Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3563
Carimbado Eletronicamente



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ

Processo nº: 0057224-49.2004.8.19.0001

TJRJ CAP EMP06 202003998114 26/06/20 12:05:36140593 PROGER-VIRTUAL

**CARLOS MAGNO, NERY & MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, nomeado Síndico por esse MM Juízo, nos autos da falência de **AWWTC AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o décimo terceiro relatório circunstanciado do feito, a partir da última manifestação de fls. 3.332/3.334, expondo a partir desta, todos os atos realizados e requerendo, ao final, diligências para o devido prosseguimento do processo falimentar.

## PROCESSO ELETRÔNICO

1. **Fls. 3.336/3.337** – Decisão determinando que o cartório certifique quanto ao integral cumprimento às decisões de fls. 2.738/2.739 e 3.224/3.225, bem como em relação ao prosseguimento do leilão público designado no feito, a ser realizado apenas na sua modalidade eletrônica, com acesso pelo portal de leilões www.depaulaonline.com.br. Ordenou-se, por fim, a intimação e ciência ao MP, para os fins devidos.
2. **Fl. 3.338** – Certidão de intimação eletrônica.
3. **Fl. 3.339** – Certidão de publicação da decisão de fls. 3.336/3.337.
4. **Fl. 3.341** – Manifestação dos ex-sócios Falidos pugnando pela suspensão do leilão referente ao imóvel localizado na Rua Di Cavalcanti, nº 471 casa 01 (Condomínio Interlagos de Itaúna), alegando que o imóvel não fora transferido no RGI para o nome dos mesmos, e os atuais proprietários não foram intimados.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3564
Carimbado Eletronicamente



5. **Fls. 3.343/3.366** – Manifestação de TATIANA DUARTE PEREIRA HUSTI FERNANDES, na qualidade de coproprietária do imóvel supra, pugnando pela aplicação do disposto no art. 843, parágrafo 2º do CPC, isto é, que o bem não seja arrematado por valor inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação, conforme já decidido em situação idêntica suscitada nos autos dos Embargos de Terceiro nº 0238442-82.2019.8.19.0001.
6. **Fls. 3.368/3.375** – Juntada de certidões de mandados de intimação por OJA.
7. **Fls. 3.377/3.378** – Decisão ressaltando que não há nada a prover quanto à manifestação de fl. 3.341, uma vez que as intimações positivas dos promitentes vendedores constam às fls. 3.368 e 3.371, com a observação lançada pelo OJA, de que os mesmos alegaram não serem os proprietários do imóvel. No tocante a manifestação de fls. 3.343/3.350, o MM Juízo acolheu os pedidos, determinando que o leilão se realize com o lance mínimo de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação, resguardos 50% do valor da avaliação à coproprietária, estando assim suprida a intimação da mesma, que compareceu espontaneamente. Por fim, ordenou-se a intimação do leiloeiro, AJ e MP.
8. **Fls. 3.380/3.399** – Envio de intimação eletrônica.
9. **Fl. 3.400** – Ato ordinatório certificando no dia 12.05.2020 o AJ e a leiloeira tomaram ciência do despacho de fl. 3.376 por telefone.
10. **Fl. 3.402** – Ministério Público exarando ciência do acrescido nos autos, sobretudo das decisões de fls. 3.336/3.337 e fls. 3.377/3.378.
11. **Fl. 3.403** – Certidão de publicação da decisão de fls. 3.377/3.378.
12. **Fls. 3.404/3.413** – Certidões de intimação eletrônica.
13. **Fls. 3.415/3.429** – Manifestação da Leiloeira Pública anunciando que o imóvel localizado na Rua Di Cavalcanti, n° 471, com numeração suplementar para a Rua Pio Borges de Castro, n° 350, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ fora arrematado por R$ 922.500,00 (novecentos e vinte e dois mil e quinhentos reais), restando negativo o leilão em relação ao imóvel localizado na Estrada do Gabinal, n° 313, Loja 109, Galeria B, do Edifício Jacarepaguá Rioshopping, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ. Na ocasião, a leiloeira pugnou pela dilação do prazo previsto no artigo 901 do CPC, para apresentação do auto de arrematação, bem como a abertura de vistas ao Ministério Público e Administrador Judicial, para que tomem ciência do resultado das alienações.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3565
Carimbado Eletronicamente



