Travessa Silvio Roman, 45 - Bairro: Salete - CEP: 89700-316 - Fone: (49)3521-8687 - www.tjsc.jus.br - Email: concordia.falencia@tjsc.jus.br

FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE Nº 0000048-06.2006.8.24.0001/SC

AUTOR: MASSA FALIDA DE KADE ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

RÉU: KADE ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL (MASSA FALIDA/INSOLVENTE)

DESPACHO/DECISÃO

Cuida-se de processo de recuperação judicial de **Kade Engenharia e Construção LTDA**, ajuizado em 16 de janeiro de 2006 (evento 611, DOC1).

Em 04 de julho de 2007, restou concedida a recuperação judicial (evento 625, DOC3641 e evento 625, DOC3651). Na data de 07 de julho de 2023, restou convolada a recuperação judicial em falência, com fundamento no art. 61, §1º, no art. 73, inciso IV e no art. 94, inciso III, alínea "g", todos da Lei n.º 11.101/2005, e decretada a quebra, na presente data, da sociedade empresária **KADE ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL** (evento 743, DOC1).

Desde então, o feito ingressou na fase de arrecadação e avaliação dos bens da Massa. Após sucessivas omissões e inércia que culminaram no arrastamento do processo por quase duas décadas, sem qualquer retorno aos credores, os primeiros laudos de avaliação começaram a ser apresentados apenas em fevereiro de 2025, momento em que finalmente se inaugurou uma perspectiva concreta de realização dos ativos.

Em 13 de maio de 2025, restou proferida a decisão mais recente (evento 1054, DOC1).

Publicado o edital a que se refere o § 2º, do art. 7º, da LREF (evento 1054, DOC1).

O **Falido** peticionou nos autos. Argumentou que, quanto o Laudo de Avaliação, o prazo de cinco dias concedido pelo Juízo é insuficiente para análise adequada dos laudos de avaliação apresentados. Salientou que o Laudo de Avaliação inclui diversos imóveis, localizados em diversos Estados da Federação. Requereu: (i) a reconsideração da decisão que homologou prematuramente os laudos de avaliação, para que seja oportunizada prévia manifestação das partes interessadas; (ii) a dilação do prazo para manifestação sobre os laudos de avaliação para trinta dias, considerando a complexidade técnica dos documentos, a quantidade de imóveis avaliados e a dispersão geográfica dos bens; (iii) subsidiariamente, caso mantida a homologação dos laudos, que seja concedido prazo suplementar de 25 dias, além dos 5 dias já concedidos, totalizando 30 dias para manifestação sobre os laudos homologados, a fim de possibilitar o efetivo exercício do contraditório e da ampla defesa (evento 1069, DOC1).

O Leiloeiro Público Oficial apresentou edital de leilão (evento 1073, DOC1).

Vieram os autos conclusos.

É o breve relatório.

Passo a decidir.

1. Do Laudo de Avaliação. Da Insurgência por parte do Falido.

Inicialmente, impende registrar que o processo em tela tramita desde 2006, e que, não obstante a concessão da recuperação judicial em 2007, os credores jamais lograram receber qualquer valor, enquanto os bens da sociedade foram fruídos exclusivamente pelo falido. Essa inércia prolongada compromete a efetividade do sistema falimentar e desafia frontalmente os princípios que norteiam a Lei nº 11.101/2005, especialmente após a reforma promovida pela Lei nº 14.112/2020.

O **Falido** peticionou nos autos. Argumentou que, quanto o Laudo de Avaliação, o prazo de cinco dias concedido pelo Juízo é insuficiente para análise adequada dos laudos de avaliação apresentados. Salientou que o Laudo de Avaliação inclui diversos imóveis, localizados em diversos Estados da Federação. Requereu: (i) a reconsideração da decisão que homologou prematuramente os laudos de avaliação, para que seja oportunizada prévia manifestação das partes interessadas; (ii) a dilação do prazo para manifestação sobre os laudos de avaliação para trinta dias, considerando a complexidade técnica dos documentos, a quantidade de imóveis avaliados e a dispersão geográfica dos bens; (iii) subsidiariamente, caso mantida a homologação dos laudos, que seja concedido prazo suplementar de 25 dias, além dos 5 dias já concedidos, totalizando 30 dias para manifestação sobre os laudos homologados, a fim de possibilitar o efetivo exercício do contraditório e da ampla defesa (evento 1069, DOC1).

