

AO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE SALVADOR/BA

Falência: nº 0121515-14.2005.8.05.0001

Falido: CONSLAR ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIOS S/C LTDA

MARCUS BOREL SILVA MOREIRA, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, na qualidade de ADMINISTRADOR JUDICIAL da massa falida de CONSLAR ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIOS S/C LTDA, no exercício das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 22, inciso III, da Lei nº 11.101/2005, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar a presente MANIFESTAÇÃO em prosseguimento ao Relatório Circunstanciado de 07/06/2026 (Id. 563228690), e em resposta à manifestação da locatária de 23/06/2026 (Id. 565845821), pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

SUMÁRIO

I. Do objeto da manifestação

II. Da história do imóvel na falência

II.1. Da integralização do bem e do estado de abandono inicial

II.2. Da celebração do contrato de locação e dos aditivos sucessivos

II.3. Das tentativas de alienação judicial e dos leilões desertos

II.4. Do incidente de destituição do administrador judicial anterior

II.5. Da nomeação do atual Administrador Judicial e do 5º aditivo contratual

II.6. Do estágio atual: a manifestação da locatária de 23/06/2026

III. Das questões pendentes sobre o ativo

III.1. Da aparente defasagem do valor locatício

III.2. Da ausência de comprovação documental do contrato vigente

III.3. Da ausência de comprovação de pagamento de 54 meses de aluguel

III.4. Da cláusula de quitação genérica do 5º aditivo
III.5. Da ausência de prestação de contas do administrador anterior
III.6. Da desatualização da avaliação do imóvel e dos leilões desertos
IV. Da necessidade de gestão proba e eficiente dos ativos da massa
V. Dos pedidos

I. DO OBJETO DA MANIFESTAÇÃO

A presente manifestação tem por objeto o imóvel-sede da massa falida, situado na Avenida Oceânica, nº 3.745, nesta Capital (matrícula nº 31.811 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, inscrição municipal nº 013.795-2), atualmente ocupado pela Congregação Cristã no Brasil, e busca dar prosseguimento às providências já requeridas por este Administrador Judicial no Relatório Circunstanciado de 07/06/2026 (Id. 563228690), item 4, alínea “b”, pelo qual se requereu a intimação da locatária para apresentação (i) da cópia integral do contrato de locação vigente, com todos os aditivos; e (ii) dos comprovantes de pagamento dos aluguéis relativos aos últimos 60 (sessenta) meses.

Em resposta parcial àquela determinação, a Congregação Cristã no Brasil protocolou, em 23/06/2026 (Id. 565845821), manifestação na qual (i) juntou comprovantes de depósito judicial dos aluguéis relativos, exclusivamente, ao período de janeiro a junho de 2026; e (ii) requereu a apreciação do pedido de prorrogação contratual por mais 24 (vinte e quatro) meses, formalizado, segundo alega, por carta de manifestação de interesse de 24/12/2025.

Antes de submeter a Vossa Excelência os requerimentos cabíveis, este Administrador Judicial reputa necessário relatar, ainda que sinteticamente, a história do imóvel no curso desta falência — de mais de duas décadas de tramitação —, de modo a ambientar o Juízo acerca do contexto fático que justifica as medidas ora postuladas.

II. DA HISTÓRIA DO IMÓVEL NA FALÊNCIA

II.1. Da integralização do bem e do estado de abandono inicial

O imóvel situado na Avenida Oceânica, nº 3.745 — identificado nos autos ora como integrante do bairro do Rio Vermelho, ora como do bairro de Ondina - foi integralizado ao patrimônio da Conslar Administração de Consórcios S/C Ltda. ainda no curso de 2004, pelos então sócios Severino Correia de Almeida e Euvaldina Lima de Almeida, e constitui, desde então, o principal ativo da massa falida.

A quebra foi decretada em 22 de novembro de 2005, sobrevivendo sucessivas renúncias ao encargo de Administrador Judicial: Carlos Alberto Campos Pereira (nomeado em 22/11/2005, renunciante em 12/12/2006), Josué Damasceno (nomeado em 06/08/2007, renunciante em 30/09/2007) e Fernando Dantas Silveira (nomeado em 14/04/2008, renunciante em 19/05/2008), até a nomeação do Sr. José Rodrigues da Silva, em 04/05/2009 (Id. 224757318).

