

**RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DA MASSA
INSOLVENTE DE COPERMONTE (PERÍODO –FEVEREIRO A MARÇO DE 2025)**

Processo nº 5003940-52.2019.8.13.0431

Como medida necessária ao bom andamento desta Insolvência Civil, esta Administradora Judicial, considerando a apresentação do último relatório mensal, **se manifesta nos seguintes termos:**

1 – O II. Leiloeiro peticionou sob ID 10391470449 comprovando as pessoas que tiveram intimações expedidas via carta registrada com aviso de recebimento acerca do Leilão designado para o dia 10/03/2025.

A PROGRESSO ARMAZEM DE CAFÉ LTDA (PROCAFÉ), por meio da petição de ID 10399960117, alegou que o edital apresentado tem erro quanto ao prazo de locação averbado no imóvel: Ao invés de 01/12/2019, a data do final da locação seria 01/12/2029.

Segundo a PROCAFÉ, “a correta identificação dos ônus incidentes sobre o imóvel é essencial para a ciência de terceiros eventualmente interessados na arrematação do imóvel” e que eventual erro poderia acarretar até mesmo a anulação de arrematação.

Ainda, sustenta que o edital afirma, erroneamente, que o imóvel seria transmitido livre e desembaraçado de ônus, quando na verdade a locação permaneceria vigente mesmo após a transferência de propriedade.

Por fim, alega que permanece válido o prazo de preferência de 30 dias previsto na Lei do Inquilinato.

Com a devida vênia, o erro material que constou do edital do leilão do imóvel locado pela PROCAFÉ não causa prejuízo algum a quem quer que seja, pois o arrematante não está obrigado a respeitar o contrato de locação.

Isso porque, não subsiste a alegação de que a locação permanece vigente mesmo após a arrematação do imóvel, pois se trata de imóvel locado que está sendo alienado por leilão judicial.

Uma vez alcançada a arrematação, haverá a extinção do contrato de locação vigente em virtude do que estabelece o art. 114 da Lei nº11.101/2005¹, que estabelece que a venda do bem em hasta pública, no contexto de uma falência/insolvência, ocorre livre de quaisquer ônus.

Embora a Lei 11.101/2005 trate especificamente da falência e da recuperação judicial de empresas, o mesmo princípio é aplicado por analogia à insolvência civil.

Ademais, importante consignar o total conhecimento da locatária PROCAFÉ quanto ao processo de insolvência da locadora MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE, estando claro que o imóvel seria objeto de leilão, o que ensejaria a imediata rescisão do contrato.

Lado outro, o art. 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8245/91), citado pela PROCAFÉ, se aplica à venda voluntária do bem pelo proprietário e não a uma alienação forçada decorrente de falência ou insolvência civil, como é o caso dos autos. Nos leilões judiciais, a interpretação é que a arrematação extingue o contrato de locação, pois não há sucessão automática na relação locatícia. Como é sabido, o contrato de locação firmado entre antigo proprietário e locatária não vincula eventual adquirente do imóvel.

Nesse sentido, vejam-se os dois acórdãos prolatados nos seguintes julgamentos: **(1) TJ-SP - AG: 994093014951 SP, Relator.: Pereira Calças, Data de Julgamento: 02/03/2010, Câmara Reservada à Falência e Recuperação, Data de Publicação: 11/03/2010;** **(2) TJ-SP - Agravo de Instrumento: 21652095020248260000 Araras, Relator.: AZUMA NISHI, Data de Julgamento: 26/09/2024, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 26/09/2024.**

¹ Art. 114. O administrador judicial poderá alugar ou celebrar outro contrato referente aos bens da massa falida, com o objetivo de produzir renda para a massa falida, mediante autorização do Comitê.

§ 1º O contrato disposto no caput deste artigo não gera direito de preferência na compra e não pode importar disposição total ou parcial dos bens.

§ 2º O bem objeto da contratação poderá ser alienado a qualquer tempo, independentemente do prazo contratado, rescindindo-se, sem direito a multa, o contrato realizado, salvo se houver anuência do adquirente.

Lado outro, quanto ao direito de preferência pleiteado pela locatária PROCAFÉ, necessário esclarecer que sua pretensão encontra óbice legal, uma vez que se trata a hipótese de venda judicial de imóvel. Senão, confira-se o que dispõe o art. 32 da Lei nº 8.245/91².