14. **Fls. 3.431/3.432** – Manifestação de TATIANA DUARTE PEREIRA HUSTI FERNANDES requerendo que, comprovado o depósito integral do valor da arrematação do imóvel, seja expedido mandado de pagamento em seu favor e/ou de seu advogado, no valor de R$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais), nos termos do art. 843, § 2º, do CPC.
15. **Fls. 3.433/3.442** – Certidões de intimação eletrônica.
16. **Fls. 3.444/3.446** – Manifestação da leiloeira pública anexado o auto de arrematação do imóvel situado na Rua Di Cavalcanti, n° 471, casa 1, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, pugnando que se dê ciência ao Ministério Público.
17. **Fls. 3.448/3.449** – Despacho determinando a intimação do MP para ciência e assinatura do auto de arrematação, bem como a intimação do AJ e MP sobre o resultado negativo do leilão do imóvel localizado na Estrada do Gabinal, n° 313, Loja 109, Galeria B, do Edifício Jacarepaguá Rioshopping, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, e sobre o pleito de fls. 3.431/3.432.
18. **Fl. 3.451** – Certidão de desentranhamento de petição.
19. **Fls. 3.457/3.461** – Manifestação da Leiloeira Pública requerendo a juntada da guia de depósito judicial apresentada pelo arrematante, no valor de R$ 916.000,00 (novecentos e dezesseis mil reais).
20. **Fls. 3.463/3.465** – Resposta do ofício expedido ao 9º RI anunciando que a escritura da promessa de compra e venda, bem como a arrecadação do imóvel localizado na Rua Di Cavalcanti, n° 471, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ encontram-se registradas desde 18.09.2019, com os números 4 e 5 na matrícula do imóvel.
21. **Fls. 3.467/3.468** – Cópia do auto de arrematação do imóvel localizado na Rua Di Cavalcanti, n° 471, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ devidamente assinado.
22. **Fl. 3.469** – Certidão de desentranhamento de petição.
23. **Fl. 3.471** – Envio de intimação eletrônica.
24. **Fl. 3.474** – MP exarando ciência do acrescido nos autos, mormente da decisão de fl. 3.448, anunciando que o auto de arrecadação foi assinado eletronicamente e já se encontra acostado às fls. 3.467/3.468, pugnando pelo prosseguimento do feito com vista ao Síndico para que informe sobre outros bens pendentes de liquidação.
25. **Fls. 3.476/3.525** – Petição do arrematante do imóvel localizado na Rua Vice Governador Rubens Berardo, nº 65, bloco 1, apto. 501, Gávea, Rio de Janeiro/RJ, FERNANDO ARTUR RAGONI DANZIGER, pugnando pela antecipação dos efeitos da tutela, de

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3566
Carimbado Eletronicamente



