



Número: **1010013-78.2025.8.11.0003**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **4ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS**

Última distribuição : **18/04/2025**

Valor da causa: **R\$ 1.598.758,57**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **1 (Segredo de Justiça)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
SALES TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA (REQUERENTE)	
	ANTÔNIO FRANGE JÚNIOR (ADVOGADO(A)) YELAILA ARAUJO E MARCONDES (ADVOGADO(A)) JOAO VITOR LUZ LUGON (ADVOGADO(A))
SALES TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA (REQUERENTE)	
	YELAILA ARAUJO E MARCONDES (ADVOGADO(A)) ANTÔNIO FRANGE JÚNIOR (ADVOGADO(A)) JOAO VITOR LUZ LUGON (ADVOGADO(A))
ITAÚ UNIBANCO S.A. (REQUERIDO)	
	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A))
BANCO VOTORANTIM S.A. (REQUERIDO)	
BANCO DAYCOVAL S.A. (REQUERIDO)	
BANCO BS2 S.A. (REQUERIDO)	
	SÉRVIO TÚLIO DE BARCELOS (ADVOGADO(A))
BANCO SOFISA SA (REQUERIDO)	
BANCO MERCEDES-BENZ DO BRASIL S.A. (REQUERIDO)	
BANCO DO BRASIL S.A. (REQUERIDO)	
	THAIS FERNANDA RIBEIRO DIAS NEVES (ADVOGADO(A))

Outros participantes

RLBC CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (PERITO / INTÉRPRETE)

ROGERIO DE LELLIS PINTO (ADVOGADO(A))

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
197794671	17/06/2025 08:33	Juntada de Petição de manifestação	Manifestação	Manifestação
197794674	17/06/2025 08:33	Sem movimento	Doc. 01 - Contrato de Aluguel	Outros documentos

RLBC ADMINISTRADORA
JUDICIAL

LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA

4ª Vara Cível de Rondonópolis/MT

1010013-78.2025.8.11.0003
Sales Transportes Rodoviários Ltda.



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***-00 em 17/06/2025 08:34:16
Número do documento: 25061708334799300000183974909
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061708334799300000183974909>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 17/06/2025 08:33:48

SIGILOSO

SUMÁRIO	
INTRODUÇÃO.....	4
I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	6
II. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	7
II.1. Razões da Crise Econômico-Financeira.....	7
III. ESTRUTURA DO GRUPO.....	8
III.1. Estrutura Societária.....	8
III.2. Visita In Loco Constatação da Real Condição de Funcionamento da Empresa Sales Transportes.....	10
IV. COMPETÊNCIA DESTE D. JUÍZO PARA PROCESSAR O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	11
V. DECLARAÇÃO DE BENS ESSENCIAIS.....	15
V.1. Bens Inerentes à Atividade da empresa.....	15
VI. RELAÇÃO DE CREDORES: CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	21
VII. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	21
VII.1. Balanço Patrimonial.....	22
VII.2. Demonstrações de Resultados dos Exercícios.....	25
VII.3. Índice de Liquidez.....	28
VIII. VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS PARA A PROPOSITURA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	34
VIII.1. Modelo de Suficiência Recuperacional.....	34
VIII.2. Diagnóstico Global.....	44
CONCLUSÃO.....	46
ANEXO I.....	49



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DO MATO GROSSO

Processo n.º 1010013-78.2025.8.11.0003
Recuperação Judicial

RLBC CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., devidamente nomeada como Perita Técnica nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, na qual figuram como Requerentes, a sociedade empresária **SALES TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à Decisão de Id. n. 195529367, ao artigo 51-A, da Lei n.º 11.101/2005 (“Lei de Recuperação Judicial e Falência - LREF”) e a Recomendação n.º 106/2021 do Conselho Nacional de Justiça (“CNJ”), apresentar o presente **LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA**, nos termos a seguir expostos.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – CJ, 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br

3



INTRODUÇÃO

1. Trata-se de pedido de Recuperação Judicial formulado pela pessoa jurídica Sales Transportes Rodoviários Ltda. (“**Sales**”), inscrita no CNPJ sob o n.º 25.534.182/0001-01, representada por Edson Sales Filho (“**Edson**”), empresário, inscrito no CPF/MF sob o n.º 928.662.044-68, e Priscila Ferreira Sales (“**Priscila**”), empresária, inscrita no CPF/MF sob o n. 723.942.501-00, em conjunto denominados “**Requerentes**”, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso.
2. Em sede de Decisão de Id n.º 195529367, esse D. Juízo determinou a realização de constatação das reais condições de funcionamento do Grupo Sales, visando a realização de uma perícia preliminar, mediante a análise formal dos documentos exigidos pela Lei n.º 11.101/2005, com o objetivo de auxiliar tecnicamente esse MM. Juízo na formação de sua convicção, a fim de que possa decidir, de forma segura, sobre o deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial.
3. Nesse sentido, em atenção ao disposto no artigo 51-A da LREF, bem como na Recomendação n.º 103/2021 do CNJ, essa Perita Técnica reúne e sintetiza, no presente relatório, as informações preliminares do Requerente, devendo-se fazer a ressalva de que as informações apresentadas podem ser complementadas pelo Administrador Judicial a ser nomeado no presente feito.
4. Destaca-se que as análises e observações apresentadas no presente relatório estão fundamentadas nas informações técnicas e operacionais apresentadas pelos Requerentes, e, ainda, da análise da movimentação processual. Ressalta-se que o presente relatório está disponível para a consulta no sítio eletrônico desta Perita Judicial, qual seja: <https://rlbcadministradora.com.br/>.





5. Por fim, esta Perita Judicial informa que permanece à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas por parte dos credores, terceiros interessados e, sobretudo, desse D. Juízo.

Rondonópolis, 17 de junho de 2025

RLBC CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.
Perita Judicial

Rogério de Lellis Pinto
OAB/DF n.º 25.248

Bruno Chatack Marins
OAB/SP n.º 390.398



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj. 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br

5



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 17/06/2025 08:34:16
Número do documento: 25061708334799300000183974909
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061708334799300000183974909>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 17/06/2025 08:33:48

SIGILOSO

Num. 197794671 - Pág. 5

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

6. Inicialmente, destaca-se que a análise realizada por esta Perita Técnica baseou-se em:
- a) Documentação apresentada nos autos;
 - b) Informações operacionais, gerenciais, contábeis e financeiras existentes no processo e prestadas pelos representantes do Grupo Requerente durante as diligências realizadas; e
 - c) Constatações aferidas em vistoria *in loco* no principal estabelecimento dos Requerentes.
7. Tais elementos serviram de base para a elaboração deste Laudo, a fim de constatar a real situação de funcionamento do Grupo Requerente, bem como se ele atende aos pressupostos do pedido de Recuperação Judicial, previstos na Lei n.º 11.101/2005, mais especificamente em seus artigos 48 e 51.
8. Sabe-se que o instituto da Recuperação Judicial é o mecanismo adequado para situações em que se tem uma empresa em crise circunstancial, mas que ainda é viável, mostrando-se adequada à preservação daquela atividade, eis que potencialmente geradora dos benefícios econômicos e sociais que a lei pretende preservar. Portanto, estima-se aferir com o presente trabalho, o conteúdo e a regularidade dos documentos técnicos que instruem a Exordial, atestando sua veracidade, integralidade e correspondência com a realidade do Grupo Requerente, bem como as suas reais condições de funcionamento, com o intuito de auxiliar este D. Juízo na formação de sua convicção, nos termos do art. 51-A da LREF.
9. Ressalta-se que a Constatação Prévia em curso conterà os critérios de avaliação estabelecido por Daniel Carnio Costa nos capítulos 8 e 9 do livro “Constatação Prévia em processo de recuperação judicial de empresas: o modelo de suficiência recuperacional (MSR)”, constantes nas páginas 51/79.



II. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

10. O Grupo Requerente ajuizou pedido de Recuperação Judicial em 17/04/2025, sob a justificativa de enfrentamento de crise econômico-financeira. De acordo com o exposto na Exordial, o Sr. Edson Sales, é filho de caminhoneiro e possui trajetória ligada ao setor de transporte rodoviário de cargas desde a juventude. Porém, foi apenas no ano de 2020 que, ao lado de sua esposa, Priscila, ele iniciou as atividades de transporte rodoviário.

11. Com a criação da empresa, Edson e Priscila encontraram uma oportunidade no potencial do setor logístico, mesmo em tempos de pandemia, razão pela qual começaram a estruturar a empresa, tendo seus primeiros passos com investimentos estratégicos em tecnologia, na formação de uma frota qualificada e na oferta de um atendimento personalizado, priorizando a confiabilidade e a agilidade nas entregas. Desde então os Requerentes concentraram seus esforços no desenvolvimento da empresa de transportes.

II.1. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

12. Em que pese a produtividade das operações do Grupo, a partir de 2023, os Requerentes afirmam que a conjuntura adversa passou a comprometer consideravelmente a viabilidade do empreendimento. Inicialmente, no dia 25/08/2023, ocorreu o primeiro grande sinistro envolvendo um dos caminhões da empresa. Em 27/11/2023, um segundo acidente agravou ainda mais a situação financeira do Requerente, que não contava com seguro para lucro cessante, o que comprometeu drasticamente o fluxo de caixa e a capacidade operacional. No total, os dois acidentes geraram uma perda de faturamento estimada em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).



13. Declaram que a crise agravou-se no ano seguinte, onde a empresa teve que vender seus ativos para gerar caixa rápido e promoveu a contratação de linhas de crédito de giro, sendo necessário um aumento substancial da exposição a crédito ao longo do ano de 2024. Diante deste cenário, ocorreu ainda a queda dos valores dos fretes em 40%, sem redução proporcional nos custos operacionais, com destaque ao custo elevado do diesel.

14. Sendo assim, entre os meses de setembro e novembro de 2024, a empresa Requerente enfrentou uma redução de 50% no volume transportado e nos meses de dezembro de 2024 e janeiro de 2025, houve uma queda de aproximadamente 80% no faturamento, gerando perdas estimadas em R\$ 400.000,00. Em janeiro de 2025, a empresa sofreu um terceiro acidente, agravando ainda mais sua condição financeira.

15. Em decorrência desses fatores, os Requerentes afirmam que passaram a enfrentar dificuldades para adimplir seus compromissos financeiros, o que resultou na situação de crise econômico-financeira atualmente enfrentada, levando ao ajuizamento do presente pedido de Recuperação Judicial como medida de preservação da atividade empresarial e do patrimônio.

