



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: _____

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

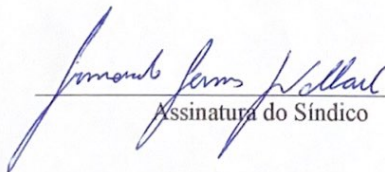
TERMO DE COMPROMISSO DE SÍNDICO

Processo Digital nº: **0624517-37.1988.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Pedido de falência**
 Requerente: **Blomaco Industrial e Comercial S.A.**
 Requerido: **Blomaco Industrial e Comercial S.A.**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível, Dr(a). CLARISSA SOMESOM TAUKE, determinou a lavratura deste termo, conforme r. decisão proferida em 16/02/2023, 18:55, que nomeou **SÍNDICO** o(a) Sr(a):

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA., CNPJ 22.122.090/0001-26, representada por ARMANDO LEMOS WALLACH, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 421.826. Com endereço à Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Edifício Ez Tower, Torre B, 24º andar, Chácara Santo Antônio, CEP 04711-904, São Paulo - SP, endereço eletrônico: **massafalidablomaco@vivanteaj.com.br**.

A quem a MM. Juíza deferiu o compromisso de bem e fielmente desempenhar o cargo de Síndico e assumir todas as responsabilidades a ele inerentes nos autos da ação em epígrafe. Prestado o compromisso, nesta data, prometeu exercer o cargo com absoluta fidelidade, sob as penas da Lei 11.101/2005. NADA MAIS. O presente termo foi lavrado e, achado conforme, segue assinado. São Paulo, 17/02/2023.



 Assinatura do Síndico

PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS (Art. 99, §3º LREF)

MASSA FALIDA BLOMACO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A

- Proc. nº. 0624517-37.1988.8.26.0100
- 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo - SP

1. Objetivo

O presente plano objetiva apresentar a forma de alienação dos ativos arrecadados, observando a ordem de preferência prevista no art. 140, bem como a modalidade de venda a ser adotada regulamentada pelo art. 142, ambos os dispositivos da Lei n. 11.101/2005.

Na oportunidade, aproveita para ressaltar o entendimento adotado pela Síndica, no sentido de que **deverá ser realizada hasta pública para a venda dos ativos remanescentes da Massa Falida no estado em que se encontram, devendo constar no edital de leilão a ressalva de que eventual adquirente se responsabilizará pelas medidas que entender necessárias para acessar e dispor dos bens**, tendo em vista que a legislação vigente prevê o prazo de 180 dias para a venda de todos os bens da Massa Falida (art. 22, III, j), medida esta incorporada ao ordenamento jurídico como forma de conferir maior celeridade ao procedimento falimentar.

Salienta-se, ainda, que a sua elaboração foi pautada na busca da alienação pelo maior valor possível, observadas as eventuais avaliações, a fim de garantir a otimização na obtenção de recursos financeiros para pagamento dos credores.

2. Descrição dos Ativos e Valores de Avaliação

INVENTÁRIO BENS MASSA FALIDA BLOMACO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A			
QTD	ITENS	MATRÍCULA	VALOR UNITÁRIO DE AVALIAÇÃO
1	Imóvel - Fazenda Conceição, Ilha de Itaparica, Vera Cruz/BA, constituído por uma área de 544.500,00 m ²	3968	*
1	Imóvel - Fazenda Barra do Pote, Ilha de Itaparica, Vera Cruz/BA, constituído por uma área de 341.220,00 m ²	3969	*
1	Imóvel - Terreno situado no lugar denominado "Capivari", distrito de Jacaraípe, município de Serra/ES, constituído por uma área de 1.623.737,60 m ²	6501	*
1	Imóvel - Terreno urbano situado no bairro Olho D'Água, município de Mairiporã/SP, constituído por uma área de 1.548.407,47 m ²	13439	*
1	Imóvel - Terreno urbano situado no bairro da Lavra, município de Mairiporã/SP, constituído por uma área de 804.650,00 m ²	13478	*

* Quanto à avaliação dos bens, ressalta a impossibilidade de proceder com essa medida no momento, uma vez que não se tem conhecimento pleno da localização e delimitação das terras, pelo que está sendo feito um levantamento sobre a localização exata e situação dos imóveis, posto que se invadidos terá influência direta no preço. se aguarda a finalização do serviço de topografia contratado para certificar qual a área total dos imóveis pertencentes à Massa Falida, para realizar a devida avaliação.

Por este motivo é que deixa para apresentar, posteriormente, laudo de avaliação dos ativos.

3.1) Modalidade leilão público (Art. 142, I):

Inicialmente cumpre esclarecer que, muito embora a falência em questão ser regida pelo Decreto-Lei nº 7.661/45, haja vista a sua decretação em data anterior à vigência da Lei 11.101/05, esta Síndica entende ser de maior proveito para os credores e demais interessados que a venda dos ativos prossiga nos termos estabelecidos pela Lei 11.101/05, bem como alterações trazidas pela Lei 14.112/20.