modo a determinar que a Fazenda Municipal do RJ cancele as 2 guias referentes aos protocolos 2447139 e 2447129 e gere uma única guia de recolhimento do ITBI relativo ao imóvel em 48 horas, sob pena de multa única no valor de R$ 50.000,00 ou multa diária no valor de R$ 1.000,00, requerendo, em suma: "*i. 1 – Onde se lê (NATUREZA: 102 – ARREMATAÇÃO DE DIREITO E AÇÃO), CONSTE (NATUREZA: 013 – ARREMATAÇÃO DA PROPRIEDADE); Ademais, importante frisar que NÃO CONSTE no campo de observação (na parte inferior da GUIA) tratar-se de DIREITO E AÇÃO NEM que há necessidade de pagamento da GUIA de promessa de COMPRA E VENDA do FALIDO para registro da PROPRIEDADE; ii. – Seja UTILIZADA A BASE DE CÁLCULO LEGAL (JÁ CONSIDERADA PELA PREFEITURA NA GUIA DA ARREMATAÇÃO) SEM A INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA E OU SEUS CONSECTÁRIOS LEGAIS (ANTE A INOCORRÊNCIA DE FATO GERADOR), QUAL SEJA, R$ 1.315.500,60, VALOR ESTE correspondente ao DA ARREMATAÇÃO de R$ 1.266.000,00 com A CORREÇÃO MONETÁRIA atribuída pela PREFEITURA), aplicando-se a alíquota de 3% a incidir sobre o valor acima, resultando no valor a recolher a título de ITBI de R$ 39.465,02 – Art. 1º, II da Lei Municipal 6250/17 que alterou o Art. 19 da Lei Municipal 1364/88, tudo em consonância com a Jurisprudência deste ETJERJ.*"

**26.** **Fls. 3.527/3.547** –Leiloeira Pública requerendo a juntada da conta de venda do imóvel arrematado, com saldo a favor da ação no valor de R$ 916.000,00 (novecentos e dezesseis mil reais), pugnando pela sua homologação, após a oitiva do MP e do AJ.

**27.** **Fl. 3.548** – Certidão de intimação eletrônica.

**28.** **Fls. 3.550/3.552** – Decisão determinando, entre outras providências, a homologação da arrematação do imóvel situado na Rua Di Cavalcanti, nº 471, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, fosse aguardada a expedição da Carta de Arrematação para análise do pleito de fls. 3.431/3.432, bem como o desentranhamento do pleito de fls. 3.527/3.547 para atuação como prestação de contas da leiloeira.

**29.** **Fl. 3.553** – Certidão de publicação de decisão.

**30.** **Fl. 3.555** – Decisão determinando o desentranhamento de fls. 3.467/3.468.

**31.** **Fl. 3.556** – Certidão atestando o desentranhamento supra.

**32.** **Fls. 3.558/3.561** – Auto de arrematação com comprovante de depósito, com referência ao imóvel situado na Rua Di Cavalcanti, nº 471, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3567
Carimbado Eletronicamente



## CONCLUSÕES

Inicialmente**, o Síndico exara ciência da r. decisão de fls. 3.336/3.337**, valendo destacar que o Síndico irá pleitear **seja integralmente cumprida a r. decisão de fls. 3.224/3.225, com a realização das diligências indicadas no item "A", da manifestação do Síndico de fls. 3.332/3.334, as quais serão aqui repetidas, objetivando a facilitação do trabalho da serventia.**

Prosseguindo, **o Síndico informa estar ciente dos termos da r. decisão de fls. 3.377/3.378, que deixou de acolher a manifestação de fl. 3.341**, tendo em vista que as intimações positivas dos promitentes vendedores do imóvel localizado na Rua Di Cavalcanti, n° 471, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ constam às fls. 3.368 e 3.371, com a observação lançada pelo OJA, de que os mesmos alegaram não serem os proprietários do imóvel, **e acolheu os pedidos de fls. 3.343/3.350**, determinando que o leilão do imóvel supra se realize com o lance mínimo de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação, resguardos 50% do valor da avaliação à coproprietária, estando assim suprida a intimação da mesma, que compareceu espontaneamente.

Ademais, **o Síndico informa ciência da arrematação do imóvel localizado na Rua Di Cavalcanti, 471, Rio de Janeiro/RJ (fls. 3.415/3.429), devidamente homologada na r. decisão de fls. 3.550/3.552**, com a expedição do respectivo auto de arrematação (fls. 3.558/3.559), bem como do efetivo pagamento do lance, conforme fls. 3.560/3.561.