III. ESTRUTURA DO GRUPO

III.1. ESTRUTURA SOCIETÁRIA

16. A Sales Transportes Rodoviários é uma sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 25.534.182/0001-01, constituída por Edson e Priscila, que tem como atividade principal oferecer soluções por meio do transporte rodoviário.



17. Conforme informações prestadas pelo Requerente, as atividades da empresa são desenvolvidas atualmente, em sua sede comercial, situada no Município de Pedra Preta, Estado do Mato Grosso. **Ressalta-se que os Requerentes não apresentaram, inicialmente, a matrícula do Imóvel em que desenvolvem suas atividades. Contudo, em contato com os advogados dos Requerentes, foi disponibilizada o contrato de locação da sede a esta Perita Judicial, que aproveita o ensejo para realizar à sua juntada nestes autos (Doc. 01).**

18. Importante registrar que a empresa conta com um imóvel de “apoio” que oferece alojamento aos motoristas que por ventura tem que passar o dia na cidade, além de ser utilizado como depósito de pneus peças dos veículos da empresa, porém não foi apresentado nenhuma documentação do referido imóvel. Sendo assim, ao entrar em contato com os advogados dos Requerentes, foi informado que o local é alugado, mas não possui contrato, justificando que a pratica é muito comum na região.

19. Diante disso, com base na análise da documentação enviada, foi possível constatar que a , Rua João Candido dos Santos, nº 674, Centro, Pedra Preta/MT, constitui, de fato, o principal local de desenvolvimento das atividades rurais da empresa Sales Transportes Rodoviários, razão pela qual, esta Perita Judicial informa que foi realizada uma visita *in loco* na sede da empresa dos Requerentes, com o objetivo de constatar o efetivo desenvolvimento das atividades logisticas e relatar as principais constatações técnicas pertinentes ao presente feito.

20. Desse modo, destaca-se no tópico a seguir as principais constatações realizadas durante a visita *in loco* feita por esta Perita, no âmbito das atividades desenvolvids pelos Requerentes.



III.2. VISITA IN LOCO | CONSTATAÇÃO DA REAL CONDIÇÃO DE FUNCIONAMENTO DO GRUPO SALES

21. Em 04 de junho de 2025, foi realizada visita técnica à Sede da empresa Sales Transportes, localizada no município de Pedra Preta/MT, com o objetivo de verificar *in loco* as **condições operacionais, estruturais e produtivas** do imóvel mantido pelos Requerentes. A visita foi conduzida por correspondente a serviço desta Perita, sendo coletadas informações relevantes por meio de formulário próprio e observação direta.

22. Isso posto, cumpre pontuar que a propriedade possui dois imóveis. Sendo um imóvel para cuidar da parte administrativa e operacional da empresa e um segundo imóvel utilizado como depósito de peças dos veículos, pneus e alojamentos para os motoristas que eventualmente passam a noite na cidade entre as viagens.

23. A sede da empresa fica localizada no mesmo imóvel que o Sr. Sales e a Sra. Priscila residem, o escritório administrativo que controla as operações da empresa conta com 6 (seis) cômodos e fica na frente do imóvel.

24. Na ocasião, foi informado que a empresa atualmente possui uma receita mensal aproximada de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e conta com uma frota composta por 10 (dez) caminhões e 1 (um) veículo de apoio. Desses, oito caminhões encontram-se em operação regular, cumprindo suas rotas comerciais.

25. Um dos caminhões, contudo, está apreendido, enquanto outro permanece fora de atividade em razão de avarias mecânicas. Destacou-se ainda que todos os veículos da frota são monitorados por meio de um sistema de rastreamento, o que permite à empresa acompanhar em tempo real a movimentação e a segurança dos ativos.



26. No que se refere ao quadro de pessoal, a empresa dispõe de 8 (oito) motoristas e 1 (um) colaborador responsável pelo apoio administrativo e operacional. Segundo relato do Sr. Edson, são disponibilizados aos funcionários local adequado para pernoite, alimentação e itens de higiene pessoal, além de ambiente de trabalho salubre, em conformidade com as normas da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

27. Dessa forma, destaca-se que a visita permitiu constatar que os Requerentes mantêm atividades da transportadora em regular funcionamento, tendo que passar por desafios comuns ao setor de transporte. Assim, a vistoria permitiu verificar a continuidade das operações e a capacidade produtiva, corroborando a **existência de atividade econômica em desenvolvimento, elemento indispensável para a análise de viabilidade da recuperação judicial.**

28. Por fim, esta Perita informa que as imagens registradas durante a vistoria *in loco* encontram-se reunidas no **Anexo I** do presente relatório pericial.

IV. COMPETÊNCIA DESSE D. JUÍZO PARA PROCESSAR O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO SALES

29. Inicialmente, importante ressaltar que o artigo 3º da LREF dispõe que a competência para processar e julgar os pedidos de recuperação judicial pertence ao Juízo do local do principal estabelecimento do devedor, *in verbis*:

*Art. 3º É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência **o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.***

30. Nesse contexto, extrai-se da documentação que acompanha o pedido de recuperação judicial que os Requerentes se encontram estabelecidos na cidade de Pedra Preta, estado de Mato Grosso, conforme consta do Contrato Social e CNPJ, abaixo reproduzidos:



191111744

Únicos sócios componentes da empresa **SALES TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA** com sede na Rua Marechal Rondon, número 440, bairro Centro, município de Pedra Preta - MT, CEP: 78.795-000, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 25.534.182/0001-01 e registrada sob NIRE nº 51202406328. Resolvem em comum acordo, alterar pela Oitava vez, sob as cláusulas e condições seguintes:

Id. n. 191111746

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 25.534.182/0001-01 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 12/08/2016	
NOME EMPRESARIAL SALES TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) SALES TRANSPORTES			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 47.11-3-01 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - hipermercados 47.11-3-02 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - supermercados			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOCALIDADE R MARECHAL RONDON	NUMERO 440	COMPLEMENTO *****	
CEP 78.795-000	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO PEDRA PRETA	UF MT



Id. n. 191111745

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
<small>NUMERO DE INSCRIÇÃO</small> 25.534.182/0002-92 <small>FILIAL</small>	<small>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO</small> CADASTRAL	<small>DATA DE ABERTURA</small> 18/11/2022	
<small>NOME EMPRESARIAL</small> SALES TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA			
<small>TITULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)</small> *****			<small>PORTE</small> DEMAIS
<small>CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL</small> 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional			
<small>CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS</small> 47.11-3-01 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - hipermercados 47.11-3-02 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - supermercados			
<small>CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA</small> 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
<small>LOGRADOURO</small> R MARECHAL C. M. RONDON	<small>NUMERO</small> 440	<small>COMPLEMENTO</small> *****	
<small>CEP</small> 78.795-000	<small>BAIRRO/DISTRITO</small> CIDADE JURIGUE CENTRO	<small>MUNICIPIO</small> PEDRA PRETA	<small>UF</small> MT

31. Verifica-se, portanto, que os Instrumentos de Inscrição do Empresário Individual em nome de Edson e Priscila, colacionados acima, indicam que os Requerentes desempenham suas atividades na Comarca de Pedra Preta/MT, único local de estabelecimento do Grupo.



32. Sob esse aspecto, é imperioso destacar que a Resolução n.º 10/2020 do Egrégio Tribunal de Justiça do Mato Grosso, atualizada em 06/06/2024¹, institui Varas Regionais especializadas em Recuperação Judicial e Falência, definindo essa douda 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis como a competente para processar e julgar pedidos de recuperação judicial de comarcas vizinhas, entre as quais a Comarca de Pedra Preta/MT, local da sede das atividades rurais da Transportadora em questão. Senão vejamos:

2. RONDONÓPOLIS	
VARAS	COMPETÊNCIAS
4ª Vara Cível	Processar e julgar os feitos cíveis em geral, mediante distribuição alternada e igualitária com as 1ª, 2ª e 3ª Varas Cíveis e, privativamente, mediante compensação, processar e julgar as ações que versarem sobre pedidos de recuperação judicial, falência e seus respectivos incidentes, bem como homologação de plano de recuperação extrajudicial, liquidação extrajudicial ou ordinária de sociedade empresária; incorporação de créditos da massa falida, assim como execução e quaisquer feitos que, por força de lei, devam ter curso no juízo da falência ou da recuperação judicial, pedido de insolvência civil, em que figure como parte pessoajurídica ou física, com domicílio comercial nas comarcas e municípios integrantes do Polo VII – Região Sudeste – Rondonópolis (Pedra Preta, Itiquira, Guiratinga, Alto Garças, Alto Araguaia, Alto Taquari), Polo VIII – Centro-Sul – Primavera do Leste (Jaciará, Juscimeira, Dom Aquino, Campo Verde, Poxoréo e Paranatinga), Polo IX – Região Leste – Barra do Garças (Novo São Joaquim, Nova Xavantina, Campinápolis, Água Boa e Canarana) e Polo XI – Região Nordeste - São Félix do Araguaia (Porto Alegre do Norte, Vila Rica, Querência e RibeirãoCascalheira). Última Atualização: Resolução n. 10/2020/OE, de 30 de julho de 2020.

¹ https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fcms.tjmt.jus.br%2FDownload.aspx%3FArquivo%3D%2FINTRANET.ARQ%2FCMS%2FGrupoPaginas%2F68%2F1288%2FCOMPET%25C3%258ANCIA_DAS_VARAS_-_Atualizada_em_06062024.docx&psig=AOvVaw3m9DpSZdMHgulBYFZ3HVP&ust=1747687942897000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0CAYQrpoMahcKEwjYic6K862NaxUAAA-AAHQAAAAQBA



33. Portanto, verifica-se que é plenamente competente o presente Juízo para o processamento do pedido de recuperação judicial formulado pelo Grupo Sales, pois demonstrado que a principal unidade produtiva do grupo – a empresa Sales Transportes – está localizada no Município de Pedra Preta/MT, caracterizando-se, nos termos do artigo 3º da Lei nº 11.101/2005, como seu **principal estabelecimento**. Assim, estando o centro de decisões empresariais e de geração de receitas situado nesta Comarca, confirma-se a competência territorial deste D. Juízo para o conhecimento e processamento da presente recuperação judicial.

