

AO JUÍZO DA 2ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE SALVADOR - BA

PROCESSO Nº: 0121515-14.2005.8.05.0001

AGENILDO SOUZA DO CARMO, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 547.868.275-68, residente e domiciliado à Rua Le Par, s/n, Condomínio Le Parc, Torre 17, Ap. 802, Patamares, Salvador – Bahia, CEP: 41.680-100, vem, por intermédio do seu advogado abaixo assinado, (procuração em anexo), respeitosamente, perante Vossa Excelência, com fundamento no artigo 142, V, da Lei nº 11.101/2005 e art. 879, I, e seguintes do Código de Processo Civil, apresentar a presente:

*MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE EM  
ADQUIRIR IMÓVEL POR  
INICIATIVA PARTICULAR*

em razão dos fatos e fundamentos a seguir expostos.

**I – DOS FATOS.**

---

O proponente tomou conhecimento da existência do imóvel situado à Avenida Oceânica, nº 3745, bairro Rio Vermelho, Salvador – BA, matriculado sob o nº 31.811 no 1º Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Salvador e que pertence ao espólio da massa falida **CONSLAR ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIOS S/C LTDA.**

Compulsando os autos, verifica-se que o referido bem é objeto de **alienação judicial**, tendo sido levado a **leilão público por determinação desse Juízo**. Contudo, não houve apresentação de lances válidos, motivo pelo qual as praças foram consideradas desertas.

Conforme se extrai dos autos, o valor inicial de avaliação do imóvel foi fixado em **R\$ 2.760.000,00 (dois milhões, setecentos e sessenta mil reais)**. Ainda assim, mesmo após a realização da **2ª praça com redução de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da avaliação**, não houve interessados na aquisição.

Tal cenário revela a **dificuldade de alienação do ativo pelo meio convencional**. Nesse contexto, o proponente manifesta seu **interesse legítimo e de boa-fé** em adquirir o referido bem, por meio de proposta concreta e juridicamente adequada, **visando dar efetividade ao processo falimentar** e à satisfação dos credores.

## **II – DA LEGITIMIDADE E CABIMENTO DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR.**

---

Nos termos dos arts. 141 e 142 da Lei nº 11.101/2005, frustradas as modalidades ordinárias de alienação (leilões públicos), é plenamente cabível a alienação por proposta particular, desde que submetida à apreciação judicial, observada a transparência e o controle jurisdicional.

Logo, **diante de praças desertas**, a alienação por iniciativa particular se revela medida legítima, eficiente e adequada, desde que o preço ofertado se mostre razoável e proporcional às circunstâncias do caso, tendo em vista o princípio da **máxima utilidade da falência** e da **celeridade na liquidação dos ativos**.

Assim, o objetivo central da alienação judicial é **maximizar o retorno à massa** dentro das reais circunstanciais do processo, e ainda, do bem que está sendo alienado. Desse modo, a proposta ora apresentada é **instrumento de concretização da função social e econômica do processo falimentar**, evitando o perecimento do ativo e garantindo os recursos necessários para a satisfação das obrigações da massa falida.

### III – DA PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL.

---

O proponente materializa seu interesse em adquirir o imóvel de matrícula nº 31.811, apresentando a seguinte proposta, nas condições a seguir delineadas:

- a) **Preço total:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- b) **Forma de pagamento:** o valor será pago **25% (vinte e cinco por cento) à vista**, e o **saldo remanescente, correspondente a 75% (setenta e cinco por cento)** do preço, será quitado em **15 (quinze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)** cada, mediante **depósito judicial em conta vinculada à massa falida**;
- c) **Atualização monetária:** as parcelas vincendas serão **corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC)**, ou outro índice de correção oficial que **Vossa Excelência entenda mais adequado**, tomando-se como marco inicial a data de homologação da proposta, até o efetivo pagamento de cada prestação;
- d) **Vencimentos:** o pagamento do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) será quitado em até **5 (cinco) dias** após a homologação judicial da proposta; com as demais parcelas vencendo a cada **30 (trinta) dias subsequentes**, mediante **depósito judicial em conta da massa falida** ou na forma que o Juízo determinar;
- e) **Despesas e tributos:** a proponente se responsabiliza integralmente pelos tributos e emolumentos decorrentes da transferência de propriedade (ITIV, custas, emolumentos e registro imobiliário);
- f) **Posse e registro:** após o pagamento da primeira parcela, referente ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento), requer-se a expedição da **carta de alienação/adjudicação** e do respectivo **mandado de imissão na posse**, para registro no Cartório de Imóveis competente;

- g) **Ônus e débitos anteriores:** requer seja consignado que a aquisição se dá a **título originário**, sem sucessão em débitos pretéritos do imóvel, nos termos do **art. 141, II, da Lei nº 11.101/2005**, resguardando a segurança jurídica da transação.

#### IV – DAS VANTAGENS DA PRESENTE PROPOSTA DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

---

A presente proposta se revela a mais vantajosa para a massa falida por múltiplos fatores, dentre os quais se pode citar a liquidez e previsibilidade, eis que o pagamento parcelado ocorrerá em curto prazo (15 meses), assegurando fluxo financeiro contínuo e certo à massa, sem risco de desvalorização do bem, eis que os valores serão corrigidos monetariamente.

De igual sorte, o aceite da atual proposta no **maior valor ofertado nos autos** até o momento **pelo bem**, melhor se compatibiliza com a sua realidade de mercado, diante do histórico de duas praças desertas e da ausência de lances. Assim, um milhão de reais representa uma solução economicamente racional, evitando a perpetuação da inércia patrimonial.

Trata-se, portanto, de proposta **idônea, proporcional e conveniente**, em consonância com a função social do processo falimentar e os princípios da preservação do valor dos ativos e da máxima utilidade da massa.

#### V – DOS PEDIDOS

---

Diante de todo o exposto, requer:

1. O **recebimento e juntada aos autos** da presente proposta de aquisição do imóvel matrícula nº 31.811, do 1º CRI de Salvador, situado à Avenida Oceânica, nº 3745, bairro Rio Vermelho;
2. A **intimação do Ministério Público** para manifestação sobre a conveniência e viabilidade da alienação por iniciativa particular;
3. A **homologação da proposta** apresentada, com a consequente autorização para a **alienação do bem ao proponente**, observadas as condições acima especificadas;

4. A **expedição do mandado de imissão na posse**, após o pagamento da primeira parcela e expedição **da carta de alienação/adjudicação** após a quitação integral do preço, reconhecendo-se a aquisição originária, livre de ônus e débitos pretéritos;
5. Que todas as intimações e publicações sejam realizadas em nome do **Bel. DANILO SEIXAS MORAES LIMA, OAB/BA 32.636**, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede deferimento.

Salvador/BA, 24 de outubro de 2025.

**DANILO SEIXAS MORAES LIMA**

**OAB/BA 32.636**