

De acordo com o princípio da celeridade, a duração excessiva do processo gera efeitos danosos, especialmente em processo no qual a desvalorização do ativo é proporcional ao tempo em que o mesmo permanece sem qualquer investimento, quiçá utilização.

Para Marcos de Barros Lisboa³, o disposto no referido artigo 75 "*busca evitar o quadro observado no regime anterior, em que a ausência de um ambiente de negociação entre credores e devedor e processos falimentares extremamente morosos levaram à deterioração dos ativos tangíveis e intangíveis da empresa*".

Desta forma, a ideia de preservação do patrimônio das empresas é incompatível com a demora processual. Portanto, quanto mais rapidamente forem alienados os ativos das empresas, as unidades produtivas ou os estabelecimentos, maior será o valor que se poderá obter por eles, e, conseqüentemente, maiores serão os créditos que poderão ser satisfeitos no processo falimentar, beneficiando em última análise, os próprios credores.

1) Venda Antecipada

Neste preciso contexto, o artigo 113 da Lei 11.101/2005⁴ estabelece a possibilidade de venda antecipada, isto é, logo após a arrecadação e avaliação dos bens: (i) perecíveis, (ii) deterioráveis, (iii) de conservação arriscada, (iv) de guarda dispendiosa e (v) desvalorizáveis rapidamente⁵.

Newton e Simão Filho, Adalberto (coordenação) – Comentários à Nova Lei de Recuperação de Empresas e de Falências: Quartier Latin, 2005, p. 341)

³ A racionalidade econômica da nova lei de falências e de recuperação de empresas, in Direito falimentar e a nova lei de falências e recuperação de empresas. Coord. Paiva, Luiz Fernando Valente de. São Paulo, Quartier Latin, 2005, p.31

⁴ Art. 113: Os bens perecíveis, deterioráveis, sujeitos à considerável desvalorização ou que sejam se conservação arriscada ou dispendiosa, poderão ser vendidos antecipadamente, após a arrecadação e a avaliação, mediante autorização judicial, ouvidos o Comitê e o falido no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

⁵ A previsão do art. 113 é uma medida cautelar, que pode ser cabível no processo de falência em razão de sua morosidade característica e a fim de otimizar a administração dos bens que compõem a massa falida. (Bertoldi. Marcelo M. Curso Avançado do direito comercial. 6º ed. rev. e atual – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 659.)

Cabe, portanto, ao administrador judicial, na forma do art. 22, inciso III, alíneas g, h e j⁶, identificar estas hipóteses e requerer ao Juízo falimentar autorização para a alienação. Neste sentido, Fábio Ulhoa Coelho⁷:

De um modo geral, cabe ao administrador judicial auxiliar o juiz na administração da falência e representar a comunhão dos interesses dos credores. Como auxiliar do juiz, ele deve-se manifestar nos autos sempre que determinado, bem como tomar a iniciativa de propor medidas úteis ao bom andamento do processo falimentar. Como representante legal da comunhão dos interesses dos credores, deve administrar os bens da massa visando obter a otimização dos recursos disponíveis.

Neste sentido, é de conhecimento deste Juízo que a Massa Falida da S.A (Viação Aérea Rio-Grandense) é proprietária de imóvel situado à Rua Anatole France, n.º 51, Cidade do México, México.

Trata-se de bem com elevado custo de manutenção, seja no que se refere à sua conservação propriamente dita, seja no que tange à necessidade de contratação de funcionários e, também, escritório de advocacia (atualmente, a sociedade Cornejo Méndez González y Duarte S.C.) para o patrocínio das defesas da Massa em demandas em trâmite naquele país (relação anexa).

É oportuno sublinhar que as ações ajuizadas em face da Massa Falida da S.A. no exterior, em respeito à soberania local, não se sujeitam ao princípio do *par conditio creditorium*, o que evidencia os riscos havidos com a prolongada manutenção do bem.

Resta, assim, configurada a hipótese de conservação dispendiosa⁸ que autoriza a venda antecipada prevista no artigo 113 da lei 11.101/05. Neste diapasão, afirma Adalberto Simão Filho⁹:

⁶ Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

(...)