V. DECLARAÇÃO DE BENS ESSENCIAIS

V.1. BENS INERENTES À ATIVIDADE RURAL

34. No que diz respeito aos bens essenciais indicados pelo Grupo Requerente, durante a visita *in loco* nas fazendas, foi possível constatar a relevância e a necessidade dos itens listados pelo Grupo na Exordial para o regular desenvolvimento das atividades rurais exercidas na Fazenda. Nesse sentido, destaca-se abaixo um breve rol dos bens declarados como essenciais ao desempenho da atividade rural, oportunidade na qual essa Perita Judicial expõe abaixo os bens declarados como essenciais pelos Requerentes. Vejamos:

Veículos		
Descrição	Valor	Chassi
SCANIA/G 380 A4X2 - 3 EIXOS	R\$ 220.000,00	9BSG4X20093646530
SCANIA/G 380 A4X2 - 3 EIXOS	R\$ 220.000,00	9BSG4X20093639915
M.BENZ/AXOR 2544 S	R\$ 460.000,00	9BM958443MB221106
M.BENZ/AXOR 2544 S	R\$ 540.000,00	9BM958443NB277244



VOLVO/FH 420 6X2T	R\$ 270.000,00	9BVAG10C7DE806216
SCANIA/R 440 A6X2	R\$ 330.000,00	9BSR6X200D3829472
M.BENZ/ACTROS 2546LS	R\$ 350.000,00	9BM934251JS044579
M.BENZ/ACTROS 2546LS	R\$ 400.000,00	9BM934251LS053990
M.BENZ/ACTROS 2546LS	R\$ 400.000,00	9BM934251LS053994
M.BENZ/ACTROS 2546LS	R\$ 180.000,00	9BM934251CR650939
SR/IBIPORA SR3E FRIG	R\$ 220.000,00	9A9CFF393D1DV8632
SR/RANDON SR FG	R\$ 160.000,00	9ADF147399M291552
SR/NIJU NJSRFR 3E	R\$ 220.000,00	9A9FR3883DCDB5808
INO ENDURANCE	R\$ 220.000,00	9A9FR3883DCDB5772
FIAT/FIORINO ENDURANCE	R\$ 86.700,00	9BD2651PAR9240137

35. Ressalta-se que além dos bens listados acima, em contato com os Requerentes, foram apresentados, ainda, dois bens imóveis a esta Perita, declarando-os como essenciais à atividade desenvolvida por eles. Vejamos:

Imóveis		
Descrição	Valor	Situação
Imóvel da Sede administrativa	R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) mensais	Alugado com contrato em anexo
Imóvel de Apoio	Não informado	Aluguel/Sem contrato



36. No que se refere aos **bens móveis listados na primeira tabela**, na ocasião da vistoria, foi informado que a maior parte dos veículos da empresa se encontrava em operação, realizando rotas de transporte fora da cidade. Foi possível verificar que apenas dois caminhões estavam parados naquele momento: **Placa: SGN2B95; Tipo: Connect Smart**, por estar apreendido em razão de irregularidades.

37. Ressalte-se, ainda, que a empresa possui um carro de apoio, que também desempenha papel essencial para a continuidade das atividades, qual seja: **uma fiorino; financiada; Placa: RRZ3B35**, o qual é utilizado para oferecer suporte emergencial aos caminhões em rota, transporte de peças e materiais, além de possibilitar o deslocamento dos sócios para o cumprimento de diligências operacionais, administrativas e logísticas. Trata-se, portanto, de bem de uso multifuncional, diretamente vinculado à manutenção da estrutura de funcionamento da empresa.

38. Esses dados reforçam que os **caminhões e veículo operacional são bens móveis essenciais ao regular funcionamento da empresa**, pois constituem os meios indispensáveis à execução do objeto social da transportadora. A condição de estarem em circulação no momento da vistoria é coerente com a dinâmica de uma empresa em atividade, e demonstra que os ativos estão efetivamente integrados à operação empresarial.

39. No tocante aos bens imóveis, conforme os bens apresentados pelos Requerentes, bem como após a vistoria nas referidas propriedades, foi possível constatar que os referidos imóveis são utilizados como sede administrativa e operacional da empresa, abrigando setores responsáveis pela gestão de frotas, planejamento logístico, **além de espaços destinados ao armazenamento de materiais, equipamentos e veículos diretamente relacionados às atividades de transporte desenvolvidas pela empresa.**

40. Além do uso empresarial, foi identificado que a parte posterior do imóvel é utilizada como residência pelos sócios da empresa, o que reforça o caráter multifuncional e indispensável da edificação. Trata-se, portanto, de um bem que cumpre dupla função: de um lado, serve como estrutura essencial para a continuidade das operações da empresa; de outro, funciona como moradia dos representantes legais da pessoa jurídica.



41. Considerando todos os elementos apurados, conclui-se que os imóveis em questão são bens essenciais ao regular funcionamento da Sales Transportes Ltda., sendo imprescindível para a manutenção de suas atividades comerciais e para a moradia dos sócios.

42. No curso das diligências, foi informado pelo advogado do requerente que a empresa conta também com um segundo imóvel de apoio, utilizado como ponto de pernoite para os caminhoneiros e como depósito de peças. Entretanto, foi igualmente informado que não há contrato de locação formalizado em relação a esse imóvel. **Diante disso, recomenda-se a juntada de documentação comprobatória da posse ou da utilização regular deste segundo imóvel, como um contrato de aluguel, recibo ou outro instrumento equivalente, a fim de garantir maior transparência no processo e proporcionar melhor controle por parte do juízo, do administrador judicial, dos credores e das demais partes envolvidas.**

43. Diante dessas constatações, é possível afirmar que os veículos da frota da Sales Transportes Ltda. representam bens essenciais e de uso direto na atividade econômica desenvolvida pela empresa, sendo fundamentais para a continuidade de sua atuação no mercado.

44. Dessa forma, insta pontuar que uma vez declarada a essencialidade desses bens, estes permanecerão, em regra, sob a posse dos Requerentes, enquanto perdurarem os efeitos do *stay period*, conforme prevê o artigo 6º, §4º da LREF. Ou seja, o período de blindagem patrimonial é fundamental para que os Requerentes possam recuperar o fôlego das suas operações e alcançar a efetiva recuperação das atividades desempenhadas. Tal garantia é inculpada na parte final do artigo 49, §3º da LREF, não havendo que se falar em omissão da análise legislativa no presente feito.

45. Nesse contexto, a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Mato Grosso (“TJMT”) é remansosa ao corroborar essa disposição legal, manifestando que os bens essenciais à continuidade das operações rurais devem permanecer na posse dos devedores. Vejamos:



AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO – RECUPERAÇÃO JUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL – ART. 49, § 3º, DA LEI Nº 11.101/2005 – APREENSÃO DE BENS MÓVEIS – **IMPOSSIBILIDADE DURANTE O PERÍODO DE BLINDAGEM DE 180 DIAS – BENS ALIENADOS ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESARIAL** – RETOMADA DA AÇÃO AO FINAL DO PERÍODO DE BLINDAGEM – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Os créditos decorrentes da alienação fiduciária não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, contudo, durante o período de blindagem, de 180 (cento e oitenta) dias, estabelecido pelo art. 6º, § 4º, da Lei nº 11.101/2005, não se permite a venda ou a retirada, do estabelecimento da devedora, de bens de capital essenciais à sua atividade empresarial, a fim de possibilitar a superação da crise econômico-financeira em que se encontra. Findado o período de blindagem, a ação de busca e apreensão deve retomar o seu curso.²

AGRAVO DE INSTRUMENTO – RECUPERAÇÃO JUDICIAL – DEFERIMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E SUSPENSÃO DE TODAS AS AÇÕES – **BENS ALIENADOS ESSENCIAIS À ATIVIDADE ECONÔMICO-PRODUTIVA DO GRUPO – PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA** – PRAZOS PROCESSUAIS COMPUTADOS EM DIAS ÚTEIS (CPC, ART. 219) E PRAZOS MATERIAIS CONTADOS DE FORMA CONTÍNUA – PRECEDENTES – CONSONÂNCIA COM O PARECER MINISTERIAL – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Os créditos decorrentes da alienação fiduciária não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, contudo, durante o período de blindagem, estabelecido pelo art. 6º, § 4º, da Lei nº 11.101/2005, não se permite a venda ou a retirada, do estabelecimento da devedora, de bens de capital essenciais à sua atividade empresarial, a fim de possibilitar a superação da crise econômico-financeira em que se encontra. De acordo com o art. 189 da Lei nº 11.101/2005, a regra de contagem dos prazos processuais em dias úteis, nos termos do art. 219 do CPC, continua aplicável aos processos de recuperação judicial, com exceção àqueles que ostentam natureza material e devem ser contados em dias corridos.³

46. No mesmo sentido, destaca-se o posicionamento do Col. Superior Tribunal de Justiça (“STJ”) ao dispor sobre a essencialidade de bens indispensáveis à manutenção da atividade rural:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. BENS ESSENCIAIS OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO AUTÔNOMA DE EXECUÇÃO EM OUTRO JUÍZO. BUSCA E APREENSÃO. DESCABIMENTO. 1. **Não podem ser alvo de busca e apreensão, em execução singular, processada perante outro juízo, bens móveis que estão na posse das empresas recuperandas e que foram reconhecidos como essenciais à atividade empresarial, ainda que sua aquisição esteja garantida por alienação fiduciária. Inúmeros arestos do STJ nesse sentido.** 2. **O término do stay period não enseja, isolada e automaticamente, a possibilidade de construção judicial sobre essa espécie de bens, sob pena de subverter o próprio escopo do procedimento recuperacional.** Julgados desta Corte nessa linha de inteligência. 3. Agravo interno desprovido. Recurso especial dos ora agravados conhecido e provido.⁴

47. Dessa forma, à luz do disposto no art. 49, §3º da Lei n.º 11.101/2005, bem como do entendimento consolidado da jurisprudência desse E. Tribunal e do Colendo Superior Tribunal de Justiça (“STJ”), conclui-se pela essencialidade dos bens identificados neste laudo, uma vez que são imprescindíveis ao regular



desenvolvimento da atividade empresarial do grupo Sales, notadamente aqueles classificados como bens de capital, como **os imóveis, caminhões, e demais implementos diretamente ligados ao processo empresarial.**

48. Ressalta-se que tais bens não apenas se encontram na posse dos Requerentes, como também são indispensáveis para assegurar a continuidade do processo produtivo dos caminhões e toda logística, sendo, portanto, necessários para o cumprimento do princípio da preservação da empresa, insculpido no artigo 47 da LERF, cujo objetivo principal é garantir à efetividade da recuperação judicial.

