

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS

Administrador Judicial

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO
DA MM. VARA DE DIREITO EMPRESARIAL, FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE PORTO
ALEGRE - RS**

CÓPIA

**Ref. Processo no. 001/1.14.0231012-0
Falência**

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS, administradora judicial da **MASSA FALIDA DE MANZOLI S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA** vem à presença de Vossa Excelência expor o que segue:

**1 - LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL LOCALIZADO NA AV.
ASSIS BRASIL no. 7940 - Fls. 5866 a 5902**

Ciente a Administradora Judicial no que se refere a avaliação do imóvel localizado na Av. Assis Brasil próximo a FIERGS.

Referido imóvel, constituído de duas matriculas distintas mas que fazem parte de um único terreno linear, é sem dúvida alguma o imóvel de maior valor da massa falida.

O sr. Perito avaliador, Eng. Felipe Bagatini, realizou diligência no local a qual foi acompanhada pessoalmente por representantes da administradora.

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS

Administrador Judicial

De forma efetiva ficou constatada a extensão do imóvel bem com suas condições (Invasões ao fundo do terreno, áreas com aparente incidência de vegetação protegida etc).

Pelos dados trazidos pelo Sr. Avaliador compreende que efetivamente o imóvel no todo possui o valor aproximado e indicado de mercado a ordem R\$ 15.084.928,30 para venda em condições normais eis que composto de aproximadamente 7,2 hectares de área total.

No que se refere a leilão, na pratica acredita que dificilmente a venda será realizada pelo valor de avaliação ante as condições do mesmo, em especial por se tratar de imóvel com aquisição através de leilão judicial, com seus prazos e elementos normais do procedimento, pela área ter parte da mesma sofrido invasões, controladas, mas ainda assim devem sofrer algum tipo de regularização e por contar com parte desta com área verde, aparentemente intocada.

De qualquer forma não se opõe ao valor de avaliação lançado e apontado pelo Sr. Perito avaliador Felipe Bagatini, requerendo desde já seja o valor ali proposto aceito e homologado, bem como em ato continuo seja autorizada ao Sr Leiloeiro compromissado a venda imediata do bem através de hasta publica com datas a serem sugeridas pelo mesmo.

2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO - MARCA "MANLEC" - LAUDO FLS. 5929 A 5962

De igual forma o signatário acompanhou, no possível, eventuais diligencias e analises realizadas pelo perito nomeado no feito, Sr. Emerson Buchmann, para fins de avaliação da Marca "Manlec".

Como bem exposto pelo mesmo, a avaliação de uma marca é de difícil mensuração pois não possui um único paradigma a ser utilizado como base para obtenção do valor aproximado do bem que se busca a análise.

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS
Administrador Judicial

No caso, efetivamente, a marca já sofrera desgaste com os anos de crise que culminou por fim no encerramento de suas atividades.

Posto isto, não se opõe ao valor indicado na avaliação da marca “manlec” concordando seja a mesma levado a alienação pelo Valor de R\$ 495.000,00 (Quatrocentos e noventa e cinco mil reais), requerendo desde já, em ato contínuo, seja autorizado o Sr. Leiloeiro a realizar a venda imediata através de hasta pública com datas a serem sugeridas pelo mesmo.

3 - DA PROPOSTA DE COMPRA DO IMÓVEL SEDE DA FALIDA - FLS. 5751 DOS AUTOS

Em que pese não ter a administradora se manifestado anteriormente sobre a peça supra informada, esta buscou maiores subsídios junto a interessada para compreender a extensão da proposta, forma de pagamento e o interesse da mesma.

Segundo a empresa, esta tem por interesse a compra de toda a área onde funcionava a sede da falida, com endereço a Av. Assis Brasil no. 2131 e fundos junto a Rua Tupinamba no. 98, com todo estoque e mobiliário ali depositado **pelo valor de avaliação.**

No que se refere aos bens imóveis, estes estão descritos nas matrículas 67396, 67397 e 94977 e nenhum dos três pertence atualmente a falida.

No que se refere aos três imóveis, dois são de propriedade da empresa Alfaserv (67396 e 67397), o qual já propôs a administradora ação de extensão de efeitos visando incluir no ativo da massa falida os referidos imóveis.

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS
Administrador Judicial

Para uma visualização exata, esses dois imóveis se localizam na parte dos fundos da sede da empresa com saídas para a Rua Tupinamba.