Ao assumir o encargo, o então Administrador Judicial encontrou o imóvel-sede saqueado, depredado e ocupado por moradores de rua (Id. 268592402), circunstância que motivou, ainda em 2009, a alienação de duas sucatas de veículos (um Fiat Palio e um Ford Fiesta) pelo valor de R\$ 2.000,00, destinado ao fechamento do imóvel em alvenaria (Ids 224757649 e 224757650).

Nesse período inicial, o próprio Administrador Judicial noticiou ter firmado contrato de cessão de uso do imóvel ao Partido Republicano Brasileiro, por dois meses, e cogitou sua locação à Igreja Universal (Id. 224757441) — negociação que, ao final, não se concretizou, vindo o imóvel a ser locado à Congregação Cristã no Brasil.

II.2. Da celebração do contrato de locação e dos aditivos sucessivos

O Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial entre a massa falida e a Congregação Cristã no Brasil foi celebrado em 30 de dezembro de 2015, com carência de um ano, de modo que os pagamentos de aluguel somente tiveram início em janeiro de 2017, no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

O instrumento foi sucessivamente aditado ao longo dos anos seguintes — aditivos de 31/12/2015, 15/02/2017 e 01/07/2021 — até o 4º aditivo, celebrado em 03 de julho de 2024, quase dez anos após a celebração do contrato original, pelo qual a locação foi prorrogada até 01 de julho de 2026 e o valor do aluguel reajustado para R\$ 4.292,84 (quatro mil, duzentos e noventa e dois reais e oitenta e quatro centavos) mensais.

Ao longo de todo esse período, os aluguéis pagos pela Congregação Cristã no Brasil constituíram, como reiteradamente reconhecido nos autos, a principal fonte de custeio da administração da massa falida.

II.3. Das tentativas de alienação judicial e dos leilões desertos

Paralelamente à locação, tramitaram as tentativas de realização do ativo mediante alienação judicial. Laudo privado elaborado em julho de 2022 estimou o valor do imóvel em R\$ 2.608.000,00; a avaliação oficial, homologada em abril de 2025, fixou-o em R\$ 2.760.000,00 (Id. 496665216).

A partir dessa avaliação, foram realizados quatro certames — dois em 2025 e dois em 2026 —, todos encerrados sem arrematação: o 1º leilão de 2025 (12/08/2025) e o 2º leilão de 2025 (01/09/2025, já com redução de 50% sobre o valor avaliado) restaram desertos por ausência de lances válidos; da mesma forma, o 1º e o 2º leilões eletrônicos de 2026 (realizados em 06/04/2026 e 28/04/2026, com atas juntadas aos autos em 02/05/2026 —

Ids 556877975, 556877978 e 556877979) registraram a ausência de propostas válidas, mesmo com a admissão de lances a partir de 50% do valor da avaliação no segundo certame.

Paralelamente às tentativas de hasta pública, foi apresentada proposta de aquisição por iniciativa particular por Agenildo Souza do Carmo (Id. 527403922, outubro de 2025), a qual, por decisão de 13/01/2026 (Id. 537998405), foi afastada, por ora, com a determinação de novo leilão — certame que, tal como os anteriores, também restou deserto.

II.4. Do incidente de destituição do administrador judicial anterior

Em setembro de 2025, os ex-sócios da falida, Severino Correia de Almeida e Euvaldina Lima de Almeida, instauraram, em apenso (Proc. nº 8076853-22.2025.8.05.0001), incidente de destituição do então Administrador Judicial José Rodrigues da Silva, imputando-lhe, entre outras irregularidades, a locação do imóvel da massa desde 2016 sem a devida prestação de contas sobre os aluguéis recebidos, além da alegação — até então não comprovada — de apropriação, em conta pessoal, da integralidade dos valores locatícios ao longo de quase uma década.

O Ministério Público, em parecer conclusivo (Id. 548453682), opinou pela improcedência do pedido de destituição, por ausência de comprovação de ato fraudulento ou desidioso, muito embora tenha recomendado que o Administrador Judicial fosse instado a atualizar o valor do aluguel do imóvel.