III – na falência:

(...)

g) avaliar os bens arrecadados;

h) contratar avaliadores, de preferência oficiais, mediante autorização judicial, para a avaliação dos bens caso entenda não ter condições técnicas para a tarefa;

j) requerer ao juiz a venda antecipada de bens perecíveis, deterioráveis ou sujeitos a considerável desvalorização ou de conservação arriscada ou dispendiosa, nos termos do art. 113 desta Lei

⁷ Comentários à Lei de Falências e de recuperação de empresas. 8º Ed. São Paulo: Saraiva. 2011. p. 113

Trata-se de uma venda extraordinária que, como tal, deve se ater aos elementos que se caracterizam no dispositivo legal, para que não se perca a ideia central de venda unitária da empresa no momento oportuno e, por via de consequência, não se perca o valor. Esta venda antecipada deve ser feita pelo meio que melhor satisfazer os interesses da massa falida, observando-se a urgência. Se se tratar de venda de perecíveis ou bens que se encontrem classificados no artigo em comento, esta venda dispensa os rituais próprios da lei para a alienação judicial, podendo o administrador judicial, comitê de credores e demais órgãos, indicar qual a forma finalista que melhor atenda aos interesses da massa falida.

Corroborando o exposto, a jurisprudência pátria é uníssona ao legitimar as hipóteses de venda antecipada dos bens do falido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - FALÊNCIA - INSURGÊNCIA CONTRA DETERMINAÇÃO JUDICIAL DE VENDA ANTECIPADA DE BENS - PARTE DOS BENS DA MASSA FALIDA ARREMATADOS NA JUSTIÇA DO TRABALHO EM MOMENTO ANTERIOR A QUEBRA - PEDIDO PARA O SEU LEVANTAMENTO EM OUTRO RECURSO - POSSIBILIDADE - PRECEDENTES - IDENTIFICAÇÃO DE QUAIS SERIAM OS BENS A SER LEVANTADOS ATRAVÉS DO COTEJO ENTRE A CARTA DE ARREMATAÇÃO DA JUSTIÇA DO TRABALHO E O MANDADO DE LACRAÇÃO DOS AUTOS DE ORIGEM - DECISÃO QUE NEGAVA O LEVANTAMENTO, REFORMADA EM OUTRO RECURSO - INSURGÊNCIA DESTE AGRAVO PREJUDICADA (PARCIALMENTE) QUANTO A ESSES BENS - DECISÃO MANTIDA QUANTO AOS BENS REMANESCENTES - INTELIGÊNCIA DO ART. 113, NLF - RISCO DE PERECIMENTO E DESVALORIZAÇÃO.

I- Ensina Fábio Ulhoa Coelho que se "... o bem arrecadado é perecível, deteriorável, sujeito a considerável desvalorização ou não se podem conservar sem risco ou dispêndio, autoriza a lei que se proceda à venda antecipada. Ao contrário da lei anterior, cujo art. 73 definia que a venda antecipada se faria em leilão, a atual não traz nenhuma regra acerca do procedimento a observar. Em decorrência, deve-se considerar que o juiz é livre para definir o mais adequado, podendo se inspirar nos relativos a venda sumária (art. 111) ou ordinária (art. 142) ou mesmo determinar qualquer outro procedimento que julgue atender convenientemente os objetivos do processo falimentar" (COELHO, Fábio Ulhoa. Comentários à nova lei de falências e recuperação de empresas (Lei nº 11.101, de 9-2-2005. São Paulo - Saraiva, 2005. p. 305).

II- De acordo com a própria imposição legal acima citada (art. 113), observa-se que o despacho objurgado é plenamente razoável. Inclusive, o procedimento escolhido para a venda dos bens arrecadados (via ordinária, art. 142) protege os interesses da massa falida, porquanto, garante que sejam alienados pelo melhor valor possível¹⁰.

⁸ Cujá avaliação considera, por óbvio, a proporcionalidade entre os gastos necessários e o valor total do bem.

⁹ De Lucca, Newton e Simão Filho, Adalberto (coordenação) – Comentários à Nova Lei de Recuperação de Empresas e de Falências: Quartier Latin, 2005, p. 482.

