiloados e apt. 106-A que está em discussão judicial.

Na R. Decisão foi determinada a intimação do falido e do IRMP, tendo este apresentado manifestação.

O valor arrecadado é referente ao leilão de alguns imóveis que compõem a dívida, razão qual **questiono a este Juízo se o pagamento das despesas de condomínio deve ser de forma integral ou somente em relação aos imóveis já leiloados**.

3.2 - Débito de ITPU das unidades 102-B e 405-B

Na R. Decisão foi determinada a intimação da falida e IRMP sobre o pedido, estando pendente de decisão.

Registro que há saldo em conta para pagamento.

3.3 - Apt. 406-A – Garantia hipotecária – crédito devido à CEF

Foi leiloado o apt. 406-A porém a CEF habilitou crédito com garantia hipotecária referente a esta e outra unidade.

A questão foi exposta no id. 37396817 e está pendente de decisão.

Na R. Decisão proferida foi determinada a intimação do sócio e IRMP (id. 81202895).

Registro que o valor da dívida habilitada integral corrigido é de R$ 521.810,71, onde somente seria pago até o limite da garantia e o restante habilitado na classe quirografária.

Tendo em vista que o valor arrecadado foi de R$ 220.000,00, sendo R$ 11.000,00 referente remuneração do síndico a ser descontada, o valor de R$ 209.000,00 é suficiente para pagamento de menos da metade do valor, devendo ser habilitado na classe quirografária.

3.4 – Id. 80092157 – Crédito Tributário da União

A União apresentou pedido de inclusão do seu crédito no QGC com a dispensa do ICCP.

Os débitos tributários foram:

Créditos restituíveis – extraconcursais – R$ 8.423,03;

Créditos tributários concursais – R$ 97.474,75;

Juros após a falência: R$ 120.162,17 (até outubro/25).

Os créditos cobrados são conhecidos e foram objeto de penhora no rosto dos autos da ação falimentar.

Por medida de economia e celeridade, este Auxiliar não se opõe a homologação dos valores e inclusão no QGC.

De outro ângulo caso este Juízo entenda pena necessidade do ICCP por qualquer motivo, requer a instauração, com cópia da petição já apresentada.

Requer desde já a reserva/inclusão do valor respectivo para pagamento **antes** da classe concursal.

3.5 – Total de despesas extraconcursais

Entre as despesas já informadas nos autos apenas há o acréscimo do perito nomeado nos autos da ação n. 0011563-87.2000.8.08.0035 para avaliação do imóvel penhorado, o valor devido a Partners e o débito de FGTS com a União, todos já inclusos na planilha abaixo.

O valor do imóvel dado em garantia hipotecária à CEF (406-A) foi leiloado pelo valor de R$ 220.000,00, sendo necessário reservar o valor de R$ 209.000,00 (considerando o desconto da remuneração do AJ).

CRÉDITO	VALOR	OBSERVAÇÃO
Condomínio - apt. 102-B	R$ 664,63	0016877-12.2021.8.08.0024
Condomínio - apt. 405-B	R$ 8.370,54	0016877-12.2021.8.08.0024
Condomínio - apt. 406-A	R$ 52.568,25	0016877-12.2021.8.08.0024
Condomínio - apt. 502-B	R$ 39.746,68	0016877-12.2021.8.08.0024
Condomínio - apt. 507-A	R$ 53.009,82	0016877-12.2021.8.08.0024
Condomínio - apt. 106-A	R$ 56.853,69	0016877-12.2021.8.08.0024
Reembolso custas Condominio	R$ 3.606,13	0016877-12.2021.8.08.0024
Síndico - Ricardo	R$ 64.603,44	arbitrado pelo Juízo
Escritório Cavalcanti Neto	R$ 36.000,00	abril/15 a nov/15
Diogo Salgado	R$ 25.850,00	0029967-63.2016.8.08.0024
Escritório Nascif Amm	R$ 413.040,00	mar/18 a fev/24
Lucas Gomes - perito avaliador	R$ 5.500,00	0011563-87.2000.8.08.0035
União - FGTS	R$ 8.423,03	id. 80092157
Partners	R$ 35.000,00	Decisão id. 80870006
Hipoteca CEF - 406-A	R$ 209.000,00	limitado ao valor arrecadado
TOTAL	**R$ 1.012.236,21**	

O total das despesas é de R$ 1.012.236,21.

O saldo líquido da aplicação é de R$ 1.298.051,55.

É possível o pagamento de todas as despesas, restando saldo de R$ 285.815,34.

A R. Decisão do id. **80870006,** rejeitou os recursos que discutiam a ordem de pagamento e não houve novo recurso e impugnação quando a planilha apresentada de pagamento conforme informação de decurso de prazo do PJE:



Requer seja determinado/autorizado o pagamento conforme planilha acima.

Sem outras considerações para o momento.

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

Serra-ES, 10 de novembro de 2025.

Ricardo Biancardi A. Fernandes

Administrador Judicial

OAB/ES n. 19.533