E o terceiro imóvel, (94977), é exatamente onde funcionava a loja sede da falida e se localiza na Av. Assis Brasil no. 2131 com titularidade da empresa Agropecuária Várzea Bonita, empresa esta que **até o momento** não logrou êxito a administradora em identificar confusão patrimonial ou qualquer outro ato que justifique a propositura de ação de extensão de efeitos, todavia ainda pendente diligências importantes.

Tal explanação serve apenas para demonstrar que a aceitação da proposta depende de anuência, no momento, da família que controlava as três empresas e não da massa falida vez que os imóveis não são de sua propriedade ou foram incorporadas ao ativo.

Porém, o único bloqueio a venda imediata pela família esta no fato de que dois dos imóveis são da empresa AlfaServ que possui contra si ação para extensão de efeitos, o que no entender o administrador ira ter seu pedido julgado de forma procedente.

O conjunto de imóveis esta sob a posse da falida e dela são retirados recursos essenciais e importantes para o pagamento do passivo existente.

Pela extensão do mesmo, que tem frentes para a Assis Brasil e Fundos pela Rua Tupinamba, a falida tem dispendido valores elevados para manutenção e conservação do prédio, bastando uma simples leitura da presente peça em seu item 4.

Por se tratar de prédio antigo e que possui pouca manutenção nos últimos anos, alguns problemas sérios acabam por interferir no mesmo, sendo o principal o incêndio narrado há alguns meses, o qual se não fosse o pronto atendimento do

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS
Administrador Judicial

corpo de bombeiros, com certeza o incêndio teria atingindo proporções históricas.

Além disso, a manutenção do imóvel gera a massa o dispêndio de quantias elevadas, como a conta de luz que graças a existência de um transformador, que sozinho consome quase 95 por cento do valor efetivamente dispendido e que para sua retirada custaria uma quantia enorme e principalmente, retiraria um valor razoável da avaliação do prédio para eventuais compradores.

A crescer o fato, recentemente a administradora foi notificada, pela Prefeitura de Porto Alegre sobre acúmulo de lixo e água em terreno, de posse da falida mas de propriedade de sua coligada Alfaserv.

Ao chegar ao local pode observar que ali haviam depósitos desde lixo orgânico, seco até excrementos humanos.

Ao avaliar a situação pode observar que no mínimo todo o lixo ali acumulado advém de uma família de moradores de rua, que se alojou há anos no local, pasmem em passeio público junto a muro de divisão do imóvel.

Dessa forma, senão bastasse os custos normais de manutenção, como água, luz e segurança a falida vem dispendendo quantias extraordinárias enormes, tais como limpeza do local do incêndio, limpeza da área onde foram localizados o lixo deixado pelos moradores de rua citados acima, energia elétrica desperdiçada.

Somente a título de exemplo, a massa já dispendeu quase 60 mil reais apenas em custos de manutenção, sendo os principais a segurança, a energia elétrica, limpeza dos locais afetados pelo incêndio e pelo Lixo, etc etc.

Entende que a solução para o problema passa pela alienação do imóvel, mas para tanto depende-se de uma aceitação por parte da família controladora.

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS
Administrador Judicial

A hasta publica dos imóveis da empresa AlfaServ pode demorar anos visto que o feito ainda esta em fase de tramitação regular.

Enquanto isso, a falida dispende recursos importantes.

Compreende que para a solução do impasse, importante que se tenha um parâmetro de valor para análise da proposta de compra, em especial dos bens da empresa alfaserv.

Por esta razão, propõe o seguinte o que evidentemente dependerá de aceitação por parte dos falidos:

1º - Seja determinada a avaliação dos imóveis da empresa Alfaserv, Matrícula no. 67396 e 67397 por profissional de confiança do Juízo eis que já há ação de extensão proposta contra ela;

2º - Concomitante a isso, ficaria a encargo dos falidos a elaboração de laudo para avaliação do imóvel sobre matrícula no. 94977 de propriedade da empresa Agropecuaria Varzea Bonita;

3º - Com base nestes dados a massa falida e os falidos chegariam a conclusão se seria valido e rentável a venda dos bens, contando evidentemente com uma única exigência sem a qual não há a aceitação por parte da massa, qual seja, que todo o valor seja depositado judicialmente para que fique no aguardo da decisão futura sobre extensão de efeitos a empresa Alfaserv e encerramento de diligencias para apuração de eventual confusão patrimonial da falida com a empresa agropecuária.

4 - PAGAMENTOS REALIZADOS - REEMBOLSO - QUESTOES GERENCIAIS.

