

PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS

Autos nº 5021811-25.2021.8.08.0024

Falida: J. ZOUAIN E CIA. LTDA ('SUPERMERCADO SANTO ANTONIO')

Juízo: Vara de Recuperação Judicial e Falência da Comarca da Capital Vitória/ES

Administradora Judicial: CREDIBILITÀ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA-ME

I – A ARRECADAÇÃO DE BENS:

A Administradora Judicial apresentou o auto de arrecadação de bens móveis e imóveis no ID. 22026417, em 24/02/2023, de modo que para os devidos fins deste plano de realização de ativos (PRA), os bens considerados serão aqueles constantes no ID. 22026417 dos autos de falência, bem como outros que possam ser localizados e arrecadados no curso do processo.

II – A PREVISÃO LEGAL E DAS MODALIDADES DE REALIZAÇÃO DO ATIVO:

Efetuada a arrecadação por esta Auxiliar, a lei prevê a avaliação dos bens. Após, deve ter início o processo de venda dos ativos, na forma do artigo 140 da Lei 11.101/2005.

Tal dispositivo prevê a venda através de uma das quatro formas estabelecidas, de acordo com a seguinte ordem de preferência: (i) alienação da empresa, com a venda de seus estabelecimentos em bloco (inciso I); (ii) alienação da empresa, com a venda de suas filiais ou unidades produtivas isoladamente (inciso II); (iii) alienação em bloco dos bens que integram cada um dos estabelecimentos do devedor (inciso III); e (iv) alienação dos bens individualmente considerados (inciso IV).

1



Ainda, o artigo indica especificações próprias, tais como a possibilidade de realização do ativo, se conveniente ou em razão de oportunidade, por mais de uma forma de alienação (art. 140, § 1.º); o início das tentativas de vendas independentemente da formação do quadro geral de credores (art. 140, § 2.º); a possibilidade de transferência de contratos específicos das empresas falidas, uma vez que o objeto da venda será o conjunto de determinados bens necessários à operação rentável da unidade de produção (art. 140, § 3.º) e a previsão de que, nas transmissões de bens alienados na forma deste artigo que dependam de registro público, a este servirá como título aquisitivo suficiente o mandado judicial respectivo (art. 140, § 4.º).

Por sua vez, o artigo 141 da LRF indica que, na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata o subsequente art. 142, todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 do mesmo diploma, sub-rogam-se no produto da realização do ativo (inciso I), e 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, salvo quando o arrematante for sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido, parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consangüíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida ou ainda identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.

Quanto às modalidades, o artigo 142 prevê a realização da venda: (i) por leilão eletrônico, presencial ou híbrido; (ii) por processo competitivo organizado promovido por agente especializado e de reputação ilibada, cujo procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao



plano de recuperação judicial, conforme o caso; ou (iii) por qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos da Lei.

A lei ainda determina que essas modalidades de venda se darão independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda (art. 142, § 2.º-A, I) e independerá da consolidação do quadro-geral de credores (art. 142, § 2.º-A, II), além de poder contar com serviços de terceiros como consultores, corretores e leiloeiros (art. 142, § 2.º-A, III), dever ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da lavratura do auto de arrecadação, no caso de falência (art. 142, § 2.º-A, IV) e não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil (art. 142, § 2.º-A, V).

Ao leilão eletrônico, presencial ou híbrido, aplica-se, no que couber, as regras do Código de Processo Civil, sendo que, em primeira praça, a venda deverá respeitar o valor de avaliação do bem, podendo ser reduzida para 50% deste em segunda praça (a ser realizada 15 dias após a primeira) e, se necessário, por qualquer preço em uma eventual terceira chamada (art. 142, § 3.ºA).

Caso a modalidade de venda escolhida seja o processo competitivo organizado por agente especializado ou por outra modalidade, algumas especificações devem ser respeitadas, tais como a necessidade de aprovação por assembleia-geral de credores; ser decorrente, quando for o caso, de disposição em plano de recuperação aprovado; a necessidade de aprovação pelo Juízo, após manifestação do Administrador Judicial e/ou Comitê de Credores, bem como também do Ministério Público e das Fazendas Públicas, estes sob pena de nulidade. Além disso, a lei ainda especifica que todas as formas de alienação de bens realizadas com fulcro nestas determinações serão consideradas, para todos os fins e efeitos, alienações judiciais.