A insurgência do falido diz respeito à decisão de homologação dos laudos, a qual, dada a pertinência, faço a literal transcrição (evento 1054, DOC1):

> ***"1. DA HOMOLOGAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS BENS DA MASSA FALIDA.***
>
> *A Administradora Judicial acostou aos autos os Laudos de Avaliação de parte dos Ativos da Massa Falida (evento 1045, DOC1, evento 1048, DOC1, evento 1049, DOC1, evento 1050, DOC1 e evento 1053, DOC1).*
>
> *A avaliação foi devidamente instruída com os documentos comprobatórios exigidos, incluindo registros fotográficos, plantas de localização e confrontações, mapas dos elementos comparativos, planilhas estatísticas, intervalo de confiança e comprovação da habilitação técnica da responsável, conforme exigências legais e normativas aplicáveis.*

A Administração Judicial manifestou-se favoravelmente à avaliação (evento 1045, DOC1, evento 1048, DOC1, evento 1049, DOC1, evento 1050, DOC1 e evento 1053, DOC1).

Diante disso, ***HOMOLOGO****, desde já, os* ***Laudos de Avaliação dos Bens*** *acostados nos evento 1045, DOC4 (imóvel de matrícula nº 11.179, localizado em Sorriso/MT), evento 1045, DOC5 (imóveis de matrícula nº 145 e 69.075, ambos localizados em Cuiabá/MT), evento 1045, DOC6 (imóvel de matrícula nº 14.998, localizado em Sorriso/MT), evento 1045, DOC7 (imóveis de matrículas nº 17.616 e 17.651, ambos em Sorriso/MT), evento 1045, DOC8 (imóveis de matrículas nºs 6348 até 6354 e 21.639, todos em Sorriso/MT), evento 1045, DOC9 (imóveis de matrículas nºs 58.394 a 58.400, todos em Cuiabá/MT), evento 1048, DOC2 (imóvel de matrícula nº 489, localizado em Itapiranga/AM), evento 1049, DOC2 (imóvel de matrícula nº 40.620, localizado em Rio Verde/GO), evento 1049, DOC3 (imóvel de matrícula nº 42.034, localizado em Rio Verde/GO), evento 1050, DOC2 (imóveis de matrículas nºs 22.462 a 22.465, localizados em Rio Verde/GO), evento 1050, DOC3 (imóveis de matrículas nºs 40.049, 42.035, 42482 e 42.483, todos localizados em Rio Verde/GO), evento 1053, DOC2 (imóvel de matrícula nº 8.921, localizado em Rio Verde/GO) e evento 1053, DOC3 (imóvel de matrícula nº 13.131, localizado em Rio Verde/GO).*

1.1. INTIMEM-SE *a Massa Falida, o Falido, o Ministério Público e as Fazendas Públicas."*

Sobre a insurgência formulada pelo Falido, passo a lançar algumas considerações.

A alegada ofensa ao contraditório e à ampla defesa não se sustenta, pois os laudos começaram a ser juntados aos autos no início de 2025, sendo certo que o procurador da falida teve pleno acesso aos documentos e efetivamente os acessou, o que enfraquece – para não dizer, flerta com a má-fé – a narrativa de cerceamento. Ademais, a própria decisão impugnada oportunizou manifestação sobre os laudos, cuja apresentação, além de intempestiva, encontra óbice na preclusão consumativa, porquanto o prazo transcorreu *in albis*, consolidando o ato judicial então praticado.

De se destacar que a homologação dos laudos encontra amparo na previsão legal e foi devidamente instruída com documentação técnica regular, contendo registros fotográficos, plantas, planilhas, elementos comparativos e comprovação da habilitação profissional dos responsáveis. A Administradora Judicial anuiu expressamente com o teor das avaliações.

