



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM.
VARA DE DIREITO EMPRESARIAL, FALENCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE -
RS**

Processo nº 5025820-73.2020.8.21.0001

GUARDA & STEIGLEDER ADVOGADOS ASSOCIADOS
administradora judicial da **MASSA FALIDA DE ALFASERV
PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LTDA.** vem à presença de Vossa
Excelência expor e requerer o que segue:

I – DA PEÇA CONTIDA NO EVENTO 288 – ATILIO MANZOLI JR

Compreende que a referida peça perdeu seu objeto na medida em que este Juízo, já no despacho contido no evento 273, indeferiu o pedido de compensação solicitado pelo arrematante.

E mais, mesmo que em eventual recurso houvesse a autorização para compensação, a quantia deveria ser comprovada efetivamente, o que sequer foi alvo de análise, pois sequer se cogitou concordar com a compensação pretendida.

Compreende assim que não há objeto prático no pedido formulado, cabendo apenas a ciência quanto as informações ali contidas.

II – DA PEÇA CONTIDA NO EVENTO 294 e 300 – ATILIO MANZOLI JR

O ex-vice-presidente da empresa comunica que recebeu contato do corretor Roger Severo da imobiliária Jornada e Coelho Comercialização de imóveis, vinculada a Auxiliadora Predial o qual possuía interessado na compra do imóvel recentemente arrematado e localizado na Av. Assis Brasil 7920 pela quantia de 12 milhões de reais, solicitando autorização para visita ao local.

Sobre o assunto Vossa Excelência já indeferiu o pedido, evento 302, determinando ao requerente que mantivesse contato com este administrador judicial.

Os procuradores do requerente mantiveram contato com este administrador o qual naturalmente franqueou acesso ao corretor citado, bastando um contato para agendamento da visita.

Todavia, passados 7 dias do último e-mail nenhum contato houve por parte do corretor citado.

E para isso acredita que tenha havido algum equívoco ou confusão dentro da própria imobiliária, isto porque este administrador judicial no dia 11/08/2021 recebeu contato do corretor Claudio Brito, de imobiliária também franqueada a Auxiliadora Predial, solicitando informações sobre o imóvel, bem como informando este que possuía um interessado na compra do mesmo pelo valor de 12 milhões de reais. (E-mail completo em anexo)

As informações foram repassadas no dia seguinte ao corretor citado.

Face a informação trazida pelos procuradores do requerente este adm. Judicial manteve contato com o referido Corretor, Claudio Brito, solicito informações quanto permanência de interesse no terreno citado.

A resposta final foi a seguinte:


GUARDA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Provavelmente é o agenciador que, antes de falar com o senhor, havia pedido para ele como eu poderia tratar da negociação.

Devido a demora dele, foi atrás e achei o seu contato primeiro.

Qto ao meu cliente, depois de duas semanas, me enviou uma proposta mto abaixo do tolerante (=R\$ 2.8 milhões), razão pela qual nem vou arriscar passar para vocês!!!!

Dedculpa a demora, mas eles foram muito deselegantes em razão da demora da resposta e a proposta indecorosa!!!!

Se voltarem com outra proposta, retorno para o senhor.

Agradeço a confiança e fico a disposição.

Dessa maneira, fica evidente que houve confusão interna da imobiliária auxiliadora predial, e que o efetivo interessado estava claramente buscando uma barganha para compra do bem, tanto que ofereceu apenas a quantia de R\$ 2.8 milhões, ou seja, pouco mais da metade da proposta feita no leilão.

Posto isto espera ter esclarecido a situação posta pelo requerente.

III – DA MANIFESTAÇÃO DO LOCADOR DO IMÓVEL SEDE DA FALIDA – EVENTO 297

O locador do imóvel sede da falida, face a intimação recebida, respondeu ao peticionamento formulado pelo Sr. Atilio Manzoli Jr o qual comunicava que no local operava uma casa de jogos de azar.


G U A R D A
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Se valeu dessa informação se utilizando de **investigador particular contratado pelo requerente**, ação esta que está sob análise por parte do MP Estadual.

Em resposta a esta informação, de forma sumária, o locador comunicou que seu ramo de atividades é a operação de restaurantes e eventos e que, montou no local uma casa de entretenimento que passava por testes e ajustes de colaboradores, sem que tivesse aberto ao público, pois aguarda julgamento de recurso no pleno do STF sobre o assunto.

Arguiu que há anos a operação dessa atividade não é considerado crime, citando dissídios jurisprudenciais.

E por fim, informou que houve atrasos nos pagamentos pela ocorrência do pico da pandemia no ano de 2021 e que somente agora irá conseguir operar o restaurante que será aberto no local.

Em relação aos pagamentos, de fato existe um mês com adimplemento em atraso que se refere ao mês de agosto, cujo pagamento foi comunicado pelos locadores será realizado nesta data.

Com relação ao mês de setembro ainda não operou o atraso citado.

Salienta que todos os atrasos ocorridos tiveram seus pagamentos realizados com aplicação do juro e multa moratória.

