EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO DA CANOA /RS.

PROCESSO N° 141/1.04.0004498-6 (CNJ n° 0044981-84.2004.8.21.0141)
DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE
AUTOR: ESPÓLIO DE ROBERTO SANTINI
RÉU: CRISTIANO SCHEFFER SANTINI e FERNANDO SCHEFFER SANTINI

MEDEIROS & MEDEIROS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DE FALÊNCIAS E EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL LTDA., devidamente nomeada no despacho à fl. 682, para conduzir o processo de Dissolução de Sociedade na condição de Administradora Judicial/Liquidante, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **dizer que aceita o encargo conferido, oportunidade na qual agradece a confiança depositada pelo Juízo e compromete-se desempenhar a função com a presteza exigida pela legislação cível** – Código Civil/2002 c/c as disposições previstas legislação processual.

Dessa forma, manifesta-se, desde já, seja efetivamente averbada sua nomeação no registro próprio, conforme determina o art. 1.102 do Código Civil, a fim de viabilizar a regularização processual.

Cumprida a premissa mandatória, e considerando a diversidade de atos ocorridos ao longo do processo desde de 2004 – que hoje conta com 694 páginas, envolvidas em 4 volumes - esta signatária entende pela indispensável retomada dos autos, até mesmo para facilitar as devidas providências ao regular andamento da liquidação, e validar o cumprimento dos atos dispostos no rol do art. 1.103 na norma civilista.

Além disso, com a aceitação do encargo, esta signatária consigna o pedido de arbitramento de sua remuneração, sopesando o desenvolvimento do trabalho que será desenvolvido no curso a demanda, a ser estimado sobre os bens ou valores realizados no curso do processo.

I. BREVE COMPÊNDIO PROCESSUAL:

Cuida-se de Ação de Dissolução de Sociedade que tramita há, aproximadamente, 15 anos, intentada por Roberto Santini, em face de Espólio de Ronaldo Santini, representado pelo Inventariante Sr. Fernando Scheffer Santini, nos termos do art. 656 e s/s do Decreto-Lei nº 1.608/39 e 1.218, inciso VII do Código de Processo Civil de 1973 – vigentes à época da propositura.

No que concerne a angularização dos polos, observa-se desde já, *data vênia*, ante as inúmeras intimações equivocadas, bem como menções do anterior Administrador Judicial/ Liquidante igualmente desacertadas, que no curso do processo houve a alteração dos polos em razão do falecimento de Roberto Santini e conclusão do inventário de Ronaldo Santini, observada a seguinte substituição:

- O autor **Roberto Santini**, em razão do falecimento noticiado aos autos (fls. 298/302) foi substituído pelo **ESPÓLIO DE ROBERTO SANTINI**[1], representado pela inventariante Bianca Santini.

- O réu **Espólio de Ronaldo Santini,** foi substituído pelos herdeiros **CRISTIANO SCHEFFER SANTINI E FERNANDO SCHEFFER SANTINI**[2], posto que houve a extinção do espólio com a partilha dos bens, inclusive, das cotas da sociedade liquidanda pertencentes ao Sr. Ronaldo, conforme cópias do auto de orçamento e sobrepartilha, anexadas às fls. 121/127.

Feitas tais ressalvas, em prosseguimento a síntese processual, na petição inicial, consta a informação de que a sociedade foi constituída originalmente na forma de sociedade limitada e, em última alteração contratual, restou estabelecida divisão igualitária de cotas entre os sócios Roberto e Ronaldo – 50% para cada.

O pedido de dissolução se deu por diversos motivos, dentre os quais destacam-se o adoecimento e posterior falecimento do sócio Ronaldo, o exaurimento do fim social a que destinava a sociedade – qual seja a construção do Edifício Razan, o desinteresse dos herdeiros em dar continuidade ao negócio, bem como a falta de pluralidade de sócios,

[1] Atual polo ATIVO.
[2] Atual polo PASSIVO.

Sem oposição por parte dos requeridos, que apenas pugnaram pela retificação do polo passivo, em 04.04.2005, foi decretada a dissolução da sociedade RASAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ocasião em que determinada sua liquidação.

Entre os anos de 2005 e 2009 se sucederam entraves acerca da partilha dos bens em nome da sociedade, pelo que o autor alegava a partilha verbal acerca de 20 anos atrás e o réu requeria a nomeação de liquidante.

