



Número: **5010887-92.2023.8.13.0040**

Classe: **[CÍVEL] FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Araxá**

Última distribuição : **07/08/2024**

Valor da causa: **R\$ 500.000,00**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
LATICINIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA (AUTOR)	
	SERGIO COSTA FARIA JUNIOR (ADVOGADO) VALDIR TELES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

Outros participantes	
JULIO ABDO COSTA CALIL (LEILOEIRO(A))	
	ISRAEL JORGE (ADVOGADO)
ALEXANDRE BORGES LEITE (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	ALEXANDRE BORGES LEITE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10744064629	15/09/2026 11:59	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Araxá / 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá

Avenida Rosália Isaura de Araújo, 305, Guilhermina Vieira Chaer, Araxá - MG - CEP: 38180-802

PROCESSO Nº: 5010887-92.2023.8.13.0040

CLASSE: [CÍVEL] FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE (108)

ASSUNTO: [Administração judicial]

AUTOR: LATICINIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA CPF: 03.644.629/0001-62

RÉU:

DECISÃO

Trata-se de processo de falência de LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA.

Após a apresentação de minuta de edital para alienação judicial dos imóveis matriculados sob os nº 19.510 e 19.511 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araxá/MG, foi determinada a complementação das informações relativas à origem e à metodologia do valor de avaliação indicado, com a apresentação de laudo subscrito por profissional habilitado ou a adoção das providências necessárias à sua elaboração.

A Administradora Judicial informou o cumprimento da determinação e apresentou laudo de avaliação dos imóveis, que atribuiu ao conjunto imobiliário o valor de mercado de R\$ 2.966.000,00. Também esclareceu que a área pública de 12.081,87 m², objeto de concessão de direito real de uso autorizada pela Lei Municipal nº 5.182/2008, não corresponde às áreas matriculadas e não integra o objeto da avaliação ou da alienação pretendida.

Vieram, ainda, manifestações sobre o pedido de locação do imóvel de matrícula nº 19.511, sobre os pedidos de habilitação de crédito formulados por BANCO DO BRASIL S/A e



TRIVALE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO LTDA., bem como requerimentos relativos à comunicação ao Município de Araxá e à ausência de apresentação da relação de credores pelo representante da falida.

É o necessário. Decido.

A documentação apresentada pela Administradora Judicial em ID 10743864586 atende à determinação de complementação da avaliação. O laudo juntado aos autos identifica os imóveis avaliados, considera suas condições, localização e referências mercadológicas e atribui ao conjunto das matrículas nº 19.510 e 19.511 o valor de R\$ 2.966.000,00.

A avaliação dos bens arrecadados integra as atribuições da Administração Judicial, sem prejuízo da fiscalização judicial do procedimento. O artigo 22 da Lei nº 11.101/2005 prevê que compete ao administrador judicial arrecadar e avaliar os bens da falida, podendo contratar avaliadores, mediante autorização judicial, quando não dispuser de condições técnicas para realizar diretamente a avaliação.

No caso, foi apresentado documento técnico subscrito por profissional habilitado, inexistindo, nos elementos considerados nesta decisão, razão concreta para afastar o valor nele indicado ou determinar nova avaliação.

A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido encontra previsão expressa na Lei nº 11.101/2005, que também determina a aplicação, no que couber, das regras do Código de Processo Civil ao procedimento.

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:

I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido;

A aprovação do edital, contudo, deve ficar vinculada ao objeto efetivamente avaliado. Por essa razão, o leilão deverá abranger exclusivamente os bens compreendidos nas matrículas nº 19.510 e 19.511 e nos elementos descritos no laudo, não alcançando a área pública de 12.081,87 m² submetida à concessão de direito real de uso.

A ressalva é necessária para evitar que a publicidade do certame produza interpretação ampliativa sobre bem que, conforme esclarecido nos autos, não integra as matrículas avaliadas nem o ativo imobiliário submetido à alienação judicial.

As datas constantes da minuta foram apresentadas com antecedência suficiente para a adoção das providências de divulgação e preparação do certame. Considerando, ainda, o cumprimento da determinação referente à avaliação e a inexistência de alteração que comprometa a realização do leilão nas datas inicialmente previstas, reconsidero, neste particular, a



determinação de reapresentação da minuta com datas atualizadas, mostrando-se desnecessária, no caso concreto, a repetição do ato para mera atualização formal das datas.

A alienação deverá observar as condições constantes da minuta homologada e a disciplina legal aplicável, inclusive quanto às chamadas sucessivas previstas para o leilão. Nos termos do art. 142, §3º-A, da Lei nº 11.101/2005, a alienação será realizada, em primeira chamada, por valor não inferior ao da avaliação; em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias da primeira, por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação; e, em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias da segunda, por qualquer preço.

A homologação ora realizada não impede o controle judicial de eventual questão superveniente relacionada ao procedimento, à publicidade do edital ou à descrição dos bens, nem autoriza a inclusão de área estranha ao objeto expressamente delimitado.

