

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

 Ref.: **Processo nº 0832891-91.2007.8.26.0100**

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO LEGISLATIVO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – IPLEMG e demais credores listados no anexo (Doc. 01), já devidamente qualificados nos autos falimentares mencionados na epígrafe, vêm, respeitosamente, por seus advogados infra-assinados, em atenção à r. decisão de fls. 9.595/9.596, expor e requerer o quanto segue:

Em 13.12.2017, por conta do encerramento dos leilões dos imóveis arrecadados pela Massa Falida, a Administradora Judicial apresentou a manifestação de fls. 9.471/9.593, informando os resultados obtidos e, bem assim, as providências que foram tomadas pela sua *parceira* de sempre, a SUPERBID, para a alienação de tais bens. Requereu, ainda, nova tentativa de alienação do IMÓVEL DA RUA GÁLIA e de parte do LOTE 02, excluindo-se deste lote o imóvel com pendências judiciais.

Primeiramente, importante destacar os resultados dos leilões, que, examinados com um mínimo de isenção, apenas comprovam o que há muito já vem alertando os Requerentes, ratificando, *in totum*, os termos da manifestação de fls. 9.358/9.392.

Pois senão, vejamos:

	1ª Leilão (Valor Avaliação)	2ª Leilão	Valor de Arrematação
Lote 01	R\$ 77.957.500,00	R\$46.774.500,00	0
Lote 02¹	R\$ 52.923.464,00	R\$31.754.078,40	0
Lote 03	R\$ 17.976.221,00	R\$10.885.732,60	R\$ 13.285.732,60

¹ O lote em questão foi retirado do leilão por conta de decisão do e. TJSP dada em agravo de instrumento interposto por terceiros.

Lote 04	R\$ 5.535.525,00	R\$ 3.521.315,00	R\$ 3.571.315,00
Lote 05	R\$ 168.560,00	R\$ 101.136,00	R\$ 171.636,00
TOTAL	R\$149.025.745,00	R\$93.036.762,00	R\$ 17.028.683,60

Do acima exposto, apurou-se, em termos globais, tão somente **11%** do preço de avaliação original – ou, mesmo que se considere apenas o valor adotado em segunda praça, apenas **18%** do total, resultado bastante frustrante, conceda-se, mas, infelizmente, não surpreendente.

Isso, porque desde o início do procedimento de alienação já ficou claro que a leiloeira selecionada por esse MM. Juízo não apenas não cumpriu os termos e condições de sua proposta de trabalho como deixou de se pautar por critérios mínimos de profissionalismo e cuidado na apresentação dos lotes.

A única comprovação que veio aos autos foram de anúncios na grande mídia, o que é quase natural quando se está diante de imóveis tão icônicos como o da RUA GÁLIA e/ou valiosos como os da Marginal Pinheiros. São páginas e páginas de notícias em diversos meios de comunicação, que mais parecem promover a SUPERBID do que de fato atingir efetivos interessados nos leilões. O resultado: múltiplas visitas ao site da SUPERBID por meros curiosos – *et pour cause* – com pífios índices de desempenho na alienação propriamente dita.

O único imóvel de fato alienado por valor superior ao de avaliação foi exatamente o de menor valor. Tal circunstância, porém, não milita em favor da SUPERBID, apenas corrobora o que há muito repetem os Requerentes, no sentido de que a SUPERBID, afora seu status de *parceira* preferencial da Administradora Judicial, não tem o perfil necessário para alienar imóveis de alto valor.

Como sempre disseram os Requerentes, com efeito, não basta divulgar o leilão e receber um sem número de *cliks* de reles, conquanto inúmeros curiosos. Importa, isto sim, atingir e ter acesso às pessoas certas, lidar com público que tenha perfil condizente com os ativos que se pretende alienar.

Ciente dessa contumaz crítica dos Requerentes, a SUPERBID apresentou – é verdade – uma proposta que romperia com essa sua óbvia limitação, inclusive através de parcerias com empresas renomadas, além do oferecimento de um serviço que dizia ser diferenciado e de alto padrão para os leilões em questão, em tudo e por tudo diferente daqueles que oferece normalmente em seu *site*.

Para tanto, propôs a criação de um *hotsite* com fotos dos imóveis, disponibilização de *tour* virtual, vídeos com *drones*, além de parcerias com renomadas empresas do setor imobiliário: “*CBRE, Colliers International e Cushman & Wakefield*”.

Tais critérios diferenciaram a proposta original da SUPERBID e foram, inegavelmente, determinantes para a sua seleção por esse MM. Juízo. Entretanto, suas propostas jamais saíram do papel. A despeito de estar lidando com ativos inegavelmente únicos e que, juntos, montavam a quase R\$ 150 milhões, acabaram, no entanto, recebendo o mesmíssimo tratamento das sucatas, dos carros usados e dos lotes e lotes de móveis de escritório, também usados, que a SUPERBID costuma levar à praça – área na qual, faça-se justiça, a mesma atua com inegável desenvoltura.