Sobreveio, contudo, a renúncia voluntária de José Rodrigues da Silva ao encargo, por motivo de saúde (fevereiro de 2026), o que levou à extinção do incidente sem resolução de mérito, por perda superveniente do interesse de agir (sentença juntada em 18/05/2026, Id. 559927867), tendo o Juízo consignado expressamente que a análise da atuação do

administrador e a ocorrência de eventual prejuízo à massa seriam objeto de deliberação em futura prestação de contas, a ser realizada por força do art. 31, §2º, da Lei nº 11.101/2005.

II.5. Da nomeação do atual Administrador Judicial e do 5º aditivo contratual

Por decisão de 06 de abril de 2026 (Id. 552324913), este Juízo acolheu a renúncia de José Rodrigues da Silva, fixou sua remuneração em 4% sobre o ativo realizado e determinou expressamente, no item 1.2, que fossem deduzidos desse montante todos os valores já recebidos pelo administrador substituído a qualquer título, notadamente os provenientes dos aluguéis do imóvel da massa — determinação em que o próprio Juízo consignou que, “conforme alegado pelos ex-sócios e admitido em parte pelo próprio administrador, houve o levantamento de valores provenientes dos aluguéis do imóvel da massa a título de adiantamento de honorários”. Na mesma decisão (item 1.3), determinou-se que o administrador substituído apresentasse suas contas finais no prazo de 10 (dez) dias, em autos apartados, nos termos dos arts. 31, §2º, e 154 da Lei nº 11.101/2005.

Na mesma decisão, foi nomeado o ora subscritor, Marcus Borel Silva Moreira, como novo Administrador Judicial, tendo o compromisso sido prestado em 15/04/2026 (Id. 554159149).

José Rodrigues da Silva apresentou, em 17/04/2026 (Id. 554747834), petição intitulada “contas finais”, instruída, contudo, apenas com Relatórios Mensais de Atividade referentes ao período de 01/01/2026 a 15/04/2026 e com pedido de reconsideração quanto aos valores já recebidos — sem qualquer discriminação específica dos valores de aluguel por ele arrecadados ao longo de quase uma década de gestão e sem que tenha sido instaurado, até a presente data, o procedimento de prestação de contas em autos apartados, tal como determinado.

Ainda no curso desse período de transição — mais precisamente em 24 de dezembro de 2025, portanto sob a gestão do administrador então em vias de deixar o encargo —, foi celebrado o 5º aditivo ao contrato de locação (Id. 554747858), pelo qual (i) o pagamento do aluguel passou a ser feito, a partir de janeiro de 2026, mediante depósito judicial vinculado a estes autos; e (ii) consignou-se, na Cláusula 2.1, a quitação de “todos os aluguéis e encargos anteriores a 01/01/2026”, sem que tal quitação viesse acompanhada de qualquer comprovante de pagamento correspondente ao período pretérito.

II.6. Do estágio atual: a manifestação da locatária de 23/06/2026

Já sob a gestão do atual Administrador Judicial, foi apresentado, em 07/06/2026 (Id. 563228690), o Relatório Circunstanciado da falência, no qual se requereu, como providência prioritária, a intimação da Congregação Cristã no Brasil para apresentação (i) da cópia integral do contrato de locação vigente, com todos os aditivos; e (ii) dos comprovantes de pagamento dos aluguéis dos últimos 60 (sessenta) meses.

Em resposta, a locatária protocolou, em 23/06/2026 (Id. 565845821), manifestação na qual juntou, exclusivamente, os comprovantes de depósito judicial referentes aos meses de janeiro a junho de 2026 — isto é, os seis depósitos realizados sob o novo regime instituído pelo 5º aditivo —, e requereu a apreciação do pedido de prorrogação contratual por mais 24 meses, com manutenção do valor vigente do aluguel e reajuste unicamente pelo índice IPCA.

Não houve, até o momento, qualquer resposta ou apresentação documental relativa ao período anterior a janeiro de 2026, tampouco a juntada, a este Administrador Judicial, da cópia integral do contrato de locação e de seus aditivos, na forma expressamente requerida.