Já o art. 143 trata da previsão de apresentação de impugnações por quaisquer credores, pelo devedor ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, para quaisquer das modalidades de alienação referidas no art. 142, hipótese em que os autos serão conclusos ao juiz, que, no prazo de 5 (cinco) dias, as decidirá e, julgando-as improcedentes, ordenará a entrega dos bens ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas no edital.

As impugnações que se apresentarem baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do mesmo, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido, sendo que esta oferta vincula o impugnante e o terceiro ofertante como se arrematantes fossem. Caso haja mais de uma impugnação baseada no valor de venda do bem, somente terá seguimento aquela que tiver o maior valor presente entre elas. A suscitação infundada de vício na alienação pelo impugnante será considerada ato atentatório à dignidade da justiça e sujeitará o suscitante à reparação dos prejuízos causados e às penas previstas no Código de Processo Civil.

O artigo 144 e seu correlato 144-A preveem que, em 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. Além disso, em sendo frustrada a tentativa de venda dos bens da massa falida e não havendo proposta concreta dos credores para assumi-los, os bens poderão ser considerados sem valor de mercado e destinados à doação. Caso não haja interessados em serem donatários, poderão, então, ser devolvidos aos falidos.



Há ainda, de acordo com a previsão do artigo 145 e por deliberação tomada nos termos do art. 42 da Lei, a possibilidade de os credores poderem adjudicar os bens alienados na falência ou adquiri-los por meio de constituição de sociedade, de fundo ou de outro veículo de investimento, com a participação, se necessária, dos atuais sócios do devedor ou de terceiros, ou mediante conversão de dívida em capital, observando-se as regras do art. 141.

Por fim, como regras gerais, a lei ainda dispensa a Massa Falida da apresentação de certidões negativas para qualquer modalidade de realização do ativo adotada (art. 146) e impõe que as quantias recebidas a qualquer título serão imediatamente depositadas em conta remunerada de instituição financeira, atendidos os requisitos da lei ou das normas de organização judiciária (art. 147). Por fim, ainda determina que o Administrador Judicial fará constar do relatório de que trata a alínea “p” do inciso III do art. 22 os valores eventualmente recebidos no mês vencido, explicitando a forma de distribuição dos recursos entre os credores, observado o disposto no art. 149 desta Lei (art. 148).

III - DA NECESSIDADE DE NOMEAÇÃO DE LEILOEIRO PÚBLICO JUDICIAL E PERITO AVALIADOR

Ilustre Magistrado, tendo em vista que a empresa J. ZOUAIN E CIA LTDA (“SUPERMERCADO SANTO ANTÔNIO”) é proprietária de diversos bens imóveis, a Administradora Judicial entende ser necessário um maior apuramento técnico para a realização da avaliação e, posteriormente, a alienação dos bens arrecadados.



Portanto, no intuito de dar prosseguimento do processo falimentar e possibilitar a célere realização dos ativos, com base no artigo 22, III, “g)” e “h)” da Lei nº 11.101/2005 (LREF), a Administradora Judicial nomeada opina pela nomeação do **SR. MAURO COLODETE**, Leiloeiro Público Judicial e Perito Avaliador, matrícula nº 051/2006, especializado em atuação nos processos judiciais em trâmite neste Estado (carta de apresentação anexa), a fim de avaliar os bens arrecadados no ID. 22026417 e outros a serem arrecadados.

IV – O PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS PARA ESTA FALÊNCIA:

IV. a – HIPÓTESE PREFERENCIAL: LEILÃO JUDICIAL

Indica-se, preferencialmente, o leilão judicial como forma de alienação dos ativos desta Massa Falida, o qual poderá ser realizado de forma eletrônica, presencial ou híbrida, consoante previsão legal do artigo 142, I da Lei nº 11.101/2005 (LREF).

Após a apresentação do Laudo de Avaliação, o que se dará oportunamente, o Edital de Leilão deverá ser publicado no prazo máximo de até 5 (cinco) dias da primeira data marcada, o que poderá se dar, unicamente, pela rede mundial de computadores, em sítio específico do Leiloeiro nomeado e outros que ele ou esta Administradora Judicial entenderem como pertinentes à ampla divulgação das praças, nos termos do artigo 887, caput, §§1º e 2º do CPC, com precificação nos valores previstos no auto de avaliação homologado, visando a dar maior celeridade e simplificação ao procedimento.

