

Processo nº 0411258-46.2014.8.19.0001

RELATÓRIO

Diligência ao Imóvel de Itupeva, SP.

30 de Junho de 2025

07/02/2017

Porção Licenciamentos e Participações S/A
Brasil Foodservice Manager S/A

31/08/2022 (extensão da falência)

Brazal – Brasil Alimentos S/A
Venus Capital e Participacoes S/A
Companhia Termoeletrica do Espírito Santo S/A
CTES Operadora S/A

Introdução

Contexto da visita

- Desde o protocolo do ato de concentração no CADE, referente à celebração de contrato de venda de ativos e outras avenças, a Administração Judicial tem alertado a arrendatária Marfrig Global Foods S/A sobre irregularidades na cessão dos direitos do imóvel da Massa Falida para a Minerva S/A, precisamente em 11 de **setembro de 2023** com envio de notificação extrajudicial.
- No entanto, ignorando as ponderações da Administração Judicial, as cláusulas contratuais e a competência absoluta¹ do MM. Juízo Universal, a arrendatária informou que após a aprovação do CADE – sem ressalvas sobre o bem da massa falida – a Minerva S/A assumiria a responsabilidade pelas obrigações junto à Massa Falida, em 28 de **outubro de 2024**
- Diante disso, a Administração Judicial notificou novamente a arrendatária em 12 de **novembro de 2024**, dessa vez enfatizando a nulidade do negócio jurídico celebrado entre as partes e reafirmando que a Marfrig permanecia como a única responsável pelo pagamento e pelas demais obrigações definidas no contrato de arrendamento, até que optasse pela rescisão contratual.

¹ Lei 11.101/2005. “Art. 76. O juízo da falência é indivisível e competente para conhecer todas as ações sobre bens, interesses e negócios do falido, ressalvadas as causas trabalhistas, fiscais e aquelas não reguladas nesta Lei em que o falido figurar como autor ou litisconsorte ativo.”

Introdução

Contexto da visita

- Inicialmente, apenas a MINERVA S/A respondeu a notificação da Administração Judicial, cientificando quanto ao teor da carta e assumindo o compromisso que não faria uso indevido do imóvel da massa falida.
- Por sua vez, a MARFRIG *em nada se manifestou*, e aparentemente a controvérsia ficou resolvida.
- Porém, após 7 meses, em 20 de **junho de 2025**, a Administração Judicial recebeu carta da Minerva S/A informando que estava custeando as despesas de Portaria e Segurança Patrimonial, mas que precisaria encerrar o respectivo contrato em até 27 de junho de 2025, devido ao impedimento em atuar no imóvel da massa falida.
- Diante desse cenário, e considerando a urgência da situação, a Administração Judicial diligenciou imediatamente ao local, com o objetivo de verificar a situação do imóvel e prevenir riscos de invasão, furto ou depreciação do ativo, conforme detalhado no presente relatório.

Introdução

Detalhes da Visita:

- **DATA:** 30/06/2025
- **CHEGADA:** 12:00 a.m. (meio dia)
- Inicialmente a Administração Judicial se encontrou no local com os representantes da Minerva S/A: Dr. GUSTAVO, responsável pelo Jurídico da empresa; Sr. MOSCA, responsável pela engenharia; Sr. BARROS pelas questões sobre o meio ambiente; e o Sr. PAULO do administrativo da empresa; esclareceram algumas questões da planta industrial e relataram dificuldades de relacionamento com os representantes da Marfrig.
- Também foi possível encontrar com os proprietários de área igualmente arrendada à MARFRIG, limítrofe ao imóvel da Massa Falida, sem divisão física, em nome de A. LEONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., representada por seu sócio administrador ATILIO LEONI NETO e Sr. Márcio.