Sobreveio nomeação do Administrador/Liquidante antecessor, Sr. Francisco Machado, nos termos do art. 657 § 2º do Decreto Lei 1.608/39 (fl. 319). O termo de compromisso foi firmado à fl. 326, oportunidade em que deu início aos trabalhos.

Às fls. 390 foi determinada a arrecadação e avaliação dos bens que compõem o patrimônio da sociedade. Os atos realizados serão elencados de forma apartada e organizada nos tópicos a seguir.

Cumpre ainda referir, desde já, que com a notícia do falecimento do ex-Administrador Judicial (fl. 642/645), houve a nomeação desta signatária para dar continuidade a liquidação (fl. 682). Destaca-se, que os sucessores do ex-administrador pugnaram pelo pagamento dos honorários que lhe couberem, observando que deverão ser arbitrados levando-se em consideração os atos praticados durante sua atuação.

II. DOS IMÓVEIS EM NOME DA SOCIEDADE:

Do compêndio processual, verifica-se que autor e réus discutem acerca da propriedade dos imóveis, suscitam teses de que alguns imóveis teriam sido vendidos e outros seriam de propriedade das pessoas físicas dos então sócios.

Pois bem, para fins de elaboração da presente manifestação, esta Signatária baseou-se nas informações trazidas pelo R.I. da comarca de Capão da Canoa, que noticiou a existência de 15 (quinze) imóveis em nome da sociedade, todos localizados no Edifício Razan, descritos nas matrículas anexadas às fls. 332/346 e que vão elencadas no Anexo I, desta manifestação.

Sobreveio a juntada de Auto de Arrecadação, conforme fls. 391/416, destaca-se que, além dos imóveis listados no Anexo I, foi elencado o imóvel descrito e caraterizado na Matrícula nº 16.605 do R.I. de Capão da Canoa. No entanto, em análise da

certidão de matrícula juntada à fl. 405, denota-se que a propriedade do imóvel foi transmitida em 1989, para Perciliano Ivo Mocellin, não fazendo parte do patrimônio da sociedade liquidanda.

Nos anos subsequentes, discutiu-se acerca da avaliação dos imóveis, a qual até o momento não foi realizada, posto que o único perito a aceitar o encargo, requereu o pagamento de R$ 16.0000,00 (dezesseis mil) a título de honorários, montante impugnado pelas partes, resultando na renúncia ao encargo.

A fim de dar celeridade aos autos, esta Administradora, indica de imediato, para atuar como avaliador e leiloeiro o Sr. **NORTON JOCHINS FERNANDES**, profissional com grande experiência e extremamente capacitado para atuação, com endereço na Rua Dr. Timóteo, nº 710, em Porto Alegre/R, telefone (51) 9116-5051, e-mail grandesleiloes@gmail.com.

III. DOS LOCATIVOS:

Expedido mandado de verificação acerca da locação dos imóveis referidos no item anterior, este foi cumprido à fl. 601, entre os meses dezembro de 2015 e janeiro de 2016. As locações também vão elencada no ANEXO I desta manifestação.

A época, os locatários foram intimados a depositar em juízo os alugueis, foram realizados diversos depósitos, no entanto, poucos protocolos de guias foram feitos nesses autos, não sendo possível averiguar, por ora, quem foram os depositantes, uma vez que nas informações processuais (doc. 2), constam apenas as denominações "ocupantes do imóveis supra referidos e Espólio de Roberto Santini", razão pela qual entende prudente sejam notificados os inquilinos novamente, a realizar os depósitos judiciais identificando-se como depositantes.

Destaca-se que inquilino João, ocupante do apartamento 502 e da loja 01, apresentou oposição (intempestiva) a esta dissolução, a qual tramita em apenso tombada sobre o nº 141/1.16.0002658-0, em que pugna a posse do imóvel e preferência de compra. Ainda, conforme informações trazidas a estes autos, o locatário não vem pagando os alugueis regularmente.

Já a locatária Sra. Maria Xavier faleceu, conforme informações trazidas à fl. 666/679. As chaves do apartamento 404 foram juntadas aos autos, no envelope de fl. 668, noticiada assim a desocupação do bem.