**Considerando o terceiro resultado negativo de leilão do imóvel localizado na Estrada do Gabinal, n° 313, Loja 109, Galeria B, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ (fl. 3.415/3.416) e que sua avaliação foi realizada em fevereiro de 2018**, entende o Síndico pela necessidade de realização de nova avaliação, haja vista a notória crise que o mercado imobiliário se encontra. Por tal, será requerida a intimação do perito avaliador nomeado nos autos para apresentação de proposta de honorários, com o fim de proceder nova avaliação do bem em questão.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3568
Carimbado Eletronicamente



**Continuando, diante da r. decisão de fls. 3.550/3.552 e antes do cumprimento do pleito de fls. 3.431/3.432**, o Síndico irá reiterar seu pedido de expedição de ofício ao Banco do Brasil, determinando a unificação das contas em nome da falida (contas nº 1200113445624, 200126895938 e 4800102954338), objetivando a organização financeira da Massa Falida, com a inclusão da nova conta gerada com o depósito de fl. 3.461.

**O Síndico exara ciência da resposta do ofício expedido ao 9º RI (fls. 3.463/3.465),** anunciando que a escritura da promessa de compra e venda, bem como a arrecadação do imóvel localizado na Rua Di Cavalcanti, n° 471, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ encontram-se registradas desde 18.09.2019, com os números 4 e 5 na matrícula do imóvel.

**Com relação ao parecer ministerial de fl. 3.474**, esclarece o Síndico que existe ativo pendente de liquidação, a saber, o imóvel localizado na Estrada do Gabinal, n° 313, Loja 109, Galeria B, do Edifício Jacarepaguá Rioshopping, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ.

Por fim, nada a prover, **quanto ao pleito de fls. 3.476/3.525**, tendo em vista a r. decisão de fls. 3.550/3.552, item 4, que também determinou o **desentranhamento de fls. 3.527/3.547**, para autuação como Prestação de Contas da Leiloeira Pública, em apartado aos autos da falência.

## REQUERIMENTOS

**Ante todo o exposto, o Síndico pugna a Vossa Excelência:**

**A.** **<u>seja integralmente cumprida a r. decisão de fls. 3.224/3.225</u>, <u>com a realização das diligências indicadas nos itens "e", "f" e "g", da manifestação do Síndico de fls. 3.203/3.209</u>, os quais serão aqui repetidas, com suas devidas atualizações, objetivando a facilitação do trabalho da serventia:**

**"e"** **sejam reiterados os ofícios expedidos às fls. 3.145 e 3.328, até a presente data sem resposta;**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3569
Carimbado Eletronicamente



**"f" pela publicação do Quadro Geral de Credores Consolidado de fl. 3.210;**

**"g" seja a petição de fls. 3.175/3.193 e sua respectiva documentação desentranhadas, com sua autuação, em apartado dos autos falimentares, como Prestação de Contas da Leiloeira Pública.**

**B. seja o perito avaliador nomeado nos autos (fls. 2.039/2.040 - index 0002320) intimado, para apresentação de honorários, com o fim de proceder nova avaliação do imóvel localizado na Estrada do Gabinal, n° 313, Loja 109, Galeria B, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ.**

**C. seja expedido, com urgência, ofício ao Banco do Brasil, com a intimação pessoal do gerente da agência bancária localizada no TJ/RJ, requisitando a unificação de todas as contas em nome da MASSA FALIDA DE AWWTC AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA., CNPJ: 31.339.856/0001-10, especial as registradas sob os números 1200113445624, 200126895938 e 4800102954338, com a indicação do saldo atualizado da conta bancária unificada.**

Termos em que,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2020.

**CARLOS MAGNO, NERY & MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS**
**Síndico da Massa Falida de AWWTC Agência de Viagens e Turismo Ltda.**

Fernando Carlos Magno Martins Correia
OAB/RJ nº 153.312