A alienação do imóvel por leilão judicial promovida pela MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE equipara-se à hipótese acima, não havendo de cogitar-se do exercício do direito de preferência pleiteado pela sublocatária do imóvel.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem precedente que interpreta o art. 32 da Lei n. 8.245/91 e afirma a inexistência do direito de preferência do locatário para adquirir o imóvel locado, quando este é alienado em leilão judicial. Confira-se:

"Agravo Regimental. Recurso Especial. Razões recursais. Remissão genérica a outras peças processuais, deficiência de fundamentação. Súmula 284/STJ. Civil. Locação. Imóvel locado. Penhora. Arrematação. Ação declaratória de nulidade do edital de praça e da arrematação ajuizada pelo locatário. Vícios formais do edital. Nulidade relativa sanada. Legitimidade. Falta. Direito de Preferência. Interesse. Falta. Indeferimento liminar. Possibilidade." (AgRg no REsp 824741/RJ, Relator Min. FELIX FISCHER, Quinta Turma, julgado em 16/05/2006) .

Assim, a PROCAFÉ não tem o direito de insurgir-se contra o leilão do imóvel por ela locado, tendo ela o direito de comparecer e participar da venda judicial, dando os lances que entender convenientes, devendo os pedidos de ID 10399960117 serem prontamente rejeitados.

2- O II. Leiloeiro também informou, por meio da petição de ID 10394415938, que a Sra. ROSELI ROSA DAVANZO não está retornando ao seu contato e que ela continua em mora quanto à **quinta e sexta parcelas do valor do preço da arrematação do veículo de placa OLR-0790.**

Nos termos já expostos no último Relatório Mensal, esta Administradora Judicial reitera o pedido urgente de intimação da **Sra. ROSELI ROSA DAVANZO**, para que quite as parcelas em aberto com a inclusão da multa do art. 523 do CPC, no valor total correspondente a R\$13.518,48, conforme cálculo abaixo, **sob pena de cancelamento da arrematação.**

² Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

| DATA DE VENCIMENTO DA PARCELA | VALOR | DIAS DE MORA | MULTA DE 10%, NOS TERMOS DO ART. 523 DO CPC | VALOR DA PARCELA DEVIDO |
|-------------------------------|--------------|--------------|---|-------------------------|
| 12/01/2025 | R\$ 6.130,05 | 54 | R\$ 613,01 | R\$ 6.743,06 |
| 12/02/2025 | R\$ 6.159,48 | 23 | R\$ 615,95 | R\$ 6.775,43 |
| | | | VALOR TOTAL DEVIDO | R\$ 13.518,48 |

Ressalta ainda que, ciente dos termos do item de nº 17.2 da decisão de ID 10344822905, deve-se aguardar a quitação integral da arrematação do bem para que o veículo seja retirado da posse da MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE.

3- Conforme petição de ID 10396922843, esta Administradora Judicial requer, **com urgência**, o deferimento da celebração do contrato de locação para liberação completa do imóvel arrematado, matrícula nº 2.257, a fim de que possam ser transferidos os bens contidos no almoxarifado da MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE para outro espaço, seguro e com boa condição de armazenamento.

Nos termos da petição já referenciada, esta Administradora Judicial opina pela celebração do contrato de locação do imóvel identificado sob o nº 3, apresentado pela corretora Camila Davi, por oferecer a melhor relação de custo-benefício para a MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE.

Ao ensejo, requer a juntada do e-mail enviado pela MONTECCER (DOC. 08), arrematante do imóvel onde se encontra o escritório da MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE, confirmando a ausência de interesse em locar o espaço.

4- Esta Administradora Judicial não se opõe à pretensão de ID 10401192493, em que a MONTECCER vem requerer o cumprimento pela Z. Secretária do item 3 da decisão de ID 10344822905, pg. 18, referente à ordem de indisponibilidade gerada pela 9ª Vara Cível de São Paulo/SP.

5- Nos termos da 6ª Decisão Saneadora ID 10344822905, item 9, esta Administradora Judicial informa que realizou a aplicação financeira deferida, no valor de R\$153.347,44, e junta o comprovante em anexo (DOC. 09).

6- Sobre as petições apresentadas pelos credores, ID's 10395544547, 10396482326, 10398034469, 10398042667, 10398564219, 10398916529, 10367644402 e 10402005578, esta Administradora Judicial informa que irá se manifestar no prazo legal, nos termos da intimação de ID 10403375335.