Os apartamentos desocupados de números 202, 206, 406, 504, que estavam na posse do ex-Administrador, não foram locados em razão de seu precário estado de conservação, que impossibilita a habitação (fl. 586/596).

Observa-se que, com a notícia de falecimento do ex-Administrador, as chaves foram depositadas em secretária. Não se sabe acerca das chaves do apartamento 306, que fora locado apenas no veraneio, razão pela qual requer autorização para realizar_o arrombamento e troca das fechaduras.

Conclui-se, a par das informações que se tem atualmente, que estão locados apenas os imóveis: **Loja 01** e apartamento **502** para João Adalberto Ziani, e apartamento **205** para Alexandra Flores, as demais chaves estão depositadas em juízo, com exceção do apartamento 306, que não sabe acerca das chaves.

IV. DAS DÍVIDAS:

Em resposta aos ofícios expedidos às fls. 354/355, a prefeitura de Capão da Canoa noticiou o débito tributário no montante de R$ 67.035,59 (sessenta e sete mil e trinta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), atualizado até 30.06.2010, oriundo, integralmente, de débitos de IPTU, conforme extratos anexados às fls. 357/368.

Já, em observação ao ofício destinado ao Síndico do Edifício Razan, sobreveio manifestação de fls. 379/382, na qual a Administradora Auxiliadora Predial, apontou o débito de condomínio no montante de R$ 12.274,98 (doze mil, duzentos e setenta e quatro reais e noventa e oito centavos), atualizados até 11.04.2011.

Em sequência, foi anexado pelo Administrador, novo relatório de inadimplência de condomínio (fls. 461/479), aportando a dívida de R$ 310.226,93, referente as competências entre 2006 e 2013, o relatório foi igualmente confeccionado pela empresa Auxiliadora Predial Ltda.

Posteriormente, sobreveio petição do Condomínio do Edífico Razan (fls. 525/564), a noticiar acerca dos condomínios em atraso, observa-se que mais uma vez fora

incluído o Box de nº 22, que não é de propriedade da sociedade, nos computo dos valores[3], o qual deverá ser excluído. Ainda, sobreveio notícia da existência de ação de cobrança de condomínio nº 141/1.11.0005456-9.

V. DAS CONSIDERAÇÕES DESTA SIGNATÁRIA NA CONDIÇÃO DE LIQUIDANTE DA AÇÃO DE DISSOLUÇÃO:

Pois bem. Do extenso apanhado processual, verifica-se que ainda restam pendentes diversas diligências, as quais são indispensáveis ao correto saneamento do feito.

Inicialmente, entende pelo cogente cumprimento das disposições de que trata o art. 1.103 do Código Civil, bem como art. 660 do Decreto Lei 1.608/39, uma vez que não se observou nestes autos a realização do levantamento completo de bens e dívidas da sociedade.

Com isso, será necessária a intimação das partes a trazerem aos autos os livros contábeis da sociedade liquidante ou, em não os tendo, declarar justo motivo.

Afim de evitar tautologia, as demais diligencias, essenciais para elaboração do inventário completo de bens e dívidas, serão elencadas no tópico a seguir.

Ainda, noticiada em diversas ocasiões a desídia dos herdeiros e sucessores dos então sócios Sr. Ronaldo e Sr. Roberto, que em oportunidades se apossaram dos imóveis de forma maliciosa, pelo que entende este Administrador/Liquidante seja prudente a averbação de indisponibilidade nas matrículas dos imóveis arrecadados, evitando-se que os herdeiros venham a se desfazer de bens da sociedade.

Destaca-se, ainda, em relação aos imóveis arrecadados, que o interesse das partes, neste momento, não pode se sobrepor à transparência e a celeridade com que, necessariamente, deve ser impulsionado o feito. A venda por leilão, assim como nos processos falimentares, é a forma mais transparente de realização dos ativos, permitindo a participação de todo e qualquer interessado e, mais do que isso, dando segurança jurídica ao adquirente.

---

[3] O box 22, descrito e caraterizado na Matrícula nº 16.605 do R.I. de Capão da Canoa, anexada à fl. 405, foi transmitindo em 1989 para Perciliano Ivo Mocellin, não fazendo parte do patrimônio da sociedade liquidanda.