Até o momento já foram depositados na conta vinculada a este feito a quantia de R\$ 213.150,00, sem contar o depósito judicial prévio para garantia de adimplementos.

Em relação a situação narrada, não pode este administrador atestar a veracidade da narrativa.

Não cabe a este administrador realizar “rondas” no local para averiguação da operação ou não de uma casa de jogos.



GUARDA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

O que fez de fato é que por algumas vezes passou pela frente do local e de forma efetiva não constatou qualquer operação no local, ao menos que tenha identificado.

Salienta, não pode atestar operação ou não no local porque evidente uma casa dessa não operaria a luz do dia.

Por outro lado, nenhuma informação direta recebeu este administrador da operação de uma casa no local, seja pela vizinhança ou seja por qualquer interessado.

Assim aparentemente, sem poder atestar de fato, não vislumbra inverdade na manifestação citada acima.

Cabe ressaltar que se houver eventual comunicação de operação de jogos de azar no local este administrador irá de imediato comunicar o fato nos autos e solicitar a apuração de eventual delito por parte de quem de direito cabe a investigação, qual seja o Min. Público Estadual.

Entende que a locação é benéfica para a massa falida pois permitiu a esta que seu bem seja protegido, sofra manutenção e até mesmo melhorias, bem como recebe receita mensal que majore seu ativo para pagamento de seus credores.

Por fim informa que o imóvel ainda não fora alienado pois o próprio requerente recorreu de decisão que homologou o acordo firmado entre as representantes legais da falida e da empresa agropecuária várzea bonita que concordaram em reconhecer a propriedade do local e permitir a sua alienação, impedindo a alienação do mesmo que iria ocorrer esse ano.

Com isso, um rateio para adimplemento com os valores da venda do bem praticamente se mostra inviável para este ano, infelizmente.

IV – DO CUMPRIMENTO DO MANDADO DE ARRECAÇÃO – CASA DE PRAIA XANGRI-LÁ

No dia 01/09/2021, foi cumprido o mandado de reintegração de posse do imóvel localizado na Rua Moema 749, Xangri-lá, nos autos da Carta Precatória nº 141/1.19.0002386-2, conforme certidão em anexo, expedido neste feito.

Na oportunidade compareceram ao local a Oficial de Justiça Rosana Marco, o advogado Dr. Adilson Figur, representando este administrador judicial, e o Leiloeiro Sr. Norton Jochins, nomeado nos autos.

Para a surpresa do administrador, quando da chegada no imóvel, foi tomado conhecimento de que **estava alugado, sem autorização judicial**, constando como locatária a Sra. Giselda Moraes Cohen, juntamente com seus filhos.

A locatária informou que havia locado o imóvel por intermédio dos Corretores de imóvel, Maiquel Roberto Hunger e Vera Regina da Silva.

A locatária forneceu os números dos celulares dos referidos corretores:

- **Maiquel Roberto Hunger** – Celular (51) 99588-9080
- **Vera Regina da Silva** – Celular (51) 99916-2211

Foi apresentado pela locatária um contrato de locação, no qual **o LOCADOR é o Sr. Atílio Manzoli Jr.**, contrato este que segue em cópia anexa, estando este com firma reconhecida do locador.

No referido contrato consta que o imóvel foi locado em 01/03/2021 pelo prazo de 12 meses, sendo que os 6 (seis) primeiros meses foram pagos de forma adiantada, cláusula terceira, importando em **R\$ 13.800,00**, valor este que foi pago pela locatária quando do recebimento da posse do imóvel.


G U A R D A
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Conforme comprovante de depósito, fornecido pela locatária, o valor foi transferido diretamente para a conta da **Corretora Vera Regina da Silva**, comprovante em anexo.

Diante da situação exposta, bem como tendo em vista ter restado demonstrado a boa-fé da locatária na contratação, o administrador entender por permitir a permanência da locatária no imóvel até o final do contrato, desde realizados os pagamentos dos alugueis futuros diretamente em juízo.

Todavia, **a inquilina já manifestou interesse na desocupação imediata do bem, sem pagamento do aluguel o qual não concordou o signatário.**

Porém pela situação possivelmente a inquilina ira se evadir do local sem informar data e pior sem adimplir o aluguel.]

A cobrança desses atrasos será quase impossível porque o contrato de aluguel firmado pelo Sr. Atilio Manzoli Jr não possui fiador.

V – DA NECESSIDADE DE APURAÇÃO DE EVENTUAL DELITO FALIMENTAR OU TIPO PENAL DIVERSO

Conforme se comprova dos documentos juntados, o Sr. Atílio auferiu vantagem por meio da locação ilegal do bem imóvel que é patrimônio da massa falida e não de sua titularidade.

Agindo como se proprietário do bem fosse contratou os corretores para agenciar um bem da massa, sem autorização do Juízo ou concordância seja da representante legal da falida ou deste administrador judicial.