Conforme previsto em lei e acima especificado, o leilão será realizado em até 3 (três) praças, com até 15 (quinze) dias de distância entre si, seguindo os termos e percentuais já definidos no artigo 142, § 3.º-A da Lei nº 11.101/2005

6



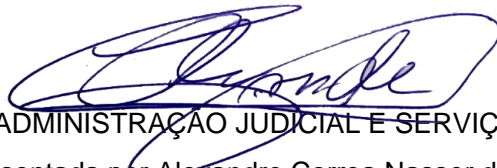
(LREF) respeitando-se a data limite de 23/08/2023, conforme contagem determinada pelo artigo 99, § 3º da lei de falência.

IV. b – DAS PROVIDÊNCIAS EM CASO DE FRUSTRAÇÃO DAS TENTATIVAS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS ATIVOS

Caso sejam frustradas todas as tentativas de vendas requeridas por meio de leilão, a Administradora Judicial poderá promover outras providências em relação aos bens arrecadados, mediante novas propostas a serem realizadas em Juízo e atendidos os termos da Lei 11.101/2005.

É o que se propõe e requer.

Vitória, 18 de agosto de 2023.



CREDIBILITÄ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA – ME

Representada por Alexandre Correa Nasser de Melo

OAB/PR 38.515



Ilustre Doutor Alexandre Nasser de Melo – Credibilità Administrações Judiciais

Assunto: Carta de Apresentação – Leiloeiro Público Oficial do Espírito Santo

MAURO COLODETE, brasileiro, casado, Leiloeiro Público Oficial, matrícula JUCEES nº 051-ES, contato sac@colodeteleiloes.com.br e tel. (027) 99988-8444 (Saulo) e (028) 99955-5000 (Mauro) e (28)3542-3333 (escritório), vem respeitosamente à presença do Ilustre Doutore, apresentar-se como Leiloeiro Público Judicial e Perito Avaliador para atuação nos processos judiciais que tramitam sob vossa tutela no Espírito Santo, servindo da presente Carta de Apresentação como compromisso, e para demonstrar os campos de atuação e os serviços realizados por este Leiloeiro, pelos termos que se seguem:

I – APRESENTAÇÃO

O presente Leiloeiro, proprietário da Casa de Leilões amplamente conhecida sob a chancela de **COLODETE LEILÕES**, atuante no mercado há mais de 17 anos, desempenhando com esmero, zelo e dedicação, as funções que lhe são atribuídas, à saber:

- A rastreamento de imóveis.
- Avaliações nos termos da ABNT.
- O Leilão com ampla divulgação.
- E pós leilão em favor dos arrematantes.
- Inclusive a guarda de bens, sua conservação e outras ações que se fizerem necessárias.



Com foco no resultado e eficiência, aliada à credibilidade que lhe é conferida pelos arrematantes, Judiciário e Administradores Judiciais, desempenha os trabalhos listados, no intuito da obtenção do melhor resultado processual, auxiliando os Administradores Judiciais **no que for necessário, tanto quanto a gestão dos bens patrimoniais, quanto a solução de problemas.**

Referente a sua atuação, tem como histórico de realização, consideráveis trabalhos em processos Cíveis, Trabalhistas, de Execuções Fiscais Federais e continuamente à Vara de Falências de Vitória.

II – DA ATUAÇÃO PERANTE AS VARAS

A principal premissa do processo de execução/recuperação/falências, é o rastreamento do bem, sua penhora e avaliação, para que se dê a sua liquidação, à fim de apuração de numerário para a quitação dos débitos/ou quadro de credores.

Entretanto, constata-se nos processos algumas dificuldades no levantamento de ativos, podendo destacar como grande obstáculo a identificação de imóveis em nome do executado, sendo necessário que a Vara expeça diversos Ofícios aos Cartórios de Registro de Imóveis; e aguarde o retorno dos mesmos para verificar sobre a existência dos bens. Isso denota tempo, empenho e desgaste de todo arcabouço do judiciário que deve se desdobrar para identificar os imóveis existentes e arrecadá-los para o processo.

