

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO  
DA 2ª VARA DA COMARCA DE ESTRELA/RS.**

**Processo nº 5001652-63.2020.8.21.0047**

**FALÊNCIA**

**LUIS HENRIQUE GUARDA**, administrador judicial da **MASSA FALIDA DE ALEANZA CALÇADOS LTDA** vem à presença de Vossa Excelência expor e requerer o que segue:

Este administrador acompanhou pela internet o leilão dos bens da falida, especialmente, a alienação da sede da empresa que se localiza na cidade de Bom Retiro do Sul.

Efetivamente, houve disputa entre os interessados, mas infelizmente o primeiro colocado no certame veio a desistir da aquisição realizando o pagamento da multa prevista para tal ato, conforme citado pelo Sr. Leiloeiro na peça contida no evento 568.

Com vistas a eficiência do ato este administrador solicitou ao Sr. Leiloeiro para que buscasse contatos com os demais participantes do certame, restando viabilizado apenas a proposta do 3º colocado, que veio a oferecer a quantia de R\$ 1.700.000,00 com pagamento de 25% de entrada e saldo em 12 vezes corrigido pelo IGPM.

---

**Matriz**

**Porto Alegre - RS**

Av. Carlos Gomes, 700, sala 614, Boa Vista.

Tel. (51) 3331.1111

[www.estevezguarda.com.br](http://www.estevezguarda.com.br)

**RS | SC | PR | SP**

Entende que tal proposta deve ser homologada permitindo assim o início do pagamento dos credores da falida, que aguardam desde 2012 pela quitação de seus créditos.

E opina dessa forma porque o leilão realizado, em que pese não ter atingido o valor de 50% do valor de avaliação ocorreu em terceiro certamente, o qual, nos termos do artigo 142 parágrafo 3º- A da LREF, abaixo transcrito, o qual permite a alienação do bem por qualquer preço:

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

(...)

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á: [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem; [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

No caso dos autos, o imóvel esta parado há anos, com uso reduzido por terceiro que se comprometeu a proteger o bem, como comunicado anteriormente nos autos.

Todavia, em que pese o terceiro, manter o imóvel este evidentemente não realiza manutenções no prédio e, mesmo a segurança do local, é precária sendo constantemente este invadido por terceiros atrás de peças, sucatas e fios de cobre.

Além disso, a proposta ofertada atinge perto de 30% do total da avaliação que era de R\$ 5.900.000,00 para o imóvel como um todo, salientando sempre que o setor calçadista, principal uso do bem, encontra-se em grave crise econômica, em especial, após a falência do Grupo Datelli e a Recuperação Judicial da empresa Arezzo, e a concorrência dos produtores do Leste Asiático.

Quanto ao maquinário remanescente, de igual forma, entende que a ausência de uso e a desatualização tecnológica com o tempo, impõem uma redução do preço o qual foi alvo da proposta vencedora

Feito tais considerações:

- levando-se em conta que o imóvel esta para ser alienado desde a falência da empresa, **março de 2021**,
- as dificuldades que o setor calçadista enfrenta no momento no estado, bem como;
- a proposta que ainda que seja reduzida atinge valor perto de 30% da avaliação original;
- A falta de manutenção predial do imóvel;
- A desvalorização natural do maquinário

Opina pela homologação do certamente, concedendo a **posse do imóvel ao arrematante após o depósito do valor da entrada**, bem como ao final do pagamento das parcelas a expedição da carta de arrematação para fins de registro do bem.

E em igual sentido, seja homologado o certamente para alienação dos bens moveis que guarneciam o local, expedindo-se nesse caso a carta de arrematação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Porto Alegre, 22 de abril de 2024.

**LUIS HENRIQUE GUARDA**  
**Administrador Judicial**  
**OAB/RS 49.914**

---

**Matriz**

**Porto Alegre - RS**

Av. Carlos Gomes, 700, sala 614, Boa Vista.

**Tel. (51) 3331.1111**

**[www.estevezguarda.com.br](http://www.estevezguarda.com.br)**

**RS | SC | PR | SP**