49. Portanto, **recomenda-se que tais bens sejam mantidos na posse do Requerente, ao menos durante o período de *stay period***, de modo a assegurar a preservação da atividade empresarial da empresa e o plano de soerguimento do sociedade empresária, conforme possibilitam a jurisprudência e a legislação recuperacional vigente.

V.2. RELAÇÃO DE CREDORES: CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

50. Com relação ao passivo declarado da sociedade empresária Sales Transportes, no Id. n.º 191809483, a empresa apresenta a relação de credores sujeita à recuperação judicial, conforme quadro colacionado abaixo:

Resumo por Classe de Credores		
Classificação	Quantidade de Credores	Valor Total (R\$)
Garantia Real	5	R\$ 960.777,47
Quirografária	9	R\$ 757.981,10
Total Geral	14	R\$ 1.718.758,57



51. Verifica-se, portanto, que a relação de credores apresentada está em conformidade com o valor da causa indicado pela empresa Requerente, nos termos do art. 51, § 5º, da Lei nº 11.101/2005. Além disso, com base na relação de credores acostada ao feito, é possível observar que constam os devidos endereços com CEP de todos os credores listados pela empresa Requerente, em consonância com o art. 3º, da Recomendação 106/2021 do CNJ.

VI. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

52. Com base na documentação contábil disponibilizada pelos Requerentes, esta Perita Judicial dará início à análise das **principais informações econômico-financeiras** do Grupo Sales, conforme os documentos que instruem os autos até o momento. A avaliação leva em consideração os dados extraídos das **demonstrações contábeis**, dos **balanços patrimoniais** e demais peças que demonstram a estrutura patrimonial, o desempenho operacional e a capacidade financeira do Grupo.

53. O objetivo, portanto, é verificar, sob a ótica técnico-contábil, a **coerência e suficiência das informações apresentadas**, bem como sua **aderência aos pressupostos da Lei n.º 11.101/2005**, especialmente no que diz respeito à regularidade da escrituração, à situação patrimonial atual e à capacidade de geração de caixa do Grupo Requerente, conforme será detalhado adiante.

VI.1. BALANÇO PATRIMONIAL

54. Inicialmente, destaca-se que o **balanço patrimonial** constitui uma das principais demonstrações contábeis utilizadas na análise da situação econômico-financeira de uma entidade em um dado momento. Por meio dele, é possível identificar a composição dos **ativos, passivos e do patrimônio líquido**, o que permite uma avaliação objetiva da **estrutura patrimonial** da empresa, sua **capacidade de solvência** e o grau de equilíbrio entre recursos próprios e de terceiros.

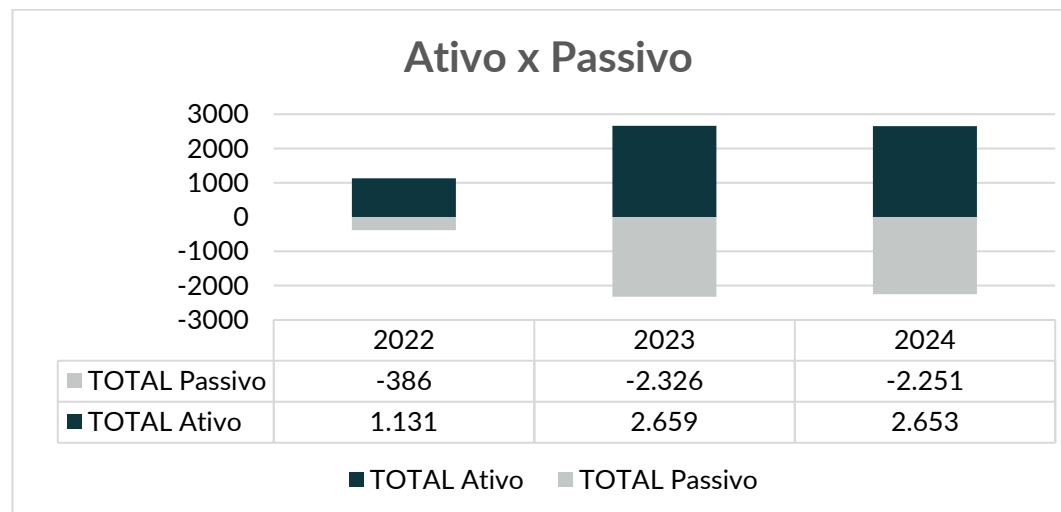


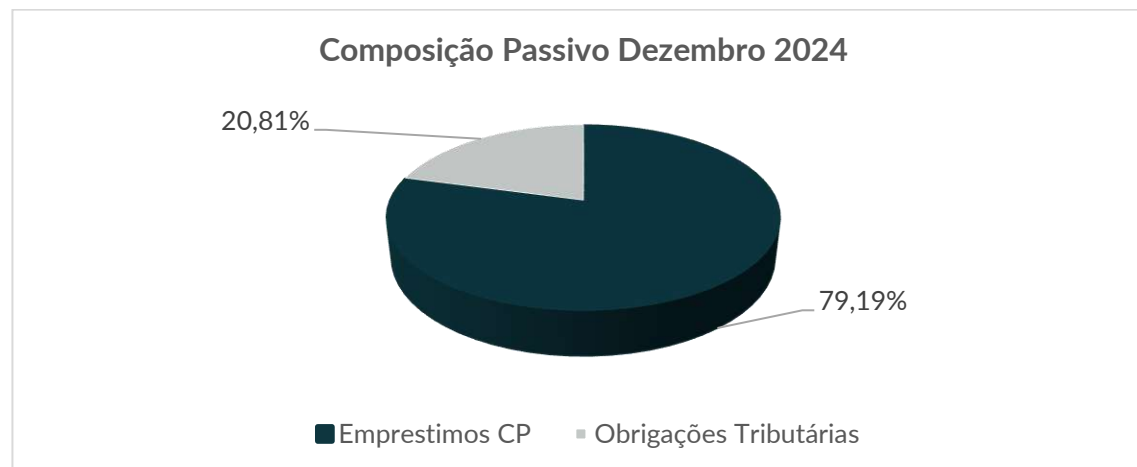
Trata-se, portanto, de instrumento fundamental à verificação da **saúde financeira** da empresa, sendo especialmente relevante no âmbito de uma recuperação judicial, em que se busca mensurar a real condição econômico-patrimonial do devedor.

55. Nesse contexto, a seguir apresenta-se o balanço patrimonial do Requerente, conforme os documentos contábeis acostados nos autos. Destaca-se que a demonstração reflete a posição patrimonial e financeira da empresa em data-base específica, evidenciando a composição dos ativos (circulantes e não circulantes), dos passivos (exigíveis e não exigíveis), bem como o valor do patrimônio líquido:

Ativo	2022	2023	2024
Ativo Circulante	66.157,24	94.990,35	147.013,71
Disponível (caixa e banco)	66.157,24	94.990,35	147.013,71
Ativo Não Circulante	1.064.959,52	2.563.835,63	2.506.300,00
Realizável a Longo Prazo	1.064.959,52	2.563.835,63	2.506.300,00
TOTAL Ativo	1.131.116,76	2.658.825,98	2.653.313,71
Passivo Circulante	-386.011,14	-2.326.401,99	-2.251.027,97
Passivo não Circulante	0,00	0,00	0,00
Exigível a longo prazo	0,00	0,00	0,00
TOTAL Passivo	-386.011,14	-2.326.401,99	-2.251.027,97
Patrimônio Líquido	-745.105,62	-332.423,99	-402.285,74
Passivo + Patrimônio Líquido	-1.131.116,76	-2.658.825,98	-2.653.313,71







56. Verifica-se que a análise dessa estrutura é fundamental para avaliar a capacidade de solvência do Requerente, a adequação de seus recursos à continuidade das operações e a necessidade de reestruturação financeira no âmbito da recuperação judicial. Com base no que fora apresentado, é possível observar que o Grupo apresenta um perfil altamente patrimonial, com forte imobilização dos ativos e baixo capital de giro.

57. Diante disso, é patente que o Grupo está enfrentando uma deterioração de liquidez e resultados operacionais, o que pode comprometer sua manutenção no setor em que atua no médio prazo se não houver correções e medidas interventoras, razão pela qual, verifica-se a importância do presente instituto recuperacional, cujo foco deve ser em melhorar a geração de caixa e reverter os prejuízos das partes.



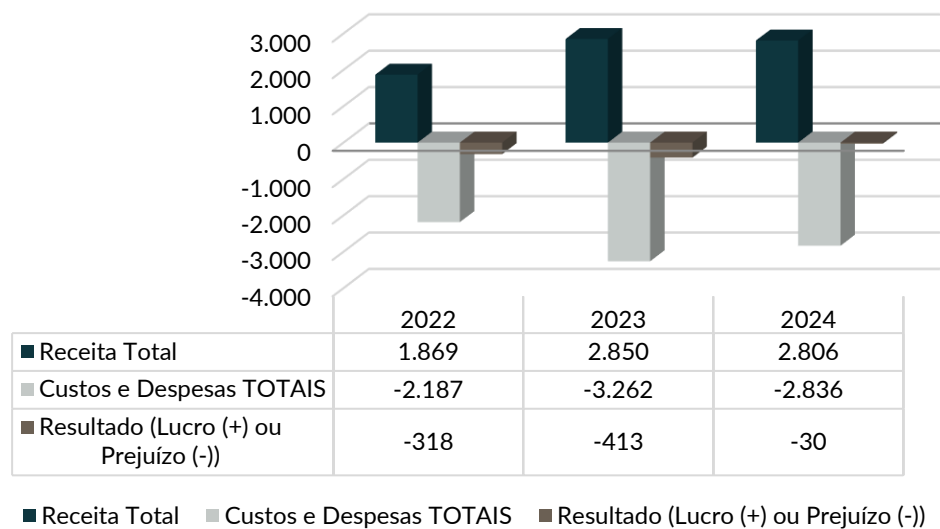
58. Porém, nota-se, que o patrimônio líquido da Sociedade apresenta-se positivo, o que, em uma análise preliminar, demonstra um equilíbrio contábil favorável entre os ativos e os passivos da empresa. Tal resultado reflete, em certa medida, uma estrutura patrimonial sólida. Contudo, a manutenção de um patrimônio líquido positivo não afasta, por si só, eventuais riscos operacionais, financeiros ou de liquidez.