O problema que se verifica é que nesse grande decurso de prazo - em que se conclata os CRGI, aguarda sua respostas e se realiza a arrecadação do bem – os imóveis sofrem impreterivelmente: vandalismo, deterioração causado pelo clima, depreciação e diminuição do valor do patrimônio identificado, trazendo menor ingresso de numerário no ato da alienação, e conseqüentemente aos credores.

Considerando o cenário acima relatado, de que a identificação dos bens e sua



avaliação demandam tempo, recursos e empenho, este Leiloeiro desenvolveu conjuntamente com os Administradores Judiciais e Advogados, uma gama de procedimentos, que de forma transparente e colaborativa, trata a questão.

O conjunto de serviços de nossa casa de leilões, se diferencia e perpassa a mera avaliação e alienação do bem, englobando grande leque de atuação, conforme se demonstra.

Para os problemas acima relatados, esta Casa de Leilões informa que realiza o rastreamento dos imóveis junto aos cartórios de CRGI - (dentre outros sistemas - que posteriormente serão arrecadados nos processos, diminuindo pelo prazo aproximado de 12 meses, o período que ora seria gasto entre as expedições de ofícios para o CRGI e as suas respectivas respostas sobre a existência de imóveis em nome da Massa Falida.

Realiza ainda, avaliação de bens – sem custos – através de estudos pormenorizados com equipes técnicas especializadas das mais diversas engenharias, sempre realizando todos os atos com esmero, dedicação.

Esse trabalho diferenciado permite a otimização e celeridade na liquidação dos bens, tornando possível a preservação do imóvel. Ademais, diante de uma avaliação eficaz, é possível o pagamento efetivo dos credores, a circulação de dinheiro no mercado, a reinserção dos imóveis no meio produtivo, além da geração de emprego na sociedade.

Assim, mostra-se salutar elencar os serviços ofertados pela COLODETE LEILÕES, configurando-se em diversas etapas produtivas que visam a eficácia e transparência no que concerne aos processos falimentares. Senão Vejamos:

- a)** Rastreamento de imóveis em nome do(s) executados junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e outras bases existentes.
- b)** Vistorias e análises preliminares com notas técnicas para os imóveis rastreados com observância à um amplo aspecto de itens que abrangem levantamento de débitos,



certificação de ônus e penhoras, estudo de estado de conservação das edificações, aspectos construtivos definidos pelo PDM - Planos Diretores Municipais - averbações das construções, potencial construtivo e mercadológico, levantamento de questões de divisas e plantas, locação dos imóveis, além do levantamento e constatação de APP e rejeitos ou resíduos ambientais que possam existir nos imóveis, além de relatório fotográfico e apresentação virtual web em 3D.

- c) Laudo pormenorizado com relatório da situação fática, documental e avaliação dos itens acima relacionados, bem como, indicação de inconsistências e apresentação de soluções cabíveis à serem aplicadas ao bem vistoriado.
- d) Avaliações – sem custo – realizadas por este leiloeiro Mauro Colodete, juntamente com equipe de apoio multidisciplinar de engenheiros civil, ambiental, agrimensor e outros que se fizerem necessários, **nos termos técnicos norteados pelas normas da A.B.N.T. NBR 14.653, com coleta de dados e análise pormenorizada do bem**, ou seja, produção de avaliações completas e simplificadas conforme o caso e a necessidade, tanto para imóveis de alta complexidade, quanto para os classificados como normais.
- e) Organização prévia de Leilões, que ocorrerão de forma presencial ou online pela rede mundial de computadores, com ampla divulgação e publicação de suas etapas, garantindo segurança e transparência às partes.
- f) E finalmente a **realização dos procedimentos de pós-Leilão**, que incluem a imissão da posse e registro do bem junto ao CRGI em favor do adquirente/arrematante.

Levando-se em conta que muitas vezes a própria dinâmica, ou que as partes não dispõem de recursos financeiros para contratação de profissionais especializados para todo o



processo que envolve o conjunto de ações, tais quais o rastreio/identificação do bem, emissão de laudo de constatação para arrecadação do bem, laudo técnico de avaliação, alienação, imissão e registro do bem em favor do arrematante, este leiloeiro Mauro Colodete, realiza a totalidade dos serviços sem custos para às partes (inclusive a guarda de bens e sua conservação), mediante sua nomeação para em ato contínuo realizar a alienação/leilão dos bens arrecadados.