A insurgência do falido não encontra respaldo no ordenamento jurídico vigente, tampouco na jurisprudência e na doutrina especializada. Com o advento da Lei nº 14.112/2020, o art. 75 da LREF passou a privilegiar expressamente a celeridade e a eficiência econômica como vetores da falência, que deve visar à rápida liquidação de empresas inviáveis, com imediata realocação de ativos na economia.

"***Art. 75.*** *A falência, ao promover o afastamento do devedor de suas atividades, visa a: (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)*

I - preservar e a otimizar a utilização produtiva dos bens, dos ativos e dos recursos produtivos, inclusive os intangíveis, da empresa; (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

II - permitir a liquidação célere das empresas inviáveis, com vistas à realocação eficiente de recursos na economia; e (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

III - fomentar o empreendedorismo, inclusive por meio da viabilização do retorno célere do empreendedor falido à atividade econômica. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 1º O processo de falência atenderá aos princípios da celeridade e da economia processual, sem prejuízo do contraditório, da ampla defesa e dos demais princípios previstos na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 2º A falência é mecanismo de preservação de benefícios econômicos e sociais decorrentes da atividade empresarial, por meio da liquidação imediata do devedor e da rápida realocação útil de ativos na economia. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)"

No mesmo sentido, é a atual redação do art. 142 da LREF, que tratou da **alienação de ativos**:

"***Art. 142.*** *A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:* ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido; ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

II - (revogado); ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

III - (revogado); ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

IV - processo competitivo organizado promovido por agente especializado e de reputação ilibada, cujo procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao plano de recuperação judicial, conforme o caso; ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

V - qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos desta Lei. ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 1º (Revogado). ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 2º (Revogado). ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 2º-A. A alienação de que trata o ***caput*** *deste artigo:* ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

I - dar-se-á independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda; ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

II - independerá da consolidação do quadro-geral de credores; ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

III - poderá contar com serviços de terceiros como consultores, corretores e leiloeiros; ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

IV - deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da lavratura do auto de arrecadação, no caso de falência; ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

V - não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil. ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 3º Ao leilão eletrônico, presencial ou híbrido aplicam-se, no que couber, as regras da ***Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)****.* ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á: ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem; ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço. ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 3º-B. A alienação prevista nos incisos IV e V do ***caput*** *deste artigo, conforme disposições específicas desta Lei, observará o seguinte:* ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

I - será aprovada pela assembleia-geral de credores; ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

II - decorrerá de disposição de plano de recuperação judicial aprovado; ou ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

III - deverá ser aprovada pelo juiz, considerada a manifestação do administrador judicial e do Comitê de Credores, se existente. ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 4º (Revogado). ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 5º (Revogado). ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 6º (Revogado). ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 7º Em qualquer modalidade de alienação, o Ministério Público e as Fazendas Públicas serão intimados por meio eletrônico, nos termos da legislação vigente e respeitadas as respectivas prerrogativas funcionais, sob pena de nulidade. ***(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)***

§ 8º Todas as formas de alienação de bens realizadas de acordo com esta Lei serão consideradas, para todos os fins e efeitos, alienações judiciais. ***(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)"***

A jurisprudência é clara no sentido de que a Lei nº 11.101/2005 não exige intimação específica para impugnação dos laudos de avaliação, tampouco contempla essa possibilidade antes da alienação.

Conforme decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

"*AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA.* ***ATOS DE ALIENAÇÃO. LAUDO DE AVALIAÇÃO. INTIMAÇÃO REALIZADA EM QUE PESE A LEI NÃO PREVEJA.*** *LIQUIDAÇÃO CÉLERE. REFORMA DA LEI COM ADVENTO DA LEI 14.112/20. APLICAÇÃO DOS ART. 75, INCISO II, E ART. 142, §2º-A, DA LEI 11.101/2005. MANTIDO O INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da decisão que, nos autos do processo de falência das agravantes, determinou o prosseguimento dos atos de alienação de imóveis da falida. O cerne da discussão do agravo é a suposta ausência de intimação da falida sobre o laudo de avaliação de imóvel, bem como sobre a orbrigatóriedade de assim proceder. Primeiramente, ao contrário do que alegam os falidos, como bem destacado pelo Administrador Judicial, os agravantes foram cientificados dos atos de avaliação, conforme publicações lençadas nos eventos 471, 481, 489, 726.* ***Outrossim, ainda que os agravantes tenham tomados ciência das avaliações, a lei não prevê tal situação. A inexistência de previsão legal para impugnação dos atos avaliativos dentro dos processos de falência não é por acaso. Trata-se de mecanismo que garante celeridade na realização dos ativos que compõem a massa, de modo que sejam rapidamente realocados,***