Dessa forma, HOMOLOGO a minuta do Edital de Leilão Eletrônico apresentada nos autos, inclusive quanto ao valor de avaliação de R\$2.966.000,00, observada a limitação do certame aos imóveis das matrículas nº 19.510 e 19.511 e aos bens efetivamente abrangidos pelo laudo de avaliação, com exclusão expressa da área pública de 12.081,87 m² objeto da concessão de direito real de uso.

Fica autorizado o prosseguimento dos atos de divulgação e realização do leilão, nos termos da minuta homologada e da legislação aplicável.

EXPEÇA-SE ofício à Prefeitura Municipal de Araxá/MG, com cópia das informações pertinentes, consignando-se que a área pública de 12.081,87 m² não integra o ativo imobiliário submetido ao leilão das matrículas nº 19.510 e 19.511, conforme delimitação constante dos autos.

A Administradora Judicial deverá encaminhar o ofício e comprovar o cumprimento da providência no prazo de 5 dias.

Dê-se ciência ao Município para que, no âmbito de suas atribuições administrativas e à vista do instrumento de concessão, adote as providências que entender cabíveis.

Em ID 10713518299, a empresa INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE LOUÇAS SANITÁRIAS SANTA CLARA LTDA. requereu a locação do imóvel de matrícula nº 19.511 pelo prazo de 5 (cinco) anos, mediante aluguel mensal de R\$ 5.000,00.

O imóvel já foi arrecadado, avaliado e inserido em procedimento de alienação judicial. Nesse contexto, a constituição de contrato locatício de longa duração, neste momento, mostra-se incompatível com a iminente realização do ativo e pode dificultar sua transferência ao eventual adquirente.

A análise não pressupõe a invalidade abstrata de eventual locação de bem da massa falida. O que se examina é a conveniência concreta da proposta apresentada, considerando o estágio atual do procedimento e a necessidade de preservar a utilidade econômica do ativo para os credores.

Por esses fundamentos, INDEFIRO, por ora, o pedido de locação formulado no ID 10713518299, sem prejuízo de nova apreciação caso sobrevenha alteração relevante do



cenário ou proposta compatível com a realização do ativo.

Quanto aos pedidos formulados por BANCO DO BRASIL S/A em ID 10736257415 e TRIVALE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO LTDA, no ID 10715302375, registro a ciência das manifestações apresentadas.

A verificação administrativa dos créditos compete à Administradora Judicial, com base nos livros e documentos da falida e nos documentos apresentados pelos credores, nos termos do art. 7º da Lei 11.101/2005.

Assim, os interessados deverão observar o procedimento previsto no art. 7º da Lei nº 11.101/2005, permanecendo a análise da existência, do valor e da classificação dos créditos submetida à via administrativa própria, sem deliberação judicial de inclusão nesta oportunidade. Dê-se ciência aos interessados.

Outrossim, o representante da falida foi intimado para apresentar a relação de credores prevista na Lei nº 11.101/2005 e permaneceu inerte, apesar das intimações realizadas e da advertência judicial acerca das consequências do descumprimento.

Entre os deveres impostos aos representantes legais do falido está a apresentação ao administrador judicial da relação de seus credores. A própria lei prevê consequência para o descumprimento de dever legal após intimação judicial.

A existência de notícia de possível descumprimento reiterado, somada à advertência anteriormente realizada, justifica a ciência do Ministério Público para que avalie, dentro de suas atribuições, a necessidade de adoção de providências.

INTIME-SE o Ministério Público, para ciência dos fatos e adoção das providências que entender cabíveis, nos termos do art. 187, § 2º, da Lei nº 11.101/2005.

Ante o exposto:

a) RECONSIDERO, neste particular, a determinação anterior de reapresentação da minuta com datas atualizadas e HOMOLOGO a minuta do Edital de Leilão Eletrônico apresentada no ID 10741859624, pelo valor de avaliação de R\$ 2.966.000,00, observada a limitação do certame aos imóveis das matrículas nº 19.510 e 19.511 e aos bens descritos no laudo de avaliação, com exclusão expressa da área pública de 12.081,87 m² objeto da concessão de direito real de uso;

b) AUTORIZO o prosseguimento dos atos de divulgação e realização do leilão, nos termos da minuta homologada;

c) INDEFIRO, por ora, o pedido de locação formulado no ID 10713518299, sem prejuízo de reavaliação diante de circunstâncias supervenientes;



d) DETERMINO a observância do procedimento administrativo próprio quanto aos pedidos de habilitação de crédito formulados por BANCO DO BRASIL S/A e TRIVALE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO LTDA.;

e) EXPEÇA-SE ofício à Prefeitura Municipal de Araxá/MG, na forma acima determinada, devendo a Administradora Judicial comprovar seu encaminhamento em 5 dias;

f) INTIME-SE o Ministério Público, quanto à ausência de apresentação da relação de credores pelo representante da falida;

g) DOU POR CUMPRIDAS as providências relativas à arrecadação do imóvel, à juntada do Auto de Arrecadação e às averbações registrais comprovadas nos autos.

Int.

Araxá, 15 de setembro de 2026.

RODRIGO DA FONSECA CARÍSSIMO

Juiz de Direito

3ª Vara Cível da Comarca de Araxá