Não somente pelo fato do Decreto-Lei ter entrado em vigor há quase 80 anos, mas também pelos avanços e inovações que a legislação atual vem trazendo para tornar a venda de ativos mais célere e vantajosa, é que se considera plausível a aplicabilidade das regras da LREF também para as falências muito antigas, como é o presente caso.

Um dos avanços é a obrigatoriedade da venda dos ativos no prazo máximo de 180 dias conforme prevê o art. 22, inciso II, alínea 'j' da LREF, medida que evita o prolongamento do procedimento de alienação sem qualquer delimitação, como ocorria antes da inclusão do referido dispositivo.

Ainda que a Lei n. 11.101/2005 preveja em seu art. 192 a impossibilidade de incidência do novo regime aos processos falimentares anteriores à sua vigência, tal disposição indica também uma exceção pertinente à realização do ativo.

O § 1º do citado artigo enuncia o que diz respeito à alienação dos bens arrecadados, tendo a LREF equiparado a situação das falências antes e depois da sua entrada em vigor, de maneira que a alteração promovida quanto ao sistema de "realização do ativo", tratada no § 1º do art. 192, mostra-se perfeitamente aplicável a procedimentos falimentares iniciados previamente à sua vigência.

Esse é o entendimento esposado pelo Exmo. Des. Robson Luz Varella, em julgado similar do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJ-SC - AI: 40257433720198240000 Porto Belo 402574337.2019.8.24.0000, Relator: Robson Luz Varella, Data de Julgamento: 11/09/2019, Segunda Câmara de Direito Comercial) que pode ser consultado no link seguinte: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sc/756066595/inteiro-teor-756067083>.

Desse modo, ainda que não haja previsão legal expressa, pauta-se no entendimento jurisprudencial para o melhor funcionamento do feito, pugnano pela autorização do Exmo. Juiz para ser utilizado o procedimento de realização de ativos previsto no Capítulo V, Seção X, da Lei 11.101/05.

Portanto, a modalidade indicada para alienação dos ativos da Massa Falida é o leilão judicial público eletrônico, por ser o meio concorrencial capaz de atingir o maior número de pessoas, além de viabilizar a propositura de maior lance, ou seja, maior valor possível.

Com a redação do §3º-A, incisos I a III, do art. 142 da lei 11.101/2005, na alienação por meio de leilão, deverão ser indicadas 3 (três) datas, sendo que na primeira o bem pode ser arrecadado por no mínimo, o valor da avaliação, na segunda por, no mínimo, 50% do valor avaliado, e na terceira por qualquer preço.

A alienação em comento levará em conta o caráter forçado da venda e a conjuntura do mercado no momento da venda, mesmo que desfavorável, nos termos do art. 142, §2º - A, inciso da Lei n. 11.101/2005.

Para realização da hasta pública, será indicado, em momento oportuno, leiloeiro público oficial ao qual anteriormente à realização do leilão indicará meios de contato para esclarecer eventuais dúvidas dos interessados.

Registra-se que na modalidade de leilão eletrônico o seu encerramento terá data e horário pré-determinados.

Deverão ser intimados, por meio eletrônico, o Ministério Público e as Fazendas Públicas, sob pena de nulidade.

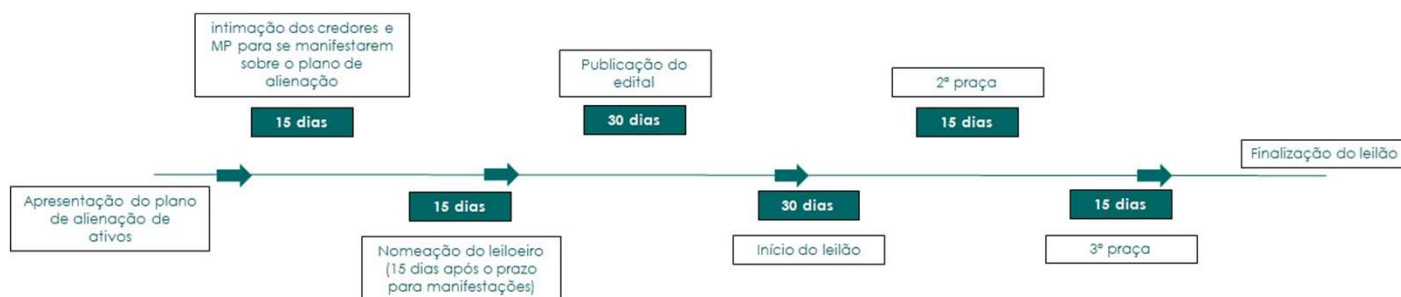
Considerando a alteração operada pela Lei 14.112/2020 na Lei 11.101/2005, tem-se no art. 22, inciso II, alínea 'j', que o Administrador Judicial deverá proceder com a venda de todos os bens da Massa Falida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) a contar da juntada do auto de arrecadação.

Todavia, como o auto de arrecadação, no presente caso, foi juntado aos autos em 1991, entende-se por razoável que o prazo máximo para realização do leilão seja contado da juntada do Termo de Compromisso desta Síndica, o que ocorreu em 17/02/2023.