> ***majorando-se as chances de recebimento dos credores e reduzindo custos de armazenamento e manutenção.*** *A reforma promovida pela Lei 14.112/2020 trouxe dispositivos destinados a conferir maior celeridade à venda dos ativos, tratando-se de objetivo expresso trazido pela redação do art. 75, inciso II, que dispõe "permitir a liquidação célere das empresas inviáveis, com vistas à realocação eficiente de recursos na economia". Não há dúvidas de que o legislador procurou acelerar o processo de realização de ativos dentro dos processos falimentares, considerando sobretudo que, antes da reforma, tais processos tramitavam durante anos a fio sem que parte mínima dos credores recebessem, que inclusive é o caso dos autos que tramita há mais de 10 anos.* ***Como a reforma da Lei nº 14.112/2020 aboliu-se o preço vil, passando a contemplar a hipótese de alienação de bens por qualquer valor (art. 142, § 3º-A, III), ocasião em que eventual impugnação há de ser feita a posteriori, preenchidos os requisitos do art. 143, da LRF. Não evidenciada qualquer nulidade ou violação à lei, a amparar o pedido dos agravados, de modo que o recurso deve ser desprovido, e prejudicado o agravo interno.*** *AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO*" (Agravo de Instrumento, Nº 51965463020238217000, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Niwton Carpes da Silva, Julgado em: 14-12-2023)

A doutrina igualmente pontua que o objetivo precípuo da avaliação não é cristalizar um valor absoluto, mas viabilizar a alienação célere e racional dos bens, ainda que por montante inferior ao de mercado, diante do caráter forçado da venda. Repetidas tentativas de alcançar o valor de avaliação, quando frustradas, geram apenas ônus adicionais à massa, prolongando o sacrifício dos credores[1]:

> *"Na alienação judicial na falência,* ***a celeridade prevalece sobre a avaliação dos bens****. É preferível a célere realização do ativo à tentativa de alcançar, na venda, o valor atribuído aos bens arrecadados, seja pelo administrador judicial no próprio ato de arrecadação, seja qualquer outro calculado por especialista.*
>
> *É que, falindo uma empresa, o que interessa à economia em geral, e aos credores em particular, é a mais rápida realocação dos recursos dela, que ainda se mostrem aptos à geração de valor.* ***Mostrou-se uma verdadeira ilusão, altamente prejudicial aos interesses envolvidos no concurso falimentar, o apego obstinado a qualquer valor atribuído aos bens na avaliação ou avaliações feitas no processo judicial****. Assim, a venda dos bens deve acontecer no máximo em 180 dias, contado do respectivo auto de arrecadação – a lei diz isso em mais de uma vez (arts. 22, III, j, 99, § 3º, e 142, § 2º-A, IV).*
>
> ***Devem ser empregados, sem dúvidas, os meios e procedimentos que possibilitem a alienação dos bens do falido pelo preço mais alto. Mas sem perder de vista as circunstâncias específicas em que a venda está sendo realizada (vale dizer, "forçada", no contexto da realização dos ativos de um falido)****. Realisticamente falando, é difícil que se obtenham diante de tais*

circunstâncias, o valor de mercado dos bens objeto de alienação. Por isso, deve-se tentar alcançar o valor de mercado, mas não interessa a ninguém insistir-se na tentativa por muito tempo, em caso de frustração.