Quanto a despesas adimplidas pela administradora:

No mês de Dezembro, janeiro e fevereiro, foram realizados os seguintes pagamentos os quais apresenta breve resumo nestes autos, a fim de não avolumar o feito, e cujos recibos serão apresentados na prestação de contas após o devido reembolso.

Serviços regulares:

- a) **OI S/A: R\$ 526,57** - Relativo a serviços de telefonia e internet para um telefone apenas para o mês de Dezembro e janeiro);

- b) **STV: R\$ 373,67** - Relativo ao serviço de alarme monitorado prestado pela empresa supra, relativo ao mês de Janeiro (R\$ 373,67) o qual foi pago a fim de evitar a suspensão do serviço.

- c) **DMAE: R\$ 46,80** - Relativo a conta de Janeiro 2018 (R\$ 23,40) e Fevereiro (R\$ 23,40);

- d) **CEEE - R\$ 9026,01** - Relativo as contas de Janeiro e fevereiro de 2018)

- e)) **Leandro Oliveira da Silveira R\$ 500,00** (Mês de janeiro)

Trabalho executado = Recuperação Banco de Dados de Clientes e Funcionários - Incêndio

Ultima parcela de pagamento do serviço avençado para recuperação do banco de dados de clientes e funcionários atingido pelo incêndio.

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS

Administrador Judicial

- f) **INSS Competência Novembro e dezembro/2017 - R\$ 2421,22.** Tendo em vista a normal tramitação dos pedidos deste feito relativos ao pagamento das verbas acessórias aos salários dos trabalhadores que prestam serviços a falida, a administradora compreendeu por bem efetuar o pagamento das verbas e pleitear posterior reembolso tendo iniciado tal sistemática a partir dos vencimentos de novembro.
- g) **FGTS (Competencia Novembro e dezembro e Janeiro) R\$ 2835,38** - Nos mesmos moldes do INSS, optou a administradora pelo pagamento com recursos próprios, com posterior reembolso, da despesa supra a fim de evitar maiores encargos.
- h) STV - Conserto Sistema de Segurança Monitorado - Incêndio - R\$ 580,40 - Parcelas 2 e 3/10**

Pelo que pode observar o sistema de monitoramento remoto administrado pela empresa STV e que se localizava na sede da falida foi bastante danificado pelo incêndio ocorrido eis que destruiu por completo a central de comando e outros sensores no local.

A fim de reativar o sistema a empresa responsável pelo sistema efetuou a cobrança do importe de R\$ 2902,00 a serem pagos em 10 parcelas iguais.

Não houve outra alternativa a administradora senão de aceitar o serviço, o qual já foi realizado e esta funcionando a contento.

- i) Vale Transporte Funcionário - R\$ 209,45 relativo ao mês de Dezembro**

Assim, a falida deve ressarcir a administradora judicial a quantia exata de **R\$ 16519,50 (Dezesseis mil quinhentos e dezenove reais e cinquenta centavos)**.

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS
Administrador Judicial

Despesas a serem pagas:

Em relação a salários e despesas inerentes ao mês de novembro, dezembro, 13º salário e férias a quantia devida aos funcionários e encargos são:

A) Salários (1 Funcionária e uma colaboradora) =

Marta Rocha - Total = R\$ 21.263,00 assim descritos:

No que se refere a profissional acima, face a decisão contida no item 5 da decisão de fls. 5913, recalculou os valores devidos a profissional supra tomando como base a contratação da mesma pela massa falida em 20/07/2017, restando devido o seguinte a mesma:

Mes de Novembro	= R\$ 6.411,00
Mes de Dezembro	= R\$ 6.411,00
13º Salario proporcional	= R\$ 3.477,00
Mês de Janeiro 2018	= R\$ 6.411,00
Mês de Fevereiro	= R\$ 6.401,00
Total =	R\$ 29.081,00

Shana Marlize - Total = R\$ 2520,00 assim descritos:

Mês de Janeiro	= R\$ 1320,00
Parcial Fevereiro	= R\$ 420,00
Total	= R\$ 1780,00

No que se refere a profissional supra, a mesma pediu seu afastamento sendo seu ultimo dia de trabalho o dia 9 de fevereiro, sendo desnecessária a contratação de outro profissional ante a redução de trabalho.

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS

Administrador Judicial

- B) **Segurança presencial : R\$ 11.660,54 - Pagamento do serviço de vigilância presencial realizado pela empresa ESS** Portaria e Zeladoria Ltda, relativo aos meses de (dezembro e janeiro).
- C) **Johann Advogados Associados: R\$ 3960,00 -** Pagamento de serviços jurídicos na defesa dos interesses da falida junto a Justiça Laboral para os meses de janeiro e fevereiro de 2018.