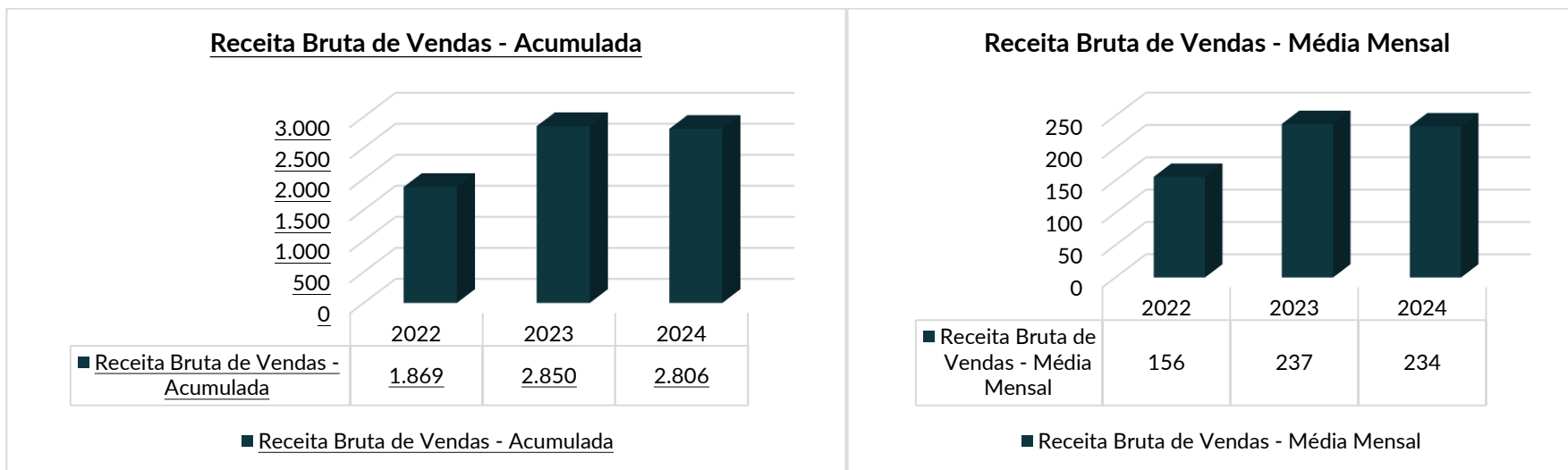
VI.2. DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS

59. A **Demonstração do Resultado do Exercício (“DRE”)** é uma peça contábil fundamental que apresenta, de forma estruturada, as **receitas, custos, despesas operacionais e o respectivo resultado líquido (lucro ou prejuízo)** da empresa em um determinado período, geralmente anual ou trimestral. Tal demonstrativo permite avaliar o desempenho econômico-financeiro da entidade, sendo amplamente utilizado por gestores, analistas e investidores como instrumento de apoio à tomada de decisões e à análise da viabilidade econômica da operação empresarial, especialmente em cenários de crise ou reestruturação, como no caso de pedidos de recuperação judicial. Senão vejamos:



Demonstração do Resultado do Exercício





60. Conforme observa-se do quadro acima, em **2022**, o Requerente Sales apresentou um desempenho financeiro abaixo do esperado em comparação aos anos subsequentes, diante do menor índice de vendas em comparação aos anos seguintes. Porém, ainda assim, os custos e despesas totais da empresa têm superado sua receita, gerando prejuízos consecutivos, embora em 2024 esse déficit tenha sido significativamente reduzido. Isso corresponde ao aumento de vendas nestes últimos anos, mas também, uma possível melhora na gestão ou contenção de gastos.

61. A análise da demonstração de resultados revela, portanto, que o Requerente teve um desempenho negativo em 2022, com uma queda em 2023, Porém, percebe-se que houve uma considerável amenização nos efeitos da crise no ano de 2024.



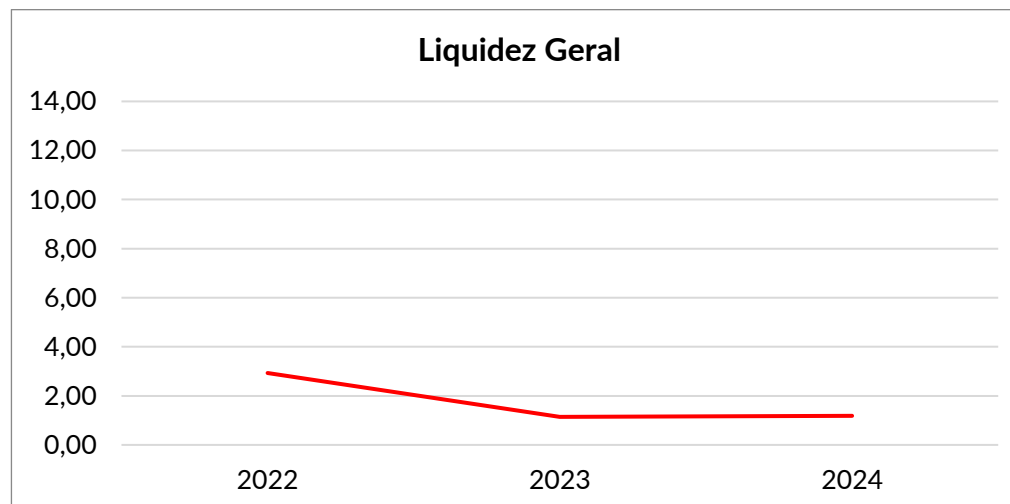
62. Nesse sentido, com base na análise acima, é possível observar a evidente crise financeira da empresa, situação que justifica o atual pedido de recuperação judicial, a fim de que os Requerentes possam valer-se do instrumento jurídico e medidas financeiras legais, que os auxiliem a alavancar suas receitas operacionais e a reduzir as dificuldades financeiras atuais.

VI.3. ÍNDICE DE LIQUIDEZ

63. **Índice de Liquidez Geral (“ILG”)**: O ILG é um indicador que mede a capacidade da empresa de honrar suas obrigações de curto e longo prazo, a partir dos recursos disponíveis nos ativos circulantes e realizáveis a longo prazo. Trata-se de um dos principais parâmetros utilizados na análise da solvência global da entidade. Nesse contexto, passa-se à análise do ILG da Empresa Requerente, conforme os dados contábeis apresentados nos autos:

Liquidez Geral	2022	2023	2024
Ativo Circulante + Realizável Longo Prazo	1.131.116,76	2.658.825,98	2.653.313,71
Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo	386.011,14	2.326.401,99	2.251.027,97
Índice de L.G.	2,93	1,14	1,18



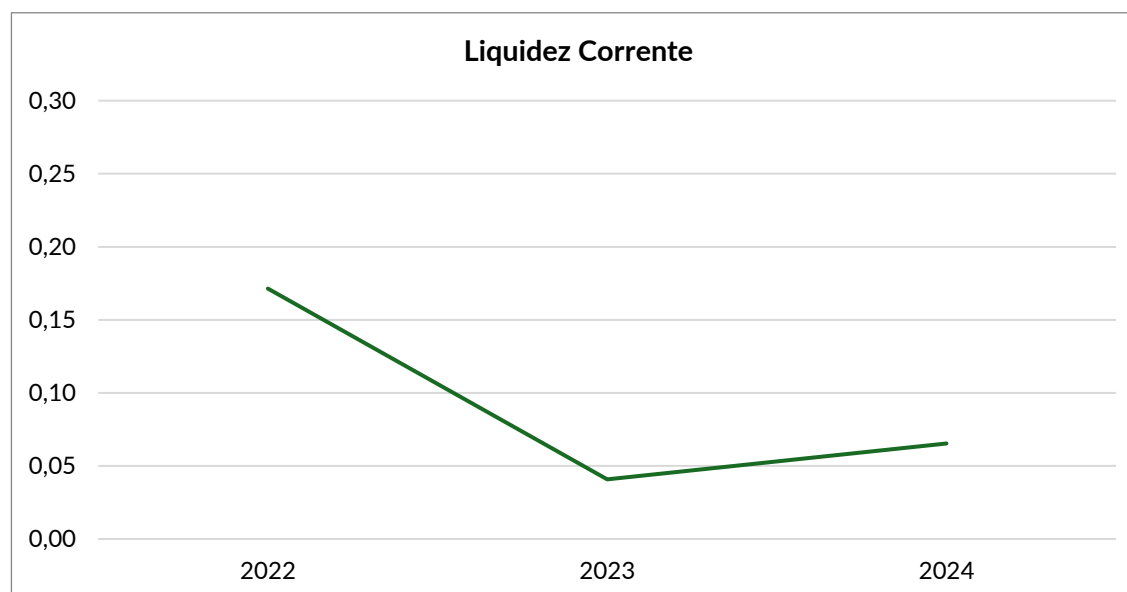


64. Diante do que foi apresentado nos gráficos acima, nota-se que para satisfazer a integralidade de suas obrigações, considerando a totalidade de seu ativo. No entanto, para tanto, seria necessário alienar a totalidade de seus bens do ativo não circulante, especialmente os elementos do ativo imobilizado, o que demonstra uma situação patrimonial que revela limitada liquidez e dependência de ativos de difícil conversão imediata para a efetiva solvência de suas dívidas.