Em outros termos, uma vez observados os meios e procedimentos visando assegurar o preço mais alto pelos bens do falido, se ele não é alcançado, isso não é razão para se postergar a realização do ativo. A economia em geral e os credores em particular perdem muito com esse adiamento. Perdem tempo, dinheiro, energia ao meio da identificação jurídica. E mesmo que, no futuro, por circunstâncias excepcionais, possa vir a ocorrer, num ou noutro caso, de os bens serem finalmente vendidos pelo preço de avaliação, é bastante provável que a diferença apurada compense os efeitos deletérios da demora na realização do ativo."

Acrescenta que:

"*Desse modo, a lei estatui normas que privilegiam a celeridade da realização do ativo, em detrimento do apego à avaliação (ou eventualmente avaliações) constante dos autos de falência.* ***Em primeiro lugar, prevê que os bens sejam vendidos a qualquer preço, ainda que inferiores ao valor de avaliação, na terceira chamada do leilão*** *(art. 142, § 3º-A, III). Em segundo lugar, sabiamente a lei determina que se leve em conta o "caráter forçado da venda": os bens vendidos para a satisfação de crédito inadimplidos não têm, todos sabem, o mesmo valor que alcançariam no mercado secundário (art. 142, § 2º-A, I, primeira parte). Em terceiro lugar, a lei estabelece que nem mesmo a conjuntura desfavorável do mercado no momento da venda justifica o adiamento da realização dos ativos (art. 142, § 2º-A, I, in fine).* ***Em quarto, afasta-se o preço vil como obstáculo à alienação*** *(art. 142, § 2º-A, V). Se foram adotados os meios e procedimentos para os bens alcançarem o valor de mercado, mas isso acabou não acontecendo, a venda deles por qualquer valor é reconhecidamente uma solução mais adequada, ao concurso falimentar, do que a reiteração de tentativas frustradas.*"

Com efeito, eventual insurgência contra o valor obtido em alienação poderá ser deduzida após a realização do leilão, nos termos do art. 143, §1º, da LREF, desde que presentes os requisitos ali delineados – o que, de resto, reforça a inadequação da presente insurgência neste momento processual.

Diante disso, não há nulidade a ser reconhecida, tampouco se vislumbra necessidade de reabrir prazo para manifestação, pois, como visto, a parte teve oportunidade de se manifestar e não o fez tempestivamente.

1.1. Diante disso, **INDEFIRO** o pedido manejado no evento 1069, DOC1.

1.2. INTIMEM-SE o Falido, a Administradora Judicial, o Ministério Público e as Fazendas Públicas.

2. O Leiloeiro Público Oficial acostou aos autos o Edital de Leilão (evento 1073, DOC2).

Analisando o documento apresentado, verifico que a há menção expressa de que "*os bens serão vendidos em caráter "AD CORPURS" e no estado em que se encontram, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer deito em relação aos bens, após a arrematação*.". Logo, entendo como prudente que sejam acostados aos autos a matrícula de todos os bens, além de constar no edital todos os eventuais ônus/gravames existentes sobre os referidos imóveis.

2.1. Dessa forma, **INTIME-SE** o Leiloeiro Público Oficial para:

(a) Acostar aos autos a matrícula de todos os imóveis que constem no edital;

(b) Informar no edital todos os eventuais ônus/gravames existentes sobre os imóveis.

2.2. DETERMINO que o Leiloeiro Público Oficial e a Administradora Judicial apresentem manifestação conjunta, no prazo de 5 (cinco) dias, certificando a regularidade das informações constantes no edital quanto à identificação dos imóveis, respectivas matrículas, bem como aos ônus e gravames incidentes, inclusive destacando eventuais pendências documentais.

2.3. Com a juntada da manifestação e, se for o caso, da retificação do edital, **PUBLIQUE-SE** no Diário da Justiça Eletrônico, independentemente de nova conclusão.

3. REGISTRO que as intimações deverão ocorrer pelo DJE, caso existente.

Documento eletrônico assinado por **ALINE MENDES DE GODOY, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310077494863v21** e do código CRC **23bd4fa2**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ALINE MENDES DE GODOY
Data e Hora: 06/06/2025, às 19:19:28

---

1. COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Comercial - Direito de Empresa. Vol. 03. 21ª Ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. p. 332-333.