DIANTE DO EXPOSTO REQUER:

- a) Seja homologado e aceito como parâmetro para venda o valor atribuído ao imóvel descrito no laudo de avaliação apresentado, bem como em ato contínuo seja autorizado o sr. Leiloeiro a designar data e local para alienação do bem, conforme exposto no item 1;
- b) Seja expedido alvará automatizado no valor de R\$ 4.000,00 com transferência para a para a conta no. 35.851403.0-0, da agencia no. 0450, do Banco Banrisul, de titularidade de Felipe Bagatini, CPF 004.965670-80, para pagamento do saldo final, em favor do perito Felipe Bagatini, para quitação de seus honorários pelo trabalho desenvolvido;
- c) Seja homologado e aceito como parâmetro para venda o valor atribuído a marca "Manlec" descrito no laudo de avaliação apresentado, bem como em ato contínuo seja autorizado o sr. Leiloeiro a designar data e local para alienação do bem, conforme exposto no item 2;
- d) Sejam intimados os falidos, através de seus procuradores, para que digam se remanesce interesse na alienação da sede da empresa nos moldes da proposta apresentada, conforme item 3 da presente peça;

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS
Administrador Judicial

- e) Em caso positivo, seja determinada a realização da avaliação dos imóveis da empresa alfaserv por perito judicial a ser designado por Vossa Excelência e que, em eventual futura aceitação da proposta reste determinado neste momento que **todo o valor** seja depositado em juízo até o encerramento do processo de extensão de efeitos da empresa alfaserv, bem como o momento que o administrador diga se há ou não confusão patrimonial envolvendo a falida e a empresa agropecuária;
- f) E por fim, em caso positivo ainda, seja determinado aos falidos para que apresentem, sob suas expensas, laudo para avaliação do imóvel de propriedade da agropecuária, conforme exposto no item 3 da presente peça;
- g) Autorizado o reembolso, com urgência, à administradora judicial do valor **de R\$ 16.519,50 (Dezesseis mil quinhentos e dezenove reais e cinquenta centavos)** conforme exposto acima, mediante expedição de alvará automatizado para a conta no. 06.200479.0-4, agencia 0621. Titular Guarda e Steigleder Advogados associados, CNPJ no. 05.687.385/0001-20
- h) Seja autorizado o pagamento **do valor de R\$ 3.960,00** relativo a prestação de serviços advocatícios por parte do Escritório Johann Advogados Associados nos meses de Janeiro e Fevereiro mediante expedição de alvará automatizado cujos dados bancários seguem abaixo:

Caixa Econômica Federal (Banco 104)
Agencia 0442
Conta Corrente 169-2 operação 003
Titular Johann Advogados Associados
CNPJ 07.568.361/0001-88

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS
Administrador Judicial

i) seja autorizada a expedição de alvará automatizado para pagamento do salário de novembro, dezembro, Janeiro e Fevereiro de 2018 e 13º Salario proporcional para a funcionaria Marta Rocha, cujos dados seguem abaixo:

• Titular: **Marta Rocha (Funcionaria)**

CPF/MF 369.037.950-49

Banco: Caixa Econômica Federal

Agencia 3460

Conta: 20449-6

Valor a Ser transferido= R\$ 29.081,00;

h) seja autorizada a expedição de alvará automatizado para pagamento da prestação de serviço de janeiro e proporcional de fevereiro ante o desligamento da mesma, cujos dados seguem abaixo:

• **Shana Marlize Bento da Silva (Prestadora de Serviço)**

CPF/MF no. 010.525.050-31

Banco: Caixa Econômica Federal

Agencia:0437

Conta Poupança: op. 013 31039-3

Valor a Ser transferido= R\$ 1.780,00

j) Seja autorizado o pagamento do serviço de segurança presencial a ordem de R\$ **11.660,54** (Quinze mil e sessenta e um reais e cinquenta e três centavos) através de alvará judicial na seguinte conta bancaria:

• Titular: **ESS Portaria e Zeladoria Ltda.**

CNPJ 10.989.034/0001-04

Banco: Sicredi (748)

Agencia 0101

Conta: 97082-4

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS
Administrador Judicial

**Todos os valores supra mencionados devem ser sacados da
conta judicial no. 0621.388459.5.35 ou 0621.785302.8.39.**

Termos em que,
Pede deferimento.
Porto Alegre, 07 de fevereiro de 2018.

LUIS HENRIQUE GUARDA
Administrador Judicial
OAB/RS 49.914