Segundo apurou junto aos corretores, o aluguel foi pago mediante adimplemento inicial da quantia de R\$ 13.800,00 relativos a alugueis devidos até o mês de setembro desse ano.



GUARDA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

O referido valor foi adimplido a corretora Vera Regina da Silva que **repassou a quantia pertencente a locação de imóvel da massa falida**, descontando as taxas de corretagem, **ao Sr. Atilio Manzoli Jr, mediante depósito em conta por ele indicada**, qual seja, **de seu filho Anselmo Bernanrdo Araujo Manzoli, no dia 24/02/2021.**

O valor foi transferido de forma fracionada, em quatro depósitos, totalizando R\$ 11.800,00, conforme comprovante em anexo.

Neste sentido já destaca certa dúvida sobre a conduta do Sr. Atilio visto que ocultou tal informação do Juízo desde fevereiro e até o momento não realizou o depósito da totalidade do valor nestes autos..

Porém, mostrando claramente que as suas atitudes processuais não são de boa-fé, este preferiu omitir tal informação de todos, não repassando os valores a massa e, pior, incluiu seu filho em situação que não era de sua responsabilidade.

O próximo pagamento do aluguel só ocorrera em outubro.

Conforme se apura do vídeo em anexo, pessoa não identificada, mas provavelmente algum prestador de serviços contratado, apresenta o imóvel com a luzes instaladas e em condições de funcionamento, referindo-se nos seguintes termos: **“Aí Sr. Atilio, pronto. Iluminada!”**, demonstrando claramente que este estava na posse do bem desde a falência e não comunicou oficialmente nestes autos o ocorrido.

O contrato de locação já é prova suficiente da ilegalidade cometida, isso somado aos documentos coletados, bem como da afirmativa da locatária, restando totalmente demonstrado que o Sr. Atilio foi o responsável pela apropriação de bem da falida se valendo deste para benefício próprio.

Sendo assim, necessário se faz a intimação do Sr. Atilio para proceder na devolução do valor de R\$ 13.800,00, atualizado, que foram desviados de forma ilícita para a Massa Falida, no prazo de 48 horas, sob pena de penhora on line.

Quanto as consequências penais, compreende que os fatos ora narrados devem ser apurados pelo Ministério Público, eis que titular de eventual ação penal, na medida em que há indícios da prática dos delitos constantes no artigo 168, 171, 173 e 174 da LREF e 168 do Código Penal Brasileiro.

IV – DA ARRECADAÇÃO DO IMÓVEL E BENS QUE GUARNECEM O LOCAL – ALIENAÇÃO DO BEM

Por se tratar de imóvel urbano, de caráter residencial e localizado em local de grande volume de vendas, este administrador solicitou uma avaliação ao Sr. Leiloeiro com vistas a apuração do valor e, principalmente, com vistas a alienação o mais breve possível atendendo assim o disposto no artigo 142 da LFRE.

O valor de mercado proposto foi de **R\$ 963.701,40** pelo bem no estado em que se encontra que é de certa depreciação ante ausência de manutenção.

Quanto aos bens moveis que guarnecem a casa estes se mostram de pouco valor, mas sua avaliação se encontra em anexo, o qual aufere a quantia de R\$ 11.480,00, conforme avaliação em anexo.

Feitas tais ponderações, visando a alienação dos bens no prazo previsto no artigo 142, §2º, IV, da LREF, requer seja intimado os representantes legais da falida e o Min. Público Estadual para que se manifestem sobre a avaliação auferida.

Em havendo concordância, desde já requer seja autorizado ao Sr. Leiloeiro a alienação do bem, salientando que tal medida se configura de urgência eis que se esta ocorrer antes do verão possivelmente haverá uma demanda maior de interessados.

V – DIANTE DO EXPOSTO REQUER:

- a) Seja determinada a imediata intimação do Sr. Atilio Manzoli Jr, através de seus procuradores, para que proceda o depósito em juízo da quantia de R\$ 13.800,00 no prazo de 5 dias sob pena de penhora e acréscimo de juros e correção monetária;
- b) Seja dado vistas ao Min. Público do Estado do Rio Grande do Sul para que tome ciência dos fatos narrados no item III da presente peça, em especial, da existência de indícios a serem diligenciados para apuração de eventuais delitos descritos nos artigos 168, 171, 173 e 174 da LREF e 168 do Código Penal Brasileiro;
- c) Seja dado vistas aos representantes da Falida e ao Min. Público Estadual para que se manifeste a respeito da avaliação dos bens moveis e imóveis da casa de praia utilizada pela Família Manzoli, de propriedade da Massa falida, com vistas a alienação futura;
- d) Em caso de concordância, requer seja autorizado ao Sr. Leiloeiro a designação de hasta publica para venda do bem, de preferência ainda este ano, com vistas a obter-se uma valorização maior por se tratar de casa de veraneio;

Termos em que,
Pede deferimento.
Porto Alegre, 17 de setembro de 2021.

LUIS HENRIQUE GUARDA
Administrador Judicial
OAB/RS 49.914