Frisa-se, então, que é de rigor a busca pela celeridade na alienação dos ativos arrecadados, e, para tanto, devem ser observados os seguintes prazos:

- **Prazo para intimação do leiloeiro:** 15 (quinze) dias contados do fim do prazo de manifestação dos credores e MP sobre o plano de realização de ativos.
- **Prazo máximo e improrrogável para realização do leilão:** 180 (cento e oitenta) dias, a contar da juntada do auto de arrecadação, com ocorrência máxima até o dia 16/08/2023.
- **Prazo para publicação do edital de leilão:** 15 (quinze) dias de antecedência do dia da hasta para bens móveis e 30 (trinta) dias, em se tratando de bens imóveis.
- **Prazo de divulgação do leilão:** a divulgação da hasta pública deverá ocorrer por meio de anúncio em mídias sociais (instagram, sites, linkedin e outras) 30 (trinta) dias de antecedência do dia designado.
- **Prazo de duração do leilão eletrônico:** o leilão eletrônico terá a duração de 5 (cinco) dias, em cada uma das chamadas. Os dias e horários designados para início e encerramento, constarão no edital a ser publicado.
- **Prazo de impugnação à alienação:** 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, credor, devedor ou Ministério Público poderá apresentar impugnação (art. 143 LREF). Frisa-se que impugnações sobre o valor de venda somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem, 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.

Organograma do procedimento do leilão eletrônico



Na oportunidade, haja vista o dever da Síndica de promover a venda dos ativos em prazo relativamente exíguo, aproveita para ressaltar o entendimento adotado por esta, no sentido de que os ativos remanescentes da Massa Falida deverão ser levados a hasta pública no estado em que se encontram, devendo constar no edital de leilão a ressalva de que eventual adquirente se responsabilizará pelas medidas que entender necessárias para acessar e dispor dos bens, inclusive com relação àqueles bens imóveis cujas áreas foram invadidas ao longo do tempo, medida esta incorporada ao ordenamento jurídico como forma de conferir maior celeridade ao procedimento falimentar.

3.2) Formato de Alienação (Art. 140)

A alienação dos ativos ocorrerá, preferencialmente, através da venda em bloco dos bens móveis, nos termos do art. 140, inciso III da Lei 11.101/2005. Não havendo interessados, a alienação dos bens se dará individualmente, nos termos do art. 140, inciso IV da LREF.

Os valores de avaliação, considerando as hipóteses de alienação dos bens em bloco e individualmente considerados, serão apresentados nos autos oportunamente.

Registra-se que os valores avaliados serão atualizados até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJSP.

3.2.1) Pagamento da Arrematação:

Os lances poderão ser realizados para pagamento à vista ou parcelado, mediante requerimento nos autos e autorização do Juízo Falimentar.

O arrematante receberá em seu e-mail cadastrado junto ao sítio eletrônico, a guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, no valor de seu lance vencedor, devendo efetuar o pagamento no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, após o encerramento do leilão.

3.2.2) Informações Complementares:

- **Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito bancário em conta a ser informada oportunamente, conforme disposição expressa do art. 24, parágrafo único do Decreto-Lei 21.981/32.
- **Custas e despesas:** Caberá ao arrematante tomar as providências de arcar com os custos da retirada do bem arrematado, inclusive a taxa de expedição da carta de arrematação.
- **Dívidas e ônus:** Os bens serão leiloados sem quaisquer 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, nos termos do artigo 141, II da Lei 11.101/05, exceto se o arrematante for: (i) sócio da falida, ou sociedade controlada pela falida; (ii) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º grau, consanguíneo ou afim, da falida ou de sócio da falida; e (iii) identificado como agente da falida com o objetivo de fraudar a sucessão.
- **Verificação dos bens:** Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, eximindo-se a Massa Falida, representada pela Síndica, da responsabilidade de promover a imissão do arrematante na posse dos bens imóveis.

4. Conclusão


Sabe-se que os bens arrecadados, com o passar do tempo, vêm se deteriorando, e, conseqüentemente, perdendo valor de mercado, o que reflete alto prejuízo aos credores, os quais terão seus créditos satisfeitos, a partir dos recursos obtidos com a alienação de tais ativos.

Posto isto, tem-se que:

- A alienação dos ativos arrecadados, deverá ocorrer no prazo máximo e improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da juntada do Termo de Compromisso desta Síndica, com ocorrência máxima até o dia 16/08/2023;
- A alienação dos ativos além do edital de leilão deverá ser divulgada através das mídias sociais, instagram, sites, linkedin e outras;

Ante todo o narrado, pugna pela intimação dos credores e do Ministério Público, para que, caso queiram, apresentem, no prazo de 10 (dez) dias, manifestação sobre o presente plano de realização de ativos.

São Paulo, 30 de março de 2023.


VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.
Armando Lemos Wallach
OAB/SP 421.826

Vivante Gestão e Administração Judicial LTDA.

CNPJ: 22.122.090/0001-26

Site: www.vivanteaj.com.br

E-mail: massafalidablomaco@vivanteaj.com.br

Telefones: (81) 3231-7665 / (11) 3048-4068