¹⁰ Tribunal de Justiça do Paraná - TJ/PR - Agravo de Instrumento - 0387580-1 - Relator(a): Gamaliel Seme Scaff. DJ 24/10/2007

Por essa razão, na forma do art. 113 da lei 11.101/05, pugna desde logo o Peticionário seja autorizada a venda antecipada do imóvel de propriedade da Massa Falida tratado na presente.

2) Alienação Extraordinária

Ademais disso, importa ainda destacar a necessidade de que a alienação em tela ocorra de forma extraordinária, isto é, mediante modalidade diversa daquelas previstas no artigo 142¹¹ da lei 11.101/05. Vejamos.

Como narrado, trata a presente petição de bem imóvel localizado em país estrangeiro. Deste modo, caso realizado leilão ou pregão judicial no Brasil, eventuais proponentes teriam acesso limitado ao bem, restando adstritos às informações constantes de laudos de avaliação, o que por certo reduziria o interesse pelo imóvel.

Além disso, caso ocorrida a arrematação, haveria ainda que se considerar os altos custos necessários à transmissão da propriedade, capazes de inviabilizar o negócio celebrado.

Deste modo, o leilão judicial do imóvel em tela, realizado no Brasil, consistiria em medida de pouca ou mesmo nenhuma efetividade ou utilidade, contrariando o disposto nos já referidos artigos 75 e 113 da lei de falências.

Neste aspecto, recorre-se ao disposto no artigo 144¹² da aludida norma, o qual prevê que o Juízo Falimentar poderá autorizar que a venda antecipada ocorra de forma extraordinária, isto é, mediante modalidade não prevista no artigo 142 da lei de falências. Sobre o tema, novamente esclarece Fábio Ulhoa Coelho¹³:

¹¹ Art. 142. O juiz, ouvido o administrador judicial e atendendo à orientação do Comitê, se houver, ordenará que se proceda à alienação do ativo em uma das seguintes modalidades:

I – leilão, por lances orais;
II – propostas fechadas;
III – pregão.

¹² Art. 144. Havendo motivos justificados, o juiz poderá autorizar, mediante requerimento fundamentado do administrador judicial ou do Comitê, modalidades de alienação judicial diversas das previstas no art. 142 desta Lei.

¹³ Comentários à Lei de Falências e de recuperação de empresas. 8º Ed. São Paulo: Saraiva. 2011. p. 145

A venda de bens do falido ou da sociedade falida pode ser feita também por meios não previstos especificamente em lei, a dinâmica do mercado de empresas e dos negócios em geral recomenda que o direito positivo não restrinja de modo absoluto a matéria, porque formas não previstas de realização do ativo podem revelar-se mais interessantes aos objetivos de otimização dos recursos da massa que as balizadas pelas regras de venda ordinária.

(...)

Por decisão judicial, realiza-se a venda de forma extraordinária se o administrador judicial o solicitar, em petição que esclarece como pretende proceder e a devida justificação.

(...)

Apresentada pelo administrador judicial proposta de realização extraordinária do ativo, o juiz poderá autorizá-la se convencido de sua pertinência e justiça.

Evidencia-se, portanto, que no presente caso, diante das características do bem e da dinâmica do mercado, a alienação mediante leilão a ocorrer no Brasil restringiria, sobremaneira, as chances de justa arrematação, prejudicando os interesses da Massa e, portanto, também de seus credores.

Por fim, informa o Peticionário que o imóvel em questão já foi objeto de avaliação há pouco mais de um ano, no valor de \$30.000.000,00 (trinta milhões de pesos mexicanos), conforme primeira avaliação realizada em 28/10/2013 pelo Arquiteto Maurício Duran Chavez, que se convertidos em moeda nacional, resultariam, à época, no valor de R\$5.085.000,00¹⁴ (cinco milhões, oitenta e cinco mil reais).