65. **Índice de Liquidez Corrente ("ILC"):** O ILC é um indicador financeiro que avalia a **capacidade da empresa de cumprir suas obrigações de curto prazo**, com base nos recursos disponíveis no ativo circulante. Trata-se de um parâmetro fundamental para mensurar o grau de solvência imediata da empresa, indicando se os ativos de rápida realização são suficientes para cobrir os passivos exigíveis no mesmo lapso temporal. Vejamos o do Grupo Sales:



	2022	2023	2024
Liquidez Corrente			
Ativo Circulante	66.157,24	94.990,35	147.013,71
Passivo Circulante	386.011,14	2.326.401,99	2.251.027,97
Índice de L.C.	0,17	0,04	0,07

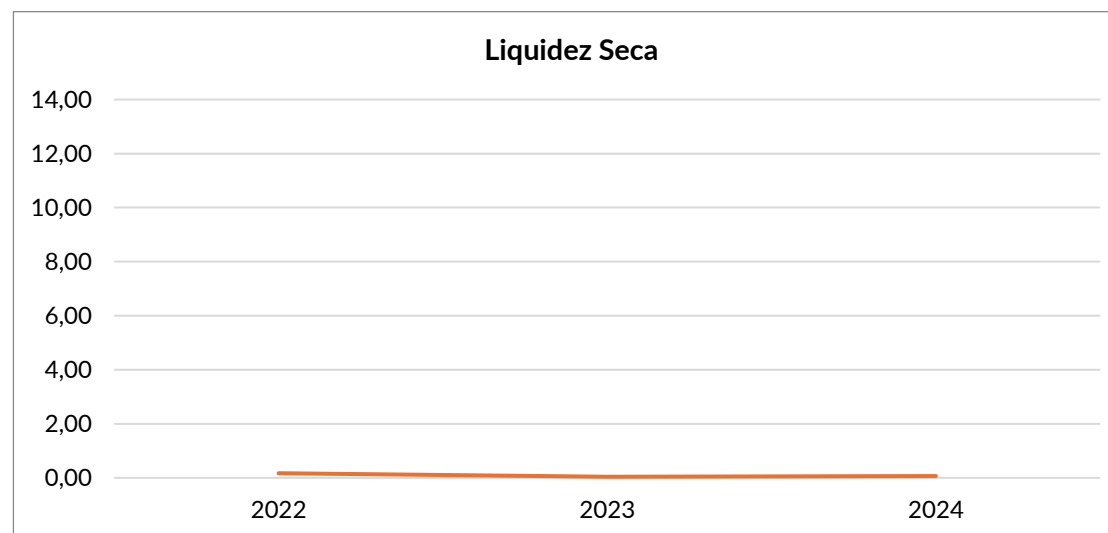


66. Consta-se que a Empresa não dispõe de recursos suficientes, mesmo considerando a integralidade de seu ativo circulante, para adimplir suas obrigações exigíveis no curto prazo. Observa-se, ainda, que a maior parcela de seu ativo encontra-se alocada no ativo imobilizado, notadamente em bens como veículos, o que denota uma estrutura patrimonial pouco líquida e com reduzida capacidade de conversão imediata em numerário, circunstância que pode comprometer sua capacidade de solvência diante de exigibilidades imediatas.



67. **Índice de Liquidez Seca (“ILS”):** O ILS é uma medida mais conservadora de liquidez, por excluir os estoques da composição do ativo circulante. O foco do indicador recai exclusivamente sobre os ativos líquidos de maior grau de liquidez, como disponibilidades e contas a receber, proporcionando uma avaliação mais restrita da capacidade da empresa de honrar suas obrigações de curto prazo com recursos prontamente realizáveis.

Liquidez Seca	2022	2023	2024
Ativo Circulante (-) Estoque	66.157,24	94.990,35	147.013,71
Passivo Circulante	386.011,14	2.326.401,99	2.251.027,97
Índice de L.S.	0,17	0,04	0,07

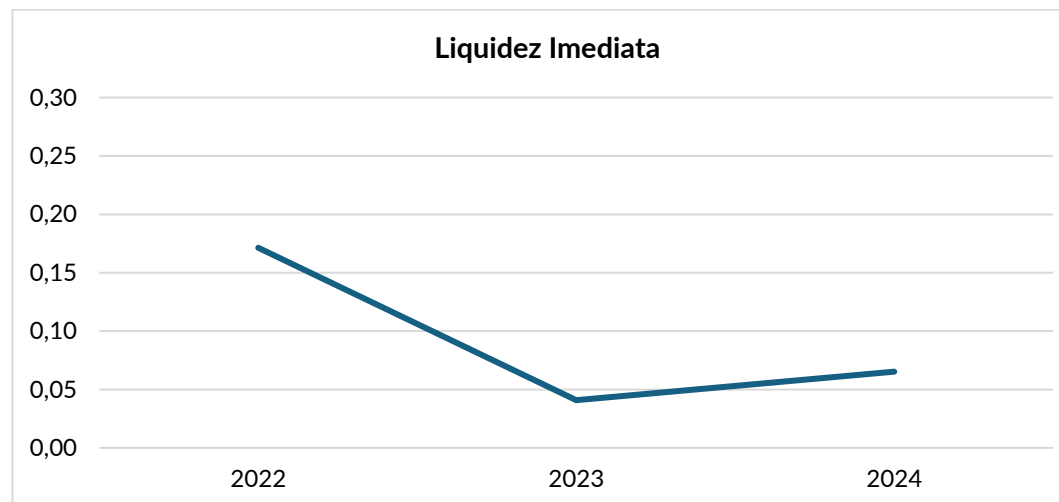


68. Verifica-se, nos anos de 2022 a 2024, que a Sociedade não dispõe de recursos suficientes para cumprir suas obrigações de curto prazo, mesmo quando considerado todo o seu ativo circulante, com a exclusão do estoque. Observa-se que a composição patrimonial da empresa está majoritariamente concentrada no ativo imobilizado, no caso, em veículos, o que evidencia uma baixa liquidez dos ativos e limitações na capacidade de conversão imediata em recursos financeiros para satisfação de suas dívidas exigíveis.

69. **Índice de Liquidez Imediata ("ILI"):** O ILI é um indicador que mensura a **capacidade da empresa de saldar suas obrigações de curto prazo utilizando apenas os ativos de imediata disponibilidade**, como caixa, bancos e equivalentes de caixa. Por adotar uma abordagem mais restrita, o ILI oferece uma visão realista da **liquidez instantânea** da empresa, desconsiderando valores que, embora realizáveis, não possuem liquidez imediata.

	2022	2023	2024
Liquidez Imediata Disponibilidade	66.157,24	94.990,35	147.013,71
Passivo Circulante	386.011,14	2.326.401,99	2.251.027,97
Índice de L.I.	0,17	0,04	0,07





70. Diante do que foi apresentado nos gráficos acima, nota-se que a Empresa não dispõe de recursos suficientes para honrar seus compromissos de curto prazo, apresentando um índice persistentemente baixo ao longo dos anos.

71. A situação exige atenção imediata e possíveis ações corretivas para restaurar a saúde financeira da empresa. Medidas como reestruturação de dívidas, aumento de capital ou melhorias na gestão de ativos podem ser necessárias para evitar uma crise de liquidez.



VII. VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS PARA A PROPOSITURA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

72. Conforme exposto no decorrer deste laudo, a Constatação Prévia foi introduzida pelas alterações trazidas pela Lei n.º 14.112/2020, facultando ao magistrado a sua aplicação. No caso em questão, esse D. Juízo designou uma avaliação da real situação dos Requerentes, tanto pela documentação acostada aos autos, quanto pela constatação *in loco* em suas dependências.

73. Superada a fase da constatação *in loco*, posto que os Requerentes, *a priori*, desempenham as atividades rurais elencadas na Exordial, passamos a análise pormenorizada dos requisitos legais exigidos pelos artigos 48 e 51 da LREF, utilizando-se, para tanto, o Método de Suficiência Recuperacional.

VII.1. MODELO DE SUFICIÊNCIA RECUPERACIONAL

74. O jurista Daniel Carnio Costa, em seu estudo sobre a constatação prévia no âmbito de recuperações judiciais dispõe que:

*“A verificação precedente da situação da empresa interfere de forma proeminente na sociedade. O deferimento da recuperação judicial para uma empresa inviável consome energia, principalmente judicial, e que, se não calculadas nos princípios legais norteadores, está fadada, desde o início, a não gerar quaisquer benefícios para a sociedade em geral, incluindo o sacrifício que será imposto aos seus credores”.*²

75. Diante disso, o jurista criou um modelo norteador para a avaliação objetiva e sumária dos requisitos essenciais ao deferimento do processamento do pedido, a fim de que o processamento da recuperação judicial esteja de acordo, sobretudo, com o que está previsto nos artigos 47, 48 e 51 da LREF, contemplando, objetivamente, três matrizes distintas, da forma que segue:

² COSTA, Daniel Carnio. Constatação Prévia em processo de recuperação judicial de empresas: o modelo de suficiência recuperacional (MSR). Curitiba: Editora Juruá, 2019. Págs. 51/79.



- a) **Primeira Matriz:** constatações das dimensões preconizadas no artigo 47 da LREF, onde há a análise de elementos mais amplos, relativos à atividade e a operação do Grupo postulante. O intuito é verificar as reais condições do Grupo. O resultado das análises efetuadas resultará no **Índice de Suficiência Recuperacional (“ISR”)**;
- b) **Segunda Matriz:** verificação objetiva dos requisitos essenciais ao pedido, listados no art. 48 da LREF, correlacionando-os à realidade fática verificada no Grupo, sendo que o resultado das análises efetuadas resultará no **Índice de Adequação Documental Essencial (“IADe”)**;
- c) **Terceira Matriz:** verificação objetiva dos requisitos essenciais ao pedido, listados no art. 51 da LREF, correlacionando-os à realidade fática verificada no Grupo, sendo que o resultado das análises efetuadas resultará no **Índice de Adequação Documental Essencial (“IADu”)**.

