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, em atenção a necessidade de pagamento das despesas extraconcursais e concursais, trago a este Juízo as seguintes questões:

1 – Trânsito em julgado das decisões dos id. 24474819 e 24960492

Inicialmente é necessário reforçar que ocorreu o TRÂNSITO EM JULGADO das Decisões dos id. **24474819 e 24960492**, em que **AMBAS**

foram explícitas ao decidir que deve ocorrer o pagamento das despesas extraconcursais antes da classe trabalhista, já que após a segunda decisão foi atravessada manifestação do id. 25097999 que apenas requereu detalhamento dos débitos extraconcursais.

O conteúdo decisório daquelas decisões engloba toda e qualquer discussão a respeito de forma explícita, razão pela qual os novos Embargos de Declaração do id. 73374051 sequer devem ser conhecidos.

Conforme certidão do id. 73814007 ocorreu o trânsito em julgado das decisões.

Ultrapassada essa discussão passamos a apresentar as questões relevantes e plano de pagamento:

2 – Débitos de condomínio – forma de pagamento

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

05/18 a 01/22 – R$ 35.011,26

03/22 a 02/24 – R$ 18.271,34.

04/24 a 09/24 – R$ 3.571,09.

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;

07/22 a 05/23 – R$ 7.131,77.

12/16 a 05/22 – R$ 45.436,48.

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.

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 – Remuneração da Ex-Administradora Partners

Em relação a Remuneração da Partners – id. 19899023 e id. 53462291 é necessário que este Juízo decida pelo acolhimento ou não do pedido e respectivo valor, a ser reservado para viabilizar o início da classe trabalhista.

Registro que a Falida apresentou manifestação favorável no id. 73767811.

4 – 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.

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.

5 – Total de despesas extraconcursais – quitação e início de pagamento da classe trabalhista

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 e acrescentar o valor devido a Partners.

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
Hipoteca CEF - 406-A	R$ 209.000,00	limitado ao valor arrecadado
TOTAL	**R$ 968.813,18**	
Síndico - Partners	?	pendente de decisão

O total das despesas extraconcursais e a reserva para pagamento do credor hipotecário soma a quantia de R$ 968.813,18.

OBS: A acrescentar eventual remuneração à Partners.

O saldo líquido da aplicação é de R$ 1.259.613,06.

RESUMO DA CONTA 20.212.445	
SALDO MES ANTERIOR	1.284.758,89
APLICADO NO MES	0,00
RESGATADO NO MES	0,00
IOF RETIDO NO MES	0,00
IR RETIDO NO MES	0,00
RENDIMENTO NO MES	15.399,28
SALDO BRUTO (ATUAL)	1.300.158,17
SALDO LIQUIDO (PREVISTO)	1.259.613,06

Desta forma, é possível o pagamento integral das despesas extraconcursais, credor hipotecário e início de pagamento da classe trabalhista.

Requer o início do pagamento da classe trabalhista.

6 – Reserva de 40% dos honorários deste Auxiliar em conta remunerada – necessária correção monetária

É cediço que a correção monetária não representa em ganho de valor, somente a recomposição do valor da moeda.

Atualmente, independente da data da arrecadação e do valor estar aplicado em CDB, a remuneração do auxiliar permanece "congelada".

Se todos os credores da Massa possuem o direito de receber o crédito corrigido, nada mais justo do que o mesmo ocorra em relação ao Auxiliar do Juízo, até porque se trata apenas da recomposição do valor da moeda, sem qualquer ganho de capital.

Como há omissão na legislação sobre esta previsão é necessária a intervenção judicial nesse sentido.

Em relação aos 40% retidos até o final do processo, a fim de garantir a remuneração desse capital é necessária que a reserva ocorra em conta judicial que será remunerada de forma automática pela instituição financeira.

Isso viabilizará a correção do valor e evitará qualquer confusão com os valores da Massa Falida.

Sob essas considerações, requer a Vossa Excelência a reserva dos honorários equivalente a 40% deste auxiliar em conta judicial remunerada e a determinação de correção monetária da remuneração desde a arrecadação até o efetivo pagamento.

7 – Leilão das unidades 102-B e 405-B

A fim de levar a leilão os imóveis avaliados este auxiliar entrou em contato com o Leiloeiro que vem atuando no feito a fim de definir as datas sendo fixadas em 01 de outubro de 2025 o primeiro e no dia 08 de outubro de 2025 o segundo leilão.

Segue em anexo minuta do edital, requer a apreciação deste Juízo das condições gerais a fim de adequá-las caso necessário.

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 01 DE OUTUBRO DE 2025 ÀS 10:00 HORAS, SENDO QUE A CAPTAÇÃO DE LANCES INICIARÁ 30 (TRINTA) DIAS ANTES.

O SEGUNDO LEILÃO OCORRERÁ NO DIA 08 DE OUTUBRO DE 2025 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 25 DE SETEMBRO DE 2025, 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 ATE 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 COMEÇARÁ 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.

8 - Reitera os pedidos de arrecadação formulados no id. 52541040

9 – Pedidos

9.1 – Decisão sobre a remuneração da Partners;

9.2 – Decisão sobre o pagamento do condomínio (valor integral ou unidades leiloadas);

9.3 – Seja deferida a abertura de conta judicial para reserva do valor devido ao síndico equivalente a 40%;

9.4 – Seja determinado o pagamento integral das despesas extraconcursais e credor hipotecário e deferido o início do pagamento da classe trabalhista;

9.5 – A homologação das datas do leilão, fixação de suas condições gerais e competente publicação de edital;

9.6 – A decisão acerca do crédito hipotecário;

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

Serra-ES, 01 de agosto de 2025.

Ricardo Biancardi A. Fernandes

Administrador Judicial

OAB/ES n. 19.533

+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