Assim, com o fito de atualizar o valor comercial do imóvel, foram realizadas três novas avaliações, por profissionais especializados, residentes na Cidade do México, que estimaram os seguintes valores:

- **\$50.830.740,96 (cinquenta milhões, oitocentos e trinta mil, setecentos e quarenta pesos mexicanos e noventa e seis centavos), na avaliação realizada em 13/02/2015 pelo ING. Hector Eduardo Valle Alva, convertidos nesta mesma data para moeda nacional, no valor de R\$9.692.659,50¹⁵ (nove milhões, seiscentos e noventa e dois mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos);**

¹⁴ Conforme cotação oficial do Banco Central do Brasil, disponível em: <<http://www4.bcb.gov.br/pec/conversao/conversao.asp>> , acesso em 26/02/2015

¹⁵ Conforme cotação oficial do Banco Central do Brasil, disponível em: <<http://www4.bcb.gov.br/pec/conversao/conversao.asp>> , acesso em 26/02/2015.

- \$44.700.000,00 (quarenta e quatro milhões, setecentos mil pesos mexicanos), na avaliação realizada em 20/02/2015, pelo Grupo Maravit, convertidos nesta mesma data para moeda nacional, no valor de R\$8.501.940,00¹⁶ (oito milhões, quinhentos e um mil, novecentos e quarenta reais);
- \$72.000.000,00 (setenta e dois milhões de pesos mexicanos), na avaliação realizada em 23/02/2015, pelo Grupo Asesoría, Valuación y Estudios S.C., convertidos nesta mesma data para moeda nacional, no valor de R\$13.766.400,00¹⁷ (treze milhões, setecentos e sessenta e seis mil e quatrocentos reais);

Deste modo, também em atenção ao princípio da celeridade contido no artigo 75 da lei 11.101/05, devem ser considerados os imparciais laudos de avaliação em anexo, sob pena de risco na demora e, ainda, de geração de novos e desnecessários encargos para a Massa.

Por essas razões, resta plenamente justificado o pedido de alienação extraordinária do bem em tela.

3) O Pedido

Posto isso, considerando:

- Os princípios da celeridade e da economia processual consagrados no artigo 75 da lei 11.101/05;
- A possibilidade de venda antecipada dos bens de manutenção dispendiosa para a Massa, prevista no artigo 113 da aludida norma;
- A pouca ou nula efetividade de eventual leilão judicial, a ocorrer no Brasil, concernente a bem imóvel localizado em país estrangeiro e, por fim,

¹⁶ Conforme cotação oficial do Banco Central do Brasil, disponível em: <http://www4.bcb.gov.br/pec/conversao/conversao.asp>, acesso em 26/02/2015.

¹⁷ Conforme cotação oficial do Banco Central do Brasil, disponível em: <http://www4.bcb.gov.br/pec/conversao/conversao.asp>, acesso em 26/02/2015.

15437


- A previsão contida no artigo 144 da lei de falências, que autoriza a alienação extraordinária dos bens da Massa, desde que presentes justificativas relevantes,

requer-se a Vossa Excelência:

1. seja autorizada a venda antecipada do imóvel, de propriedade da Massa Falida da S.A., situado à Rua Anatole France, n.º 51, Cidade do México, México;
2. sucessivamente, seja deferida a alienação extraordinária do bem, a ocorrer mediante venda direta norteada pelos atuais laudos de avaliação em anexo, isto é, pela melhor proposta, com valor não inferior a R\$13.766.400,00¹⁸ (treze milhões, setecentos e sessenta e seis mil e quatrocentos reais).
 - 2.1. Alternativamente, caso não seja este o entendimento do *l. Juízo*, pugna, seja deferida a alienação por valor não inferior ao cômputo da média aritmética das três avaliações realizadas, ou seja, por valor não inferior à R\$10.653.666,50¹⁹ (dez milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos).

Termos em que, pede deferimento.

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2015.


Gustavo Banho Licks
GRC-RJ 087.155/0-7

¹⁸ Avaliação realizada em 23/02/2015, pelo Grupo Asesoría, Valuación y Estudios S.C.

¹⁹ Soma dos valores das três avaliações, divididos por três (9.692.659,50 + 8.501.940,00 + 13.766.400,00 = 31960999,5/3 = 10653666,5)