7- Tendo em vista que a última decisão saneadora do processo data de 06/12/2024, considerando os requerimentos pendentes nos autos, em especial aqueles constantes do Relatório Mensal de ID 10389035679, **requer esta Administradora Judicial seja proferida a 7ª decisão saneadora, a fim de apreciar as controvérsias pendentes nos autos.**

8- No que concerne ao Agravo de Instrumento de nº 1.0000.24.456838-2/001, interposto pela terceira interessada NITRAM JGA LTDA, informa esta Administradora Judicial que opôs Embargos de Declaração contra a r. decisão liminar deferida pelo Nobre Desembargador Relator, os quais foram monocraticamente desacolhidos (DOC. 10). Informa, ainda, que irá interpor o recurso cabível contra essa r. decisão, no prazo legal, e que irá noticiar nos presentes autos sobre o seu recebimento.

9- Acerca dos processos judiciais envolvendo a MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE, esta Administradora Judicial junta em anexo os relatórios mensais de atividades do escritório de advocacia Victor de Carvalho Advogados, correspondente ao mês de fevereiro/25 (DOC. 04).

10- Esta Administradora Judicial anexa os extratos (conta corrente e investimentos) da conta bancária da MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE junto ao SICOOB, registrando a movimentação ocorrida no período de 01/02/2025 a 28/02/2025 e 01/03/2025 a 10/03/2025 (DOCS. 03 e 03.1).

11- Conforme Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (DOC. 07), a MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE não possui débitos trabalhistas em aberto perante a Justiça do Trabalho.

12 – De conformidade com os Certificados de Regularidade do FGTS (DOC. 05) a MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

13- Do último Relatório Mensal até o momento foram auferidas receitas pela MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE no valor total de R\$8.207,21 (oito mil duzentos e sete reais e vinte e um centavos) e realizadas despesas no montante global de R\$7.201,12 (sete mil duzentos e um reais e doze centavos), conforme planilha abaixo e DOC. 02.

COPERMONTE - COOPERATIVA AGRICOLA MONTE CARMELO
CNPJ: 000.699.115/0001-16 ENDEREÇO: RUA HELADIO SIMOES,N°619 CS - BATUQUE, MONTE CARMELO/MG CEP: 38500-000

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO DA ADMINISTRAÇÃO DA MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE
COOP.: 4264-1 / SICOOB ARACOOB - CONTA: 7.000.225-8 / COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO
PERÍODO: 10/02/2025 A 10/03/2025

| | | | | |
|---|-------------|--|------------|-------------------|
| SALDO ANTERIOR | 10/02/2025 | | R\$ | 208.875,90 |
| 1. ENTRADAS | DATA | DISCRIMINAÇÃO | | VALOR |
| | 05/03/2025 | ALUGUEL - PROGRESSO ARMAZEM DE CAFÉ EIRELI | R\$ | 1.641,44 |
| | 05/03/2025 | ALUGUEL - PROGRESSO ARMAZEM DE CAFÉ EIRELI | R\$ | 6.565,77 |
| SUBTOTAL ENTRADAS | 10/03/2025 | | R\$ | 217.083,11 |
| 2. SAIDAS | | DISCRIMINAÇÃO | | |
| | 06/03/2025 | PAGAMENTO HONORÁRIOS CONTÁBEIS | R\$ | 1.518,00 |
| | 10/03/2025 | PAGAMENTO ENERGIA ELETRICA | R\$ | 51,12 |
| | 10/03/2025 | PAGAMENTO VIGILANTE | R\$ | 600,00 |
| | 10/03/2025 | PAGAMENTO SECURITY TECHNOLOGY LTDA | R\$ | 142,00 |
| | 06/03/2025 | PAGAMENTO HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS | R\$ | 4.890,00 |
| APLICAÇÃO FINANCEIRA (AUTORIZADA EM DECISÃO DE ID 10344822905) | | | | |
| Aplicação financeira deferida no valor de R\$153.347,44 | 19/02/2025 | Modalidade RDC Flexível | R\$ | 157.347,44 |
| SUBTOTAL SAÍDAS | 10/03/2025 | | R\$ | 164.548,56 |
| CASHBACK | 28/02/2025 | | R\$ | 0,60 |
| SALDO DO DIA 10/03/2025 | | | R\$ | 52.535,15 |

Ao ensejo, colaciona-se também o extrato de investimento financeiro (DOC. 03.2), demonstrando o rendimento obtido entre o período de 10/02/2025 a 10/03/2025, conforme planilha abaixo (DOC.02.1).