Introdução

Marfrig e Minerva

Sobre a relação entre MINERVA S/A e MARFRIG GLOBAL FOODS S/A

- Durante a visita, a **Minerva** relatou dificuldades recorrentes no relacionamento com a empresa Marfrig, alegando que custeou as despesas do imóvel desde que assumiu formalmente o imóvel da **Marfrig**, em 28 de outubro de 2024.
- Embora a **Minerva** tenha arcado com todas as despesas desde então, a unidade nunca chegou a entrar em operação sob sua gestão, enquanto os colaboradores permaneceram em licença remunerada até serem desligados em março de 2025.
- Diante das dificuldades enfrentadas e dos custos expressivos para manter o imóvel, a **Minerva** informou que deixaria definitivamente o local nesta data, sem possibilidade de reavaliação ou negociação.
- Além disso, informou-se que a portaria encerraria suas atividades às 18h do dia da diligência (em 30/06/2025).

Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Imagem/Satélite do Imóvel visitado (Google Maps)



Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Imagem/Satélite da Propriedade Vizinha (Google Maps)



- Na diligência, foi informado pelo **Sr. Atílio** que tanto a “Planta de Itupeva” quanto a propriedade vizinha (registrada em nome de “A. LEONI”); foram ambos arrendados à **Marfrig**.



Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Sobre a conexão entre o Imóvel da MASSA FALIDA e o imóvel dos “Proprietários Vizinhos”;

- Considerando a conexão dos dois terrenos distintos, foi possível constatar que a portaria é comum, funcionando atualmente no imóvel da Massa Falida, mas diretamente conectado com a propriedade vizinha, sem nenhuma divisão física.
- Além disso, a cabine primária de energia elétrica, a estação de gás e o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), destinam-se a ambos os imóveis, mas encontram-se localizados na propriedade de terceiros (**A. LEONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**).
- Por outro lado, a Estação de Tratamento de Efluentes (ETE), o reservatório de água e a caldeira, que igualmente são utilizados pelas duas propriedades, estão instalados na área pertencente à Massa Falida.
- Dessa forma, em caso de desvinculação entre os imóveis, será indispensável uma reestruturação técnica e documental, a fim de assegurar a viabilidade operacional das plantas.

Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Contratação de Segurança Patrimonial para o local.

- Na oportunidade, foi realizada reunião com o Sr. Atílio e com o Sr. Márcio, representando os proprietários vizinhos, para providenciar medidas para preservação do patrimônio.
- O **Sr. Márcio** entrou em contato com a empresa de segurança patrimonial local, buscando orçamentos, enquanto também iniciamos tratativas com a empresa já atuante na planta (**GP – GUARDA PATRIMONIAL DE SÃO PAULO LTDA.**).
- A Administração Judicial reduziu o custo mensal do contrato de segurança de R\$ 83 mil mensais, conforme antes era pago pela **Minerva**, para R\$ 28 mil pelos próximos 15 dias (ou seja, de 30 de junho até 14 de julho de 2025).
- Sendo assim, após exaustivas negociações e ajustes no contrato, foi acordado que um profissional armado estará alocado na portaria do imóvel, e outro irá realizar rondas com moto nas dependências.

Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Contratação de Segurança Patrimonial para o local.

- Nesse contrato de Segurança Patrimonial com a **GP – GUARDA PATRIMONIAL DE SÃO PAULO LTDA.** a Massa Falida ficará responsável por 75% dos custos, enquanto 25% será pago pelos outros proprietários do imóvel vizinho, considerando que o serviço beneficiará ambos.
- Importante dizer que o imóvel da Massa Falida possui aproximadamente 110 mil m², enquanto o outro terreno cerca de 6 mil m².
- Dessa forma, o custo mínimo da Massa Falida para se manter a segurança do local é R\$ 21 mil por 15 dias.

Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Sobre a situação do imóvel:

- Trata-se de uma planta industrial de grande porte, amplamente equipada com maquinário de alto valor agregado. No entanto, o imbróglio envolvendo a operação entre a Marfrig e a Minerva resultou na inativação do imóvel, um problema que perdura há vários meses – **situação absolutamente incompatível com a natureza e complexidade da estrutura instalada, que exige operação contínua para sua conservação e funcionalidade.**

Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

- Alvará de Licença Vencido Desde 31/12/2024

MUNICÍPIO DE ITUPEVA
ITUPEVA - SP
AV. EDUARDO ANÍBAL LOURENCON, 15
CEP - 13295522 - PO. DAS VINHAS
Secretaria Municipal de Finanças - Divisão de Receitas

ALVARÁ
DE LICENÇA PARA FUNCIONAMENTO E/OU LOCALIZAÇÃO
EXERCÍCIO: 2024. Emissão Nº: 80

Nome/Razão Social: MARFRIG GLOBAL FOODS S.A. CNPJ: 03.853.896/0042-18
Inscrição Econômica: 13290 Inscrição Formal: 14000007449 Processo: 102941/2014
Endereço: RUA PREFEITO JOSE CARLOS, 730 - 750 - PRÉDIO 04
Bairro: SANTA JÚLIA Município: ITUPEVA
UF: SP CEP: 13295-607
Tipo/Atividade: TO INDUSTRIA DE ALIMENTOS EM GERAL
FABRICAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS E DE LÍNEA FRIA, DE USO VETERINÁRIO.

Observações:

Restrições:

ENQUANTO ATENDER AS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR
AO ENCERRAR SUAS ATIVIDADES, FAVOR PROVIDENCIAR BAIXA JUNTO À PREFEITURA.
ESTE ALVARÁ DEVERÁ SER AFIKADO EM LOCAL VISÍVEL.

Data de Abertura: 30/10/2014 Data de Validade: 31/12/2024 Data de Emissão: 31/01/2024

LIZANDRA ROSEIRA
CADASTRO MOBILIÁRIO

ANDREA FIGUEIRA BARRETO VILAS BOAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ENQUANTO ATENDER AS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR
AO ENCERRAR SUAS ATIVIDADES, FAVOR PROVIDENCIAR BAIXA JUNTO À PREFEITURA.
ESTE ALVARÁ DEVERÁ SER AFIKADO EM LOCAL VISÍVEL.

Data de Abertura: 30/10/2014 Data de Validade: 31/12/2024 Data de Emissão: 31/01/2024

LIZANDRA ROSEIRA
CADASTRO MOBILIÁRIO

ANDREA FIGUEIRA BARRETO VILAS BOAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

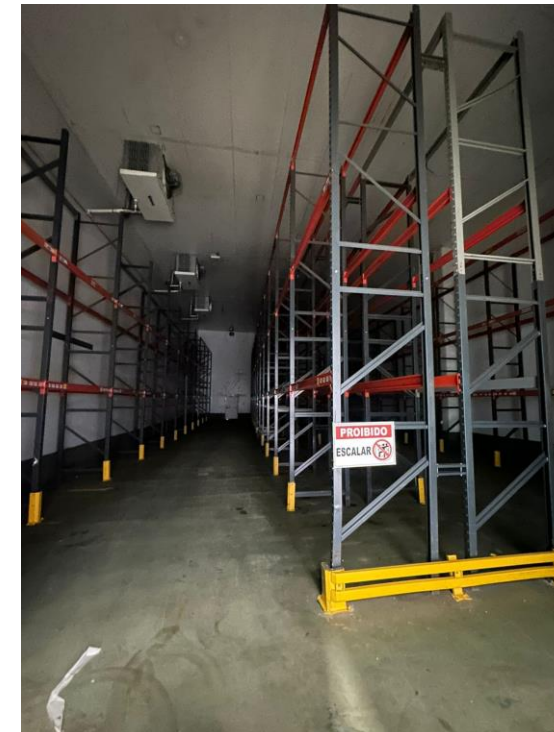