III. DAS QUESTÕES PENDENTES SOBRE O ATIVO

Do histórico acima exposto, e da análise dos documentos até então apresentados, este Administrador Judicial identifica as seguintes questões, ainda pendentes de solução, que reclamam a intervenção deste Juízo.

III.1. Da aparente defasagem do valor locatício

O valor do aluguel atualmente pago — R\$ 4.292,84 mensais — incide sobre imóvel avaliado oficialmente, em abril de 2025, em R\$ 2.760.000,00 (dois milhões, setecentos e sessenta mil reais).

A singela operação aritmética revela que o valor locatício anual (R\$ 51.514,08) corresponde a aproximadamente 1,87% (um vírgula oitenta e sete por cento) do valor de avaliação do imóvel — proporção que, à falta de qualquer estudo mercadológico específico sobre o valor locatício do bem (distinto, em natureza e finalidade, do laudo de avaliação elaborado para fins de alienação), não permite a este Administrador Judicial afirmar, com segurança, a adequação do valor pactuado aos parâmetros correntes do mercado imobiliário de locação não residencial na região.

Apenas de forma ilustrativa, se o aluguel estivesse precificado por apenas 0,5% am. do valor do imóvel – percentual conservador praticado pelo mercado imobiliário – então o valor do aluguel seria, em abril de 2025, de R\$ 13.500,00 – sem prejuízo do reajusta anual. Essa projeção revela potencial prejuízo significativo para a Massa Falida, que se avoluma mês a mês.

Agrava esse quadro a circunstância de o valor do aluguel ter permanecido inalterado, em termos nominais, por quase dez anos (de dezembro de 2015 a julho de 2024), quando finalmente reajustado, pelo 4º aditivo, para o patamar hoje vigente — reajuste que, à falta

de demonstração em sentido diverso, não necessariamente acompanhou a valorização do imóvel nem a variação de índices oficiais de correção monetária no período.

III.2. Da ausência de comprovação documental do contrato vigente

Conquanto a existência do contrato de locação e de seus aditivos seja fato incontroverso nos autos — inclusive citados e referidos, em seus termos, pela própria locatária em sua manifestação de 23/06/2026 —, não foi até agora apresentada, a este Administrador Judicial, a cópia integral do instrumento contratual e de todos os seus aditivos (do 1º ao 5º), tal como expressamente requerido no Relatório Circunstanciado de 07/06/2026.

A ausência dessa documentação impede a este Administrador Judicial a conferência exata das condições pactuadas em cada período da locação, notadamente os valores e prazos de vigência de cada aditivo.

III.3. Da ausência de comprovação de pagamento de 54 (cinquenta e quatro) meses de aluguel

Dos 60 (sessenta) meses de comprovantes de pagamento solicitados por este Administrador Judicial, a locatária comprovou, unicamente, os 6 (seis) depósitos judiciais referentes ao período de janeiro a junho de 2026 — todos eles, registre-se, posteriores à instituição do novo regime de pagamento pelo 5º aditivo (24/12/2025). Remanescem, portanto, 54 (cinquenta e quatro) meses de aluguel — relativos, em sua quase totalidade, ao período compreendido entre 2021 e 2025 — sem qualquer comprovante de pagamento juntado aos autos.

Não se trata de presumir o inadimplemento, mas de reconhecer que o ônus de comprovar o fato extintivo da obrigação — o pagamento — compete a quem o alega (art. 373, II, do

CPC), incumbindo à locatária, e não à massa falida, produzir a prova de quitação de cada uma das competências vencidas nesse período.

III.4. Da cláusula de quitação genérica do 5º aditivo

Chama a atenção, nesse contexto, a Cláusula 2.1 do 5º aditivo contratual, celebrado em 24 de dezembro de 2025 — às vésperas, portanto, da saída do então Administrador Judicial, pela qual se consignou a quitação de “todos os aluguéis e encargos anteriores a 01/01/2026”, sem qualquer comprovante de pagamento que a respalde.

