



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª  
VARA CIVEL DA COMARCA DE PELOTAS/RS**

**Processo n.º 022/1.17.0002970-1**

Liquidação Judicial

**LUIS HENRIQUE GUARDA**, liquidante nomeado nos autos da presente liquidação judicial da **FUNDAÇÃO SIMON BOLIVAR** vem à presença de Vossa Excelência expor e requerer o que segue:

Em atenção à intimação retro, o liquidante informa que até o momento não obteve nenhum êxito na composição, razão pela qual entende necessária a liquidação do ativo.

Assim, o imóvel Casarão sito a Rua Felix da Cunha no. 570, registrado sob matrícula no. 28462 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas, estaria apto a ser avaliado alienado.

A grande questão a se tratar é a forma que a avaliação dos bens será realizada.

Com a alteração recente da lei, foi declarada de forma clara a necessidade rápida de alienação dos bens visando evitar a perda de valor, como de fato ocorre na maioria das falências.

Por experiência adquirida, em quase 20 anos de atuação na área de administração judicial, um dos principais fatores de dispêndio de tempo é a avaliação do bem por terceiro.



**GUARDA**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

A discussão como um todo se inicia já na nomeação previa do profissional, que possui prazo para responder se aceita ou não a proposta e oferecer previsão de honorários.

Neste ponto, de forma direta, chega-se a perder de 60 a 90 dias, seja pela demora na resposta do profissional, seja na demora das partes em aceitar ou não a proposta, nesta hipótese, caso recusada ou questionado o valor novo ciclo se inicia.

Já pode observar situações em que desde o pedido de avaliação até a homologação do laudo, perdeu-se quase um ano do processo apenas com este tipo de discussão.

Finalizada a questão da aceitação do avaliador e da aprovação dos seus honorários, se inicia a fase técnica que é de avaliação do imóvel, o qual se houver contestação quanto ao valor, se reabre prazo para laudos complementares etc, em suma mais 90 a 120 dias despendidos com essa etapa, isso senão houverem recursos.

Mas adiante, ultrapassada a avaliação dos bens, inicia-se outra etapa que é a própria alienação.

A alienação de um bem, nos moldes do pertencente a Fundação, não é um ato fácil na medida em que demanda identificação de potenciais compradores, apresentação do bem, discussões e análises jurídicas internas, dos próprios interessados.

Há ainda que se respeitar prazos legais e manifestação das partes concordando ou não com a venda do bem, o que seguramente pode superar o prazo previsto na lei.

Em média a alienação de um imóvel desses leva cerca de 1 ano a 1 ano e meio, com sorte, o que evidentemente ultrapassaria o prazo previsto no artigo 142 § 2º da LREF.



**GUARDA**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Feitas tais considerações, este administrador tomando como base o previsto no artigo citado acima, entende que a situação da Fundação necessita de uma inovação, sempre claro com a anuência de todos os participantes do feito, Ministério Público e Magistrada.

Dessa maneira, sugere que a avaliação seja realizada pela Leiloeira Andressa Sedrez Terres Tonial Ferreira - Leiloeiro Oficial, Rua Félix da Cunha, 755, Conjunto 504, Centro, Pelotas – RS, Telefone: (53) 3272-2140, eis que esta conhece muito bem o mercado de leilões e permitiria a agilidade necessária para a avaliação do bem.

**Diante do exposto requer:**

- a) Determinada a alienação do imóvel casarão sito a Rua Felix da Cunha no. 570, registrado sob matrícula no. 28462 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas;
- b) Seja nomeada para o cargo de Leiloeira Andressa Sedrez Terres Tonial Ferreira - Leiloeiro Oficial, Rua Félix da Cunha, 755, Conjunto 504, Centro, Pelotas – RS, Telefone: (53) 3272-2140;
- c) Seja autorizado a apresentação por parte da leiloeira, de laudo completo descritivo da área com estimativa de avaliação para alienação do bem em hasta publica;

Termos em que,  
Pede deferimento.  
Porto Alegre, 16 de abril de 2021.

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