76. Assim, o estudo realizado será direcionado com base nas 3 (três) matrizes acima, tendo cada uma a base legal dos mencionados artigos, consoante ao posicionamento já firmado pelo Dr. Daniel Carnio Costa. Cada uma das matrizes listadas acima, é dividida em itens a serem verificados e, conforme a satisfação dos requisitos, **é atribuída uma pontuação de 5 ou 10 pontos**. Ao final, as pontuações das matrizes são somadas e é aferido o diagnóstico de deferimento, determinação de emenda ou de complementação da documentação, de acordo com a tabela a seguir:

Índice	Pontuação	Diagnóstico
ISR	Menor que 40	Indeferimento do processamento
ISR	Igual ou maior que 40	Deferimento do processamento



IADe	Menor que 50	Emenda à inicial
IADe	Igual a 50	Deferimento do processamento
IADu	Igual a 130	Deferimento do processamento
IADu	Entre 90 e 129	Deferimento com determinação de complementação nos autos em 30 dias
IADu	Menor que 90	Emenda à inicial

77. Isso posto, destacam-se a seguir, as hipóteses de respostas para as dimensões analisadas:

Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída
Cumprido	10
Parcialmente Cumprido	5
Não Cumprido	0

78. Seguindo estas premissas, tratamos de realizar a aplicação do modelo norteador para o Grupo avaliado, conforme matrizes avaliativas a seguir delineadas:



Tabela 1: Índice de Suficiência Recuperacional (ISR)
Matriz avaliativa referente ao art. 47 da Lei n.º 11.101/2005

Dimensão	Item a ser verificado	Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída	Justificativa teórica / Racional para a avaliação do item
Manutenção da fonte produtora e superação da crise econômica	1. Existe receita operacional vinculada à atividade empresarial?	☑ Cumprido	10	Da análise da documentação contábil, a RLBC constatou a existência de receita operacional vinculada à atividade empresarial.
	2. Globalmente, a estrutura física utilizada pela entidade é suficiente para a consecução de seus negócios?	☑ Cumprido	10	Conforme vistoria técnica <i>in loco</i> , a RLBC constatou que os Requerentes possuem estrutura física suficiente para a consecução de suas atividades, conforme é público e notório.
	3. A entidade dispõe de ativos em quantidade suficiente para continuar a produzir?	☑ Cumprido	10	A empresa Requerente possui ativos suficientes para a continuidade da operação empresarial rodoviária.
	4. Os ativos destinados à produção/desenvolvimento da atividade principal estão em estado adequado?	☑ Cumprido	10	Conforme visita técnica constante neste relatório, verifica-se que a estrutura e os ativos estão adequadamente conservados.
Manutenção do Emprego	5. A entidade terá funcionários em quantidade que permita a produzir/ comercializar seus produtos ou viabilizar a retomada da normalidade de suas operações?	☑ Cumprido	10	O Grupo possui quadro funcional suficiente à retomada das atividades. Atualmente, há 9 colaboradores ativos, segundo constatado na visita <i>in loco</i> .
	6. O número de empregos é relevante e significativo?	☑ Cumprido	10	Foi juntado um contrato de terceirização de serviços prestados, com a contratada a empresa SALES E FILHOS TECNOLOGIA EM TRANSPORTES LTDA. (empresa tendo como sócia a Sra. Priscila). Durante a visita <i>in loco</i> foi informado que naquele momento a empresa contava com 09 empregados.



	7. A empresa gera empregos indiretos?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Sim, considerando que as atividades da Requerente movimentam setores como transporte, oficinas, postos de combustíveis, contabilidade, fornecedores de peças e seguros.
Função social e estímulo à atividade econômica	9. A entidade é um player relevante em seu segmento de atuação?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	A atuação da empresa Sales Transportes no setor de transportes da região de Pedra Preta/MT é contínua, estruturada e relevante em termos de geração de produção, empregos e movimentação econômica local. Por essa razão, pode-se considerar a empresa como um player regional na cadeia produtiva de transportes e logística.
	10. A estrutura e/ou produtos oferecidos pela entidade não possuem substitutos no mercado?	<input checked="" type="checkbox"/> Não Cumprido	0	Não. A estrutura e os produtos oferecidos pelo Grupo Sales possuem substitutos no mercado, uma vez que a atividade de transportes é amplamente desenvolvida na mesma região. Embora o grupo tenha importância local e contribua para a economia regional, não se trata de atividade exclusiva ou de produto único, sendo possível sua substituição por outros agentes econômicos do setor.
Interesse dos credores	11. É possível calcular a moeda de liquidação (Valor total/Passivo total sujeito à recuperação judicial) da entidade? Informa a moeda de liquidação.	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Sim. A partir da análise dos dados contábeis fornecidos e representados no presente laudo, verifica-se que a moeda de liquidação do Requerente é inferior a R\$ 1,00, o que demonstra que a Requerente atravessa uma situação patrimonial crítica, devido ao elevado grau de comprometimento do passivo em relação ao ativo disponível.



	12. É possível aferir a rentabilidade média dos ativos (lucro operacional ajustado/ativo total)?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Sim. A partir da análise da documentação contábil fornecida e representados no presente laudo, verifica-se que a rentabilidade média dos ativos do Requerente é inferior a R\$ 1,00, o que evidencia a ausência de retorno financeiro sobre o total de ativos.
Total			100	
Índice de Adequação Documentação Necessário			40	

Cumprido

Parcialmente Cumprido

Não Cumprido



Tabela 2: Índice de Adequação Documentação Essencial (IADe)

Matriz avaliativa referente ao art. 48 da Lei n.º 11.101/2005

Fundamentação Legal	Referência	#	Item a ser verificado	Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída	Justificativa Teórica / Racional para a Avaliação do Item	Localização nos autos
Art. 48 - Certidões e legalidade do pedido	Certidões e Legalidade do Pedido	1	Comprovante de que desenvolve a atividade regular há mais de 2 (dois) anos	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	O Grupo Sales já se encontra registrado na Junta Comercial do Mato Grosso. Foram apresentados os cartões CNPJ's, Contrato Social, Registros do Empresário Individual e Inscrições Estaduais.	Id's n.º 191111744/191111745/191111746; 191111747
		2	Comprovante de não ter sido falida e, se o foi, comprovante de que as responsabilidades foram extintas	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foi devidamente apresentadas declaração de falência e recuperação judicial.	Id n.º 191109325, 191109310
		3	Comprovante de não ter obtido concessão de recuperação judicial há menos de 5 anos	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foi apresentada Declaração dos Requerentes, afirmando que não são ou foram falidos e de que não obtiveram, há menos de 5 anos, concessão de recuperação judicial.	Id's n.º 191109325, 1191109310
		4	Comprovante de que a entidade não foi condenada por nenhum crime previsto na Lei 11.101/2005	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foram apresentadas as certidões com regularidade.	Id's n.º 191109325



		5	Comprovante de que os administradores não tenham sido condenados por crime previsto na mesma Lei	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foram apresentadas as certidões criminais negativas da empresa.	Id n.º 191109325; 191109311; 191109312
Total					50		
Índice de Adequação Documentação Necessário					50		

Cumprido

Parcialmente Cumprido

Não Cumprido

Tabela 3: Índice de Adequação Documentação Útil (IADu)

Matriz avaliativa referente ao art. 51 da Lei n.º 11.101/2005

#	Item a ser verificado	Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída	Justificativa teórica / Racional para a avaliação do item	Localização nos autos
1	Exposição na petição inicial das causas concretas da situação patrimonial do devedor e da crise econômico-financeira	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Requisito atendido, conforme petição inicial e documento em apartado apresentado pelos Requerentes.	Id. n.º 191109299, 191109333



2a	Balço Patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentados Balanços de 2022 a 2024 e Balancete de 2025.	Id. n.º 195097820 a 195097823
2b	Demonstração de resultado acumulado	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentados DRA's de 2022 a 2025.	Id. n.º 195097830
2c	Demonstração de resultado do último exercício social	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentados DRE's de 2022 a 2025.	Id. n.º 195097825 a 195097827
2d	Relatório gerencial de fluxo de caixa e sua projeção	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentado fluxo de caixa consolidado (DFC), com projeções de 24 meses.	Id. n.º 195097831 a 195097832
2e	Descrição das sociedades do grupo societário	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Constou na petição inicial a descrição das sociedades do grupo.	Id. n.º 191109299, 191109312
3	Relação nominal completa dos credores com valores atualizados e discriminação	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentada relação com valores e natureza dos créditos. Recomendável individualização dos credores.	Id. n.º 195097828
4	Relação integral de empregados e respectivos valores	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Informado que há um contrato de terceirização de empregos de empregos com outra empresa dos Requerentes.	Id. n.º 195097829



5	Certidão de regularidade no Registro Público e ata de nomeação dos administradores	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Certidões devidamente apresentadas	Id. n.º 191109336 a 191109347
6	Relação de bens dos sócios controladores e dos administradores do devedor	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Relação de bens devidamente apresentada nos autos.	Id. n.º 191109313, 191109315, 191109317, 191109319 a 191109321
7	Extratos bancários do devedor e aplicações financeiras	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentados extratos do Banco do Brasil e da C6 Bank. Além de um extrato de ausência de acesso às contas bancárias no Banco Sofisa; BS e Daycoval.	Id. n.º 191109327 A 191109329
8	Certidões de protestos da comarca do domicílio do devedor	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Certidões apresentadas.	Id. n.º 191111748
9	Relação de todas as ações judiciais com estimativa de valores	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foi apresentada certidão, que indica que a empresa não possui nenhuma ação, figurando como parte autora ou parte ré.	Id. n.º 191109323
10	Escrituração contábil regular	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	*	Vide item 2	Ids. n.º 191109330 a 191109331



11	Relatório detalhado do passivo fiscal	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	*	Relatório de passivo fiscal apresentado nos autos.	Id. n.º 191109309
12	Relação de bens do ativo não circulante, inclusive não sujeitos à recuperação, com negócios jurídicos vinculados	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	*	Apresentada relação dos bens e negócios jurídicos celebrados com credores (art. 49, §3º).	Id. n.º 191109331
Total			130		
Índice de Adequação Documentação Necessário³			130		

Cumprido

Parcialmente Cumprido

Não Cumprido

VII.2. DIAGNÓSTICO GLOBAL

79. Com base no exposto, destaca-se abaixo o diagnóstico global do Grupo Sales, para fins de deferimento do processamento da presente recuperação judicial pretendida:

³ O Livro “Constatação prévia em processo de recuperação judicial de empresas: o modelo de suficiência recuperacional (MSR)”, de Daniel Carnio Costa e Elisa Fazan. Curitiba: Juruá, 2019, nas páginas 51 a 79 foi elaborado antes da reforma da Lei 14.112/2020. Por isso, a pontuação vai até 130, **já que não considera os três novos incisos**. Todavia, os requisitos novos apresentados pela Lei foram cumpridos como acima exposto.



80.

Índice	Sigla	Pontuação	Diagnóstico
Índice de Suficiência Recuperacional	ISR	100	Deferimento do processamento
Índice de Adequação Documental Essencial	IADe	50	Deferimento do processamento
Índice de Adequação Documental Útil	IADu	130	Deferimento do processamento

81. Aproveita-se a oportunidade, para rememorar a tabela de somatória das matrizes em questão:

Índice	Pontuação	Diagnóstico
ISR	Menor que 40	Indeferimento do processamento
ISR	Igual ou maior que 40	Deferimento do processamento
IADe	Menor que 50	Emenda à inicial
IADe	Igual a 50	Deferimento do processamento



IADu	Igual a 130	Deferimento do processamento
IADu	Entre 90 e 129	Deferimento com determinação de complementação nos autos em 30 dias
IADu	Menor que 90	Emenda à inicial

82. Considerando os resultados apurados nos indicadores ISR, IADe e RLBC, os quais evidenciam de forma objetiva a situação econômico-financeira do Requerente, conclui-se que estão presentes os elementos que demonstram a necessidade da adoção do instituto da recuperação judicial. Nesse contexto, na qualidade de Perita Técnica, **recomenda-se o deferimento do processamento da recuperação judicial pleiteada**, uma vez que o Requerente **atende aos requisitos legais estabelecidos nos artigos 48 e 51 da Lei Federal n.º 11.101/2005**, sobretudo no que se refere ao exercício regular de suas atividades empresariais e à apresentação da documentação indispensável para o processamento do feito.