No mais, para ratificar a excelência e o esmero nos serviços prestados, cabe destacar que possuímos uma respeitabilidade singular junto ao mercado comprador, uma vez que realizamos atendimentos pessoais aos interessados, e nosso pós leilão é referência; o que se converte em resulta de vendas com valor agregado, portanto, maior numerario para o processo e consequentemente para o Administrador Judicial.

II – DOS PEDIDOS

Nos termos ora apresentados, este leiloeiro Mauro Colodete vem respeitosamente à presença do Ilustre Doutor, se dispor à ser nomeado como **PERITO AVALIADOR E LEILOEIRO para realizar Avaliações e Leilões** – relativamente aos **processos que correm sob a tutela no Espírito Santo**, predispondo assim maior dinâmica e efetividade na realização dos ativos.

Acrescenta-se, que os serviços realizados por este Leiloeiro se constituem num diferencial de imparidade frente ao mercado.

Oportunamente informa que **não haverá custos na realização das ações acima narrados, bem como a avaliação dos bens**, sendo certo que a nomeação desse Perito Leiloeiro **predispõe a realização dos Leilões**.

Ademais, relaciona abaixo algumas das Massas às quais presta/prestou serviços e soluções encontradas em cada uma delas que cresceu valor ao patrimônio:

- **Massa Falida Braspérola – AJ Rogério Sptiz – 027/99226-5374**



-Foram realizadas 04 avaliações questionadas até nossa nomeação.

-Realizamos a avaliação com a inserção cinco engenheiros distintos e ainda regularizamos uma área de 100mil m2 cujo valor acrescido a Massa é do montante de R\$40 milhões.

<https://colodete.com.br/brasperolacariacicaes/>

-Já o Edifício Braspar, teve um pavimento garagem modificado para andar corporativo. O que requer a regularização do piso junto à Municipalidade e o CRGI, para adequação das matrículas à realidade fática, serviço esse que estamos em curso de realização.

<https://colodete.com.br/braspar/> (senha: edificibribrspar)

- **Massa Falida Inbrac – AJ Bruna Santanta – 027/99994-4851**

-Rastreamos uma área de 16mil m2 em nome de um banco, cujo a Falida havia quitado o empréstimo, acrescentando à Massa um montante de R\$5 milhões.

-Rastreamos também dois imóveis em Contagem, acrescentando à Massa outros R\$6 milhões.

<https://colodete.com.br/inbrac/>

- **Massa Falida Samon – AJ Diogo Rocha - 27/99946-7843**

-Essa massa possui máquinas pesadas, caminhões, e cinco imóveis.

Iniciamos em fevereiro os trabalhos de avaliação e em outubro a venda dos bens.

Obtivemos um resultado médio de 70% do valor de mercado dos bens no leilão.

- **Massa Falida Cia Metalurgica – AJ Elvimar Pagani / Dra. Carla - 27/99951-6857**

-O Imóvel pertencente à Massa possui uma área de 220mil m2; sobre uma área de 100mil m2 cresceu uma floresta o que dificultava a venda; Tomamos a iniciativa e obtivemos licença de corte do respectivo fragmento florestal, executados o corte, e ofertamos ao mercado, tendo sucesso em sua venda.



- **Processo Trabalhista ACP Nassau – Assessor do MM Dr. Kaio – (27) 99949-0637**

-Nesse processo específico, fomos nomeados pelo Magistrado à atuar no rastreamento de bens, sua respectiva avaliação e venda; Diante de todo o conjunto de trabalhos realizados, o Magistrado determinou nossa remuneração em 8% (oito por cento) diante de conjunto dos trabalhos prestados.

Rastreamos dezenas de bens pelo Brasil (diversos Estados), os avaliamos e alienamos.

Nesse caso específico, 345 Direitos Minerários rastreados foram entregues à Procuradora Chefe de Execuções Fiscais em Brasília, que os inseriu no hall de bens à serem avaliados e alienados nas Execuções Federais da empresa em questão.

Alguns exemplos de bens das ACP.

<https://colodete.com.br/itabirafozdoiguacupr/>

<https://colodete.com.br/itabiraareaimbitubasc/>

<https://colodete.com.br/itapiraportoriodejaneiorj/>

<https://colodete.com.br/itabirargrande/> (senha itabirasp)

Cordialmente.



MAURO COLODETE
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula n. 051/2006