O leilão da Massa Falida do Banco Santos aparecia no site da leiloeira sem nenhum elemento de destaque digno de nota. Imóveis de características únicas e de alto valor e padrão foram apresentados através de “foto da foto” do próprio laudo de avaliação dos referidos imóveis – elaborado em **2014!** –, com qualidade mais do que sofrível.

Some-se a isso o fato de que os únicos três dias em que os imóveis foram oferecidos por seu valor de avaliação como preço mínimo, os dias 20, 21 e 22 de novembro de 2017, um deles – o dia 20.11 – caiu exatamente em um feriado nas duas principais praças do País (Dia da Consciência Negra, na Cidade de São Paulo, e Dia de Zumbi dos Palmares, na Cidade do Rio de Janeiro). Tal lapso denota, para se imaginar o mínimo, uma completa falta de estratégia.

Tais fatos, agora incontroversos, já foram devidamente reportados pelos Requerentes às fls. 9.358/9.392 a esse MM. Juízo Falimentar, que de pronto determinou a manifestação da Administradora Judicial. Os alertas dos credores caíram simplesmente no vazio, sem que a própria Administradora Judicial sequer tenha exigido de sua parceira qualquer providência prática para atender ao menos as promessas de sua proposta de trabalho.

E não se alegue que a sustação na undécima hora do leilão do Lote 02 poderia amenizar o desastroso resultado obtido pela SUPERBID. Pelo contrário, tal sustação é apenas mais uma prova do açodamento e pouco cuidado com que tudo foi conduzido, evidenciando, inclusive, uma clara negligência da Administradora Judicial e, de forma subsidiária, também da sua “*parceira*” preferencial.

Diante de todo esse cenário, fica claro que a Massa Falida – leia-se, os credores, que custeiam toda e qualquer despesa desse longo, ineficiente e custoso feito – perdeu a chance de efetivamente apurar maiores valores pelos lotes arrematados em função do não cumprimento da proposta apresentada pela leiloeira selecionada e/ou pelo descuido que imprimiu a seus esforços, o que é passível de indenização, aliás, que deverá ser inclusive apurada, sem prejuízo da pronta expedição dos respectivos autos de arrematação dos lotes.

A PRETENDIDA NOVA TENTATIVA DE ALIENAÇÃO DO LOTE 02

Fazendo coro à sugestão de sua “*parceira*”, a Administradora Judicial propõe uma nova alienação do Lote 02, excluindo o imóvel problemático e mantendo o mesmo valor de avaliação, providência que, com as devidas vênias, não pode ser admitida por questões de fato e de direito.

Primeiramente, a simples exclusão do imóvel em questão acarretaria uma gritante desvalorização do Lote 02, na medida em que o imóvel problemático é exatamente parte substancial da testada voltada para a MARGINAL PINHEIROS, inegável atrativo do lote em questão.

A importância de se ter uma avaliação e uma alienação conjuntas do referido lote foi destacada desde o início do processo de realização, restando comprovado que tal providência valoriza e maximiza o ativo em questão, gerando maiores receitas para os credores.

Ora, a universalidade de credores não pode sofrer os prejuízos causados pela negligência da Administradora Judicial e/ou de sua “*parceira*”, que simplesmente pretextaram desconhecer a situação fático-jurídica que levou à sustação do leilão.

Trata-se de questão antiga, a respeito da qual a Administradora Judicial nunca se dignou a diligenciar, nem mesmo antes de levar o imóvel à praça, conjuntamente com os demais imóveis que integram o Lote 02.

A incerteza quanto ao percentual do imóvel detido pela Massa Falida fato já havia sido destacada a MM. Juízo e demais interessados pelos Requerentes às fls. 6.864/6.883, ainda em **2015**. Nem isso, porém, parece ter sido motivo suficiente para maiores considerações seja pelo então perito, seja pela SUPERBID ou muito menos pela Administradora Judicial.

Agora, pretender-se alienar todo o Lote 02 excluindo-se uma – importante – fração, ou seja, o ativo que constitui a restrição judicial por força da medida liminar concedida em favor das herdeiras que também têm propriedade sobre o imóvel, é depreciar irremediavelmente o ativo – em claro prejuízo para a universalidade de credores.

Esse fator prejudicial, que será inevitável se acolhida a proposta da Administradora Judicial, não deve recair sobre os já exaustos ombros dos credores, que certamente não são os responsáveis pelo lamentável descuido havido na condução do assunto.