Por fim, a Liquidante consigna que não passaram desapercebidas as penhoras efetivadas no rosto dos autos – as quais serão avaliadas oportunamente, quando da consolidação do passivo e ulterior distribuição do ativo.

VI. DOS PEDIDOS:

ANTE O EXPOSTO, requer digne-se Vossa Excelência:

a) arbitrar a remuneração deste Liquidante, levando-se em consideração o trabalho a ser desenvolvido neste efeito, a ser arbitrado sobre os bens ou valores realizados no curso do processo;

b) arbitrar a remuneração do ex-Administrador/Liquidante, levando-se em consideração os atos praticados durante sua atuação, a serem pagos aos herdeiros identificados à fl. 643, quando da realização do ativo;

c) seja efetivamente averbada sua nomeação no registro próprio, conforme determina o art. 1.102 do Código Civil, a fim de viabilizar a regularização processual;

d) determinar a intimação das partes para que juntem aos autos os livros contábeis da sociedade em liquidação, apresentando justo motivo em caso de não haver a localização destes;

e) seja autorizada a retirada das chaves dos apartamentos 202, 206, 406, 504 – que se encontram depositadas em secretaria e do apartamento 404 – que está no envelope de fl. 668 dos autos;

f) seja autorizado o arrombamento do apartamento nº 306, com a troca de chaves;

g) sejam intimados os locatários João Adalberto Ziani, ocupante da loja 01 e apartamento 502, e Alexandra Flores, ocupante do apartamento 205 para que depositem os alugueis em juízo, identificando-se como depositantes;

h) seja oficiado ao BANRISUL, a fim de que informe os valores depositados em contas vinculadas a esta dissolução, outrossim, seja determinada a abertura de conta

única, para qual deverão ser transferidos os depósitos já efetuados, bem como os novos a serem realizados;

i) seja intimado o Condomínio do Edifício Razan, na pessoa de seu representante legal, bem como a Administradora Auxiliadora Predial Ltda., para que informem o débito atualizado em nome da empresa Razan Empreendimentos Imobiliários Ltda., observando-se as matrículas de fl. 332/346, com exceção da matrícula de fl. 405, referente ao box 22, tendo em vista que o imóvel não é de propriedade da sociedade em liquidação.

j) seja realizada consulta RENAJUD e BACENJUD, a fim de verificar a possível existência de veículos e ativos financeiros em nome da sociedade;

k) seja oficiado às fazendas Municipal, Estadual e Federal, para que informem a existência de débitos em nome da sociedade liquidante;

l) levando-se em consideração a existência de feitos tramitando nesta comarca, seja certificado pela distribuição do foro, todas as ações que tramitam nesta comarca em nome da sociedade;

m) seja expedido edital, a ser publicado no Diário Oficial, cientificando possíveis interessados acerca da decretação da dissolução da sociedade de RASAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e que as custas para a publicação sejam pagas com o ativo já disponível e depositado em juízo;

n) em razão da noticiada desídia dos herdeiros e sucessores dos então sócios, requer seja deferida averbação de indisponibilidade nas matrículas dos imóveis arrecadados;

o) em sequência, seja expedido oficio ao R.I. da Comarca, para que proceda na averbação da indisponibilidade nas matrículas dos imóveis listados, constantes no anexo, em nome de RASAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., bem como forneça certidão de matrícula atualizada destes. Ainda, noticie a existência de possíveis outros imóveis em nome da sociedade.

p) seja autorizada, após avaliação, a venda em hasta pública dos imóveis listados no Anexo I, tendo em vista que comprovada a propriedade dos imóveis pela RASAN

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., **observando que os locatários terão preferência de compra, na forma da lei**;

q) por fim, manifesta-se pela nomeação de imediato do o **Sr. NORTON JOCHINS FERNANDES** para atuar como avaliador e leiloeiro, profissional com grande experiência e extremamente capacitado para atuação, com endereço na Rua Dr. Timóteo, nº 710, em Porto Alegre/R, telefone (51) 9116-5051, e-mail: grandesleiloes@gmail.com.

r) após, cumpridas na íntegra as diligências, postula por nova vista dos autos para prosseguimento.

É como se manifesta a Liquidante.

Capão da Canoa, 08 de maio de 2019.

MEDEIROS & MEDEIROS
Administração Judicial