O art. 320 do Código Civil condiciona a regularidade da quitação à discriminação do valor e da espécie da dívida quitada, pressupondo, em sua essência, o pagamento que declara — o que, no caso, não se verifica: não há, nos autos, um único comprovante de recolhimento relativo aos aluguéis anteriores a 2026.

Uma declaração unilateral de quitação genérica, ainda que subscrita pelo então Administrador Judicial, não substitui a prova documental do efetivo ingresso dos valores correspondentes no patrimônio da massa falida, e não pode, por isso, vincular os interesses dos credores, que sequer foram ouvidos sobre a cláusula.

Uma cláusula contratual de quitação genérica, pactuada pelo próprio Administrador Judicial nos seus últimos dias de gestão, sem qualquer comprovante de pagamento que a acompanhe, não pode surtir efeitos liberatórios sobre créditos da massa falida perante terceiros — sob pena de se admitir que o encargo fiduciário do administrador seja utilizado, ainda que em tese, para encobrir a própria falta de prestação de contas.

III.5. Da ausência de prestação de contas do administrador anterior

Como visto, a decisão de 06/04/2026 determinou, de forma expressa, que José Rodrigues da Silva apresentasse suas contas finais no prazo de 10 (dez) dias, em autos apartados, nos termos dos arts. 31, §2º, e 154 da Lei nº 11.101/2005.

A peça por ele protocolada em 17/04/2026 (Id. 554747834), contudo, foi juntada nestes próprios autos principais — e não em autos apartados —, e limitou-se a acostar Relatórios Mensais de Atividade do período de janeiro a abril de 2026, acompanhados de pedido de reconsideração quanto aos valores já recebidos, sem qualquer memória discriminada da integralidade dos valores de aluguel arrecadados ao longo de sua gestão (2009-2026) e de sua efetiva destinação.

Não consta dos autos, até a presente data, a instauração do procedimento de prestação de contas tal como determinado — com a publicidade e a possibilidade de manifestação dos credores inerentes a esse rito —, permanecendo, assim, pendente medida essencial ao esclarecimento definitivo da controvérsia.

III.6. Da desatualização da avaliação do imóvel e dos leilões desertos

Por fim, este Administrador Judicial registra que a avaliação oficial do imóvel, no valor de R\$ 2.760.000,00, foi homologada em abril de 2025 — há mais de um ano —, e que, desde então, foram realizados dois novos leilões (2026), ambos desertos, somando-se aos dois certames de 2025, igualmente sem êxito.

O próprio Ministério Público, em manifestação anterior nestes autos, já havia recomendado nova avaliação do imóvel ante o decurso de apenas dois anos desde o primeiro laudo então existente — circunstância hoje agravada pelo decurso de tempo adicional e pelo reiterado

insucesso das tentativas de alienação, a recomendar a atualização do laudo antes de nova tentativa de hasta pública.

IV. DA NECESSIDADE DE GESTÃO PROBA E EFICIENTE DOS ATIVOS DA MASSA

O conjunto de circunstâncias acima relatado impõe a este Administrador Judicial uma reflexão, ainda que breve, sobre os fundamentos jurídicos que regem sua atuação e que justificam as medidas requeridas ao final.

A Lei nº 11.101/2005 estrutura o processo falimentar em torno da preservação e da otimização da utilização produtiva dos bens e ativos da empresa falida (art. 75), impondo ao Administrador Judicial, como *longa manus* do Juízo na gestão do patrimônio da massa, o dever de examinar a escrituração do devedor, de representar a massa falida em juízo, de praticar os atos conservatórios de direitos e ações e diligenciar a cobrança das dívidas em benefício dos credores, e de requerer, sempre que necessário, todas as medidas e diligências indispensáveis à proteção da massa falida e à eficiência de sua administração (art. 22, III, da Lei nº 11.101/2005).

Os aluguéis pagos pela locatária constituem frutos civis do imóvel — bem que integra o ativo da massa falida — e, como tal, pertencem à massa e devem ser por ela integralmente percebidos e conservados. Não há, no ordenamento jurídico brasileiro, espaço para a convivência entre o dever de gestão proba e eficiente da massa falida e a sub-precificação de seus ativos ou de seus rendimentos — seja pela manutenção de valor locatício potencialmente aquém do parâmetro de mercado, seja pela aceitação, sem prova, de quitações genéricas que podem encobrir o inadimplemento ou o desvio de valores devidos à massa.

A boa-fé objetiva que rege as relações obrigacionais (art. 422 do Código Civil) impõe à locatária o dever de comprovar, documentalmente, o cumprimento de suas obrigações

contratuais, sobretudo quando instada a fazê-lo pelo próprio Administrador Judicial no exercício regular de suas funções fiscalizatórias.

De outro lado, a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) não permite que se presuma quitado aquilo que não foi comprovadamente pago, em prejuízo direto da massa falida e, por consequência, de toda a comunhão de credores.

É de se destacar, ainda, que a proteção do imóvel-sede não é questão meramente patrimonial abstrata: a própria história do bem, marcada por invasão, saque e deterioração no período anterior a 2009, demonstra concretamente os riscos da inação, corroborando o acerto da manutenção da locação como instrumento de conservação do ativo — desde que, evidentemente, essa locação se dê em bases regulares, comprovadas e compatíveis com o valor de mercado, e não sirva de veículo para a perpetuação de situação de indefinição documental e financeira.

Nesse contexto, o deferimento do pedido de renovação contratual sem prévia demonstração da regularidade dos pagamentos pretéritos e sem a atualização do valor locatício aos parâmetros de mercado representaria, em tese, a convalidação de eventual sub-precificação do ativo, em prejuízo dos credores e em descompasso com o princípio da maximização do valor de realização dos ativos da massa falida que informa a Lei nº 11.101/2005 (arts. 75 e 142).

Do mesmo modo, a questão da apuração das contas do administrador anterior perpetuaria a incerteza sobre a real extensão do patrimônio já auferido pela massa, em prejuízo da adequada formação do quadro de ativos a serem levados a rateio, e poderia, em tese, sujeitar o administrador omissor à responsabilidade civil de que trata o art. 32 da Lei nº 11.101/2005.

É diante desse quadro que este Administrador Judicial, no estrito cumprimento do múnus que lhe foi conferido, submete a Vossa Excelência os requerimentos que seguem.

V. DOS PEDIDOS

Ante todo o exposto, requer este Administrador Judicial a Vossa Excelência:

- a)** a INTIMAÇÃO da Congregação Cristã no Brasil para que, no prazo de 15 (quinze) dias, comprove documentalmente o pagamento dos 54 (cinquenta e quatro) meses de aluguel ainda não demonstrados nos autos ou, alternativamente e no mesmo prazo, promova o pagamento do valor correspondente, calculado com base no valor vigente em cada competência, mediante depósito em conta judicial vinculada a estes autos, sob pena de cobrança e das demais medidas cabíveis;
- b)** o INDEFERIMENTO, por ora, do pedido de renovação contratual formulado pela Congregação Cristã no Brasil, até que se proceda à avaliação mercadológica atualizada do valor locatício do imóvel, por profissional habilitado, e à comprovação da regularidade integral dos pagamentos pretéritos, na forma do item anterior;
- c)** a determinação de NOVA AVALIAÇÃO JUDICIAL do imóvel situado na Avenida Oceânica, nº 3.745 (matrícula nº 31.811), para fins de alienação, dada a desatualização do laudo homologado em abril de 2025 e o insucesso das quatro tentativas de hasta pública já realizadas. Nesse sentido, caso entenda mais adequado, a Administração Judicial, desde que autorizado por este Juízo, poderá contratar perito-avaliador para apresentação de laudo;
- d)** a INTIMAÇÃO do administrador judicial anterior, José Rodrigues da Silva, para que, no prazo a ser fixado por Vossa Excelência, apresente, em autos apartados — tal como já determinado pela decisão de 06/04/2026 (Id. 552324913), nos termos dos arts. 31, §2º, e

154 da Lei nº 11.101/2005 —, sua prestação de contas final, discriminando especificamente a integralidade dos valores de aluguel recebidos ao longo de sua gestão (2009-2026) e a respectiva destinação;

Pede deferimento.

Salvador/BA, 28 de agosto de 2026.

MARCUS BOREL

Administrador Judicial — OAB/BA nº 19.036