Não bastasse tudo isso, existe ainda uma questão de direito que não pode ser ignorada. O Lote 02 foi avaliado considerando um conjunto pré-estabelecido de

imóveis. Com a alteração desse conjunto de imóveis, evidente que deve ser realizada uma nova avaliação contemplando essa nova realidade fática desse novo leilão, exatamente como aconteceu no caso das obras de arte e do IMÓVEL DA RUA GÁLIA, seguindo inclusive determinação do e. TJSP.

Importante destacar que a simples alienação do Lote 02 sem o imóvel com pendência traria outro problema, uma vez que é inequívoco que a Massa Falida arrecadou um percentual dos direitos hereditários do imóvel em questão, estando em discussão justamente esse percentual, relativo a tais direitos, que seguiria sendo detido pela Massa, mas que, em contrapartida, seria de difícil – quiçá impossível – alienação se tratado isolada e individualmente em um futuro leilão.

Logo, o caminho mais sensato e lógico seria aguardar a solução do litígio envolvendo as herdeiras coproprietárias do imóvel, inclusive com o julgamento do agravo de instrumento interposto, para que depois se avalie a melhor forma de alienação do Lote 02. Nesse interregno, inclusive, se poderá buscar uma composição com tais herdeiros, de modo a solucionar o problema de vez e evitar que eventuais novas tentativas de leilão de tal lote sejam frustradas ou feitas de forma prejudiciais aos legítimos interesses dos próprios credores.

Em qualquer hipótese, por razões mais que óbvias a essa altura, deve ser selecionado um novo leiloeiro para a realização de eventual novo leilão.

IMÓVEL DA RUA GÁLIA

A reiterada frustração na alienação do IMÓVEL DA RUA GÁLIA (Lote 01) apenas reforça, também, o quanto alegado sobre a ineficiência da leiloeira selecionada para conduzir a divulgação² e alienação desse relevante ativo da Massa.

Agora, por sugestão dessa mesma SUPERBID, pretende-se nova tentativa de alienação de tal bem por – pasme-se! – **50%** de seu valor de avaliação, permitindo, inclusive, propostas de parcelamento em até **5** anos.

Entretanto, a Administradora Judicial, ao endossar sem nenhum senão a sugestão de sua “*parceira*”, não atentou para o óbvio, que o problema maior dos leilões não foi o valor, mas sim o fato de que a SUPERBID não é qualificada para conduzir a alienação de um imóvel com tais características e de tamanha monta, não tendo sequer sido capaz de cumprir com os termos de sua própria proposta de trabalho – feita, ao que parece, apenas para inglês ver.

² Sim, registre-se mais uma vez que até mesmo a divulgação do frustrado pregão para tentativa de alienação do imóvel ficou a cargo da SUPERBID, que pronta e graciosamente atendeu à solicitação que lhe foi nesse sentido apresentada pela Administradora Judicial.

Ora, diante de tal cenário, qual a garantia de que a sugestão dessa mesma SUPERBID traria algum resultado? Nenhuma, na verdade. Estar-se-á apenas impondo mais perda de tempo e de recursos aos credores, adiando-se ainda mais a alienação de tal ativo, que como bem ponderou o Comitê de Credores tem elevado custo de manutenção.

Diante disso, os peticionantes requerem que seja substituída a leiloeira, selecionando, caso assim entenda V.Exa., a FARO LEILÕES para condução da alienação do IMÓVEL DA RUA GÁLIA (Lote 01).

Como já demonstrado às fls. 9.183/9.186, a FARO LEILÕES já obteve exitosos resultados em leilões judiciais, que compreendiam imóveis da mesma relevância dos ativos imóveis da Massa Falida do Banco Santos, inclusive do próprio IMÓVEL DA RUA GÁLIA, sendo comprovadamente capaz de atingir um público mais seletivo e qualificado.

Para evitar-se perdas de tempo e de dinheiro, os Requerentes propõem que o leilão seja realizado nos termos da Lei de Falências, ou seja, pelo maior valor proposto, ainda que inferior ao valor de avaliação, e desde que não seja vil (Art. 142, §2º). Nesse contexto, considerando a aplicação subsidiária do Código de Processo Civil (Art. 142, §3º da Lei de Falências), estaria abrangida também a possibilidade de apresentação de eventuais propostas de parcelamento.

CONCLUSÃO

Por todo o exposto, requer-se seja

- a) indeferida a nova alienação do Lote 02, com a exclusão do imóvel restrito judicialmente, devendo ser aguardado o desfecho do processo que tem como objeto a discussão da titularidade do imóvel em questão, para que se proceda com a alienação do Lote 02 na íntegra, única forma de os credores capturarem seu real valor;
- b) selecionada a FARO LEILÕES para a nova alienação do IMÓVEL DA RUA GÁLIA, conforme os critérios acima destacados.

Termos em que,
Pedem deferimento.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2018

Luiz Eugênio Araújo Müller Filho
OAB/SP nº 145.264

Thiago Fernandes Chebatt
OAB/SP nº 306.550