83. Diante do preenchimento dos requisitos legais, e da análise dos elementos de análise recuperacional e documental, verifica-se a **viabilidade do processamento da recuperação judicial da sociedade Sales Transportes Rodoviários Ltda.**

CONCLUSÃO

84. Por todo o exposto, da análise das informações e documentos a que teve acesso a RLBC, ora Perita Técnica, para a elaboração do presente Laudo de Constatação prévia, apresenta-se a seguir, as seguintes considerações, visando elucidar as determinações das r. Decisões de Id. n.º 193103188 e 193614728:



- i) A Sociedade Sales Transportes, encontra-se em pleno e normal funcionamento e possui condições fáticas de ser beneficiado com o instituto da Recuperação Judicial;
- ii) O valor da causa indicado na petição inicial do pedido de recuperação judicial, corresponde ao valor total dos créditos declarados como submetidos ao processo de recuperação judicial;
- iii) A documentação dos devedores foi apresentada de forma segregada;
- iv) A Sociedade Sales Transportes **tem como estabelecimento principal o Município de Pedra Preta/MT**, local onde desempenha a sua atividade empresarial, razão pela qual este D. Juízo é o competente para processar e julgar o pedido de recuperação judicial formulado, nos termos do item 2 da Resolução 10/2020 do TJMT;
- v) As demonstrações contábeis apresentadas pelo Requerente, corroboram a existência da crise econômico-financeira e, por sua vez, demonstram que há chances de recuperabilidade por meio de uma reestruturação do passivo organizacional da empresa. Por essa razão, diante da existência de chances de recuperabilidade, bem como do notório endividamento dos Requerentes, **entende-se que o instituto da recuperação judicial, consagrada pela LREF, é o mecanismo mais adequado e juridicamente seguro para que estes retomem a função social e econômica do Grupo, nos termos do art. 47 da LREF;**
- vi) A Sociedade Sales Transportes apresentou integralmente os documentos previstos no art. 48 da Lei n.º 11.101/2005, não sendo necessária a complementação com outras documentações; e
- vii) A Sociedade Sales cumpre os requisitos previstos no art. 51 da Lei n.º 11.101/2005, conforme Tabela 3 do tópico VII.2, sendo que foram apresentados os documentos que demonstram a regularidade para o pedido, sendo necessário.





85. Diante de todo o exposto, esta Perita Técnica conclui que os requisitos exigidos pela Lei n.º 11.101/2005 foram devidamente cumpridos, sendo, portanto, plenamente viável o deferimento do processamento da presente recuperação judicial pleiteada.

86. Por fim, esta Perita Técnica coloca-se à disposição deste D. Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, visando à efetivação dos direitos dos credores e à viabilização da recuperação judicial do Grupo em crise.

Termos em que,
pede deferimento.

Rondonópolis, 17 de junho de 2025

RLBC CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.

Perita Judicial

Rogério de Lellis Pinto
OAB/DF n.º 25.248

Bruno Chatack Marins
OAB/SP n.º 390.398



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj, 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br

48



ANEXO I – VISTORIA AO GRUPO SALES

CARRETA ECM4A06





CAVALO AVH5G70



CAVALO AVH5H30





CAVALO FEJ7G08



CAVALO FVR6D77 e CARRETA EZU9C53







CAVALO GDK7D66 e CARRETA OBE7D13







CAVALO OVF1D36 e CARRETA EZU9B65





CAVALO REN0B32



FDZ0E74



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – CJ. 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br







FIORINO RRZ3B35



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – CJ. 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br















RLBC
ADMINISTRADORA
JUDICIAL

-  (11) 92011-7249
-  rlbcadministradora.com.br
-  contato@rlbcadministradora.com.br
-  Av. Brig. Faria Lima, 1811 Cj. 1101
Jardim Paulistano - São Paulo/SP - CEP: 0145-001



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 17/06/2025 08:34:17
Número do documento: 25061708334799300000183974909
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061708334799300000183974909>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 17/06/2025 08:33:48

SIGILOSO

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, de um lado o Sr **MANOEL PEREIRA LEITE**, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Pedra Preta Estado de Mato Grosso sito na Rua Ponce de Arruda nº 250 – centro, Portador da Cédula de Identidade RG nº 347961 SSP/MT e CPF nº 283.966.691-04, e o do outro a empresa **SALES E FILHOS TECNOLOGIA EM TRANSPORTES LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ nº 36.891.941/0001-00, com sede a Rua Joao Ponce de Arruda nº 674 – Centro, neste município de Pedra Preta Estado de Mato Grosso, neste ato representado por seu proprietário o Srº **EDSON SALES FILHO**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade de Pedra Preta Estado de Mato Grosso, Portador da Cédula de Identidade RG nº 1219226 SSP/PB e CPF nº 928.662.044-68, tem justos e contratado o seguinte, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber: O primeiro nomeado, aqui designado "LOCADOR", sendo proprietário de um Imóvel Residencial/Comercial sito na Rua Joao Candido dos Santos n 674 - Centro, neste município e comarca de Pedra Preta-MT, dá em locação ao segundo, aqui designado "LOCATÁRIO", mediante as cláusulas e condições seguintes:

1ª) O prazo de locação é de (12 meses) a iniciar em 05 de Abril de 2025 e a terminar em 04 de Abril de 2026, data em que o LOCATARIO se obriga a restituir o imóvel desocupado ou de outra forma a renovar expressamente o novo contrato caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel após vencimento será reajustado de acordo com índices determinado exclusivamente pelo Governo vigente na ocasião sob pena de incorrer na multa da clausula II e de sujeitar-se ao disposto no Art. 1196 do Código Civil Brasileiro;

2ª) O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.400,00 (Um Mil e Quatrocentos Reais), que o LOCATARIO se compromete a pagar pontualmente até o dia (05) Cinco de cada mês, na residência do Locador ou seu representante legal.

3ª) Os consumos de água, luz, telefone e gás, conservação e outras decorrentes de Lei, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo do LOCATARIO e, seu não pagamento na época determinada acarretará a rescisão do presente contrato;

4ª) O LOCATARIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza com aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas, telhas, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato sem direito a obtenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

5ª) Obriga-se o LOCATARIO no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, não motivando elas a rescisão deste contrato;

6ª) Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sub-locação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato. Igualmente não é permitido fazer modificações, ou transformações no imóvel, sem autorização escrita do LOCADOR;

7ª) O LOCATÁRIO deste já faculta ao LOCADOR ou seu Representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente;

8ª) No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas clausulas deste contrato, ressalvada ao LOCATARIO, tão somente a faculdade de haver no poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito;

9ª) Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para o LOCATARIO abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçada a ruir;

Manoel

[Assinatura]



10ª) Assina (m) também o presente contrato, como fiador e principal pagador, solidariamente com o LOCATARIO por todas as obrigações neste exaradas, o Srº **Não solicitado**, abaixo identificado cuja responsabilidade, entretanto, perdurará até a entrega, real e efetiva, da chave do imóvel locado;

11ª) No caso de morte, falência, insolvência ou mudança de domicílio dos fiadores, o LOCATARIO se obriga, dentro de 30 dias, a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR, sob pena de incorrer na multa estipulada R\$ **Não Solicitado** ao dia, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula contratual, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer formalidade;

12ª) Para todas as questões oriundas deste contrato, será competentes o Foro da localização do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que se apresente;

13ª) Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e, que não comportem o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários advocatícios que o credor constituir para ressalva de seus direitos;

14ª) Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo LOCATARIO, não ficam compreendidas na multa da cláusula 11ª mas serão pagas à parte;

15ª) O imóvel, objeto da presente locação, destina-se a Residência/Comercio não podendo sua destinação, ser mudada sem o consentimento expresso do LOCADOR;

16ª) Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 02 vias, de igual teor, em presença das testemunhas abaixo, destinando-se uma via para cada uma das partes interessadas.

Pedra Preta – MT., 05 de Abril de 2025.


Manoel Pereira Leite

Manoel Pereira Leite
CPF nº 283.966.691-04
LOCADOR


Edson Sales Filho
Sales e Filhos Tecnologia em Transportes Ltda
CNPJ: 36.891.941/0001-00
Edson Sales Filho
CPF: 928.662.044-68
LOCATARIO

Testemunhas:

1º

Nome:

CPF:

2ª

Nome:

CPF:

Observações sobre a nova Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91)

Artigo 17 – É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo Único – Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Artigo 37 – No contrato de locação pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I – caução; II – fiança; III – seguro de fiança locatícia

Artigo 42 – Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Artigo 46 – Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.



2º Cartório TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE PEDRA PRETA / MT
AV. FREI SERVÁCIO, 457 - CENTRO - FONE (66) 3486 2898 - FAX (66) 3486 2695
EDISON LUIS CAVALCANTI GARCIA - TABELIÃO E OFICIAL

Reconheço por VERDADEIRA a(s) firma(s) de: MANOEL PEREIRA LEITE Termo: 36120

Selo: CHK-20966 Código/22 Valor: R\$ 9,10
Pedra Preta-MT, 23 de abril de 2025
Dou Fé.

Em testemunho (*Paula Adriana Paes Argl*) da Verdade
PAULA ADRIANA PAES ARGL ESCRIVENTE JURAMEI

Consulte: www.tjmt.gov.br/selos



2º Cartório TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE PEDRA PRETA / MT
AV. FREI SERVÁCIO, 457 - CENTRO - FONE (66) 3486 2898 - FAX (66) 3486 2695
EDISON LUIS CAVALCANTI GARCIA - TABELIÃO E OFICIAL

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de: EDSON SALES FILHO

Selo: CHK - 20974 - Cod. 22 R\$ 09,10
Pedra Preta-MT, 23 de abril de 2025
Dou Fé.

Em testemunho (*Paula Adriana Paes Argl*) da Verdade
PAULA ADRIANA PAES ARGL ESCRIVENTE JURAM

Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