| | | | | |
|---|------------|---------------------------------|------------|---------------------|
| APLICAÇÃO FINANCEIRA (AUTORIZADA EM DECISÃO DE ID 10300048507) | | | | |
| Reserva correspondente a 40% dos honorários devidos à Administradora Judicial referente a venda do imóvel de matrícula nº 2.257, nos termos do art. 24, §2º, da Lei nº 11.101/05. | 08/10/2024 | Modalidade RDC Flexível | R\$ | 79.000,00 |
| | Fev. 25 | Rendimentos brutos previstos: | R\$ | 3.691,60 |
| | Fev. 25 | IR Previsto: | R\$ | 830,61 |
| | Fev. 25 | Rendimentos líquidos previstos: | R\$ | 2.860,99 |
| | 06/03/2025 | Saldo disponível | R\$ | 81.860,99 |
| Saldo da venda do imóvel de matrícula nº 2.257 | 05/11/2024 | Modalidade RDC Progressivo | R\$ | 2.751.690,88 |
| | Fev. 25 | Rendimentos brutos previstos: | R\$ | 148.835,58 |
| | Fev. 25 | Rendimentos líquidos previstos: | R\$ | 115.347,57 |
| | Fev. 25 | IR previsão: | R\$ | 33.488,01 |
| | 06/03/2025 | Saldo disponível | R\$ | 2.820.416,62 |
| APLICAÇÃO FINANCEIRA (AUTORIZADA EM DECISÃO DE ID 10344822905) | | | | |
| Investimento do saldo em conta corrente | 19/02/2025 | Modalidade RDC Progressivo | R\$ | 157.347,44 |
| | | Rendimentos brutos previstos: | | 751,57 |
| | | IOF Previsto: | | 375,79 |
| | | IR Previsto: | | 84,55 |
| | | Rendimentos líquidos previstos: | | 291,23 |
| | 06/03/2025 | Saldo disponível | R\$ | 157.638,67 |
| Valor total aplicado: | | | R\$ | 3.059.916,28 |

14 – Neste ato, apresentam-se as fotos do Galpão³ desocupado, com endereço na Rodovia MG 900, Km 15, a esquerda, S/N, Indianópolis/MG, imóvel registrado sob a Matrícula nº 54.937 do Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG, comprovando a sua manutenção por esta Administradora Judicial.

15 - Esta Administradora Judicial informa que ainda não apresentou o Relatório sobre as causas e circunstâncias que conduziram à situação de insolvência (artigo 22, III, “e” da Lei 11.101/2005) pois ainda não teve acesso à documentação contábil da MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE que está em posse do ex liquidante Creuzo Takahashi.

CONCLUSÃO E PEDIDOS

Ao ensejo, esta Administradora Judicial requer:

1 – Quanto aos pedidos formulados pela PROCAFÉ em petição de ID 10399960117, que sejam inteiramente rejeitados, conforme fundamentação acima.

2- Reitera o pedido urgente de intimação da Sra. ROSELI ROSA DAVANZO, para que quite as parcelas devidas, incidindo a multa devida pelo art. 523 do CPC, no valor total correspondente a R\$13.518,48, sob pena de cancelamento da arrematação.

3- Com urgência, o deferimento da celebração do contrato de locação para liberação completa do imóvel arrematado, matrícula nº 2.257, a fim de que possam ser transferidos os bens contidos no almoxarifado da MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE para outro espaço, seguro e com boa condição de armazenamento, opinando pela celebração do contrato de aluguel com o imóvel identificado sob o nº 3 da petição de ID 10396922843, apresentado pela corretora Camila Davi, por oferecer a melhor relação de custo-benefício para a solução da questão..

³ <https://drive.google.com/drive/folders/1XAQXomeCrUovleOv6WYQaFVB6f-Ba5KM?usp=sharing>

4- Seja proferida a 7ª decisão saneadora, a fim de apreciar os requerimentos pendentes contidos nos Relatórios Mensais de ID's 10389035679 e 10360479901, referentes aos meses de Dezembro/2024 a Fevereiro/2025.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Belo Horizonte/MG, 10 de março de 2025.



**MADGAV - MONTEIRO DE ANDRADE, DINIZ, GALUPPO, ALBUQUERQUE E VIANA ADVOGADOS – POR
SEU REPRESENTANTE LEGAL: GUILHERME CARVALHO MONTEIRO DE ANDRADE (OAB/MG 87.936)
ADMINISTRADORA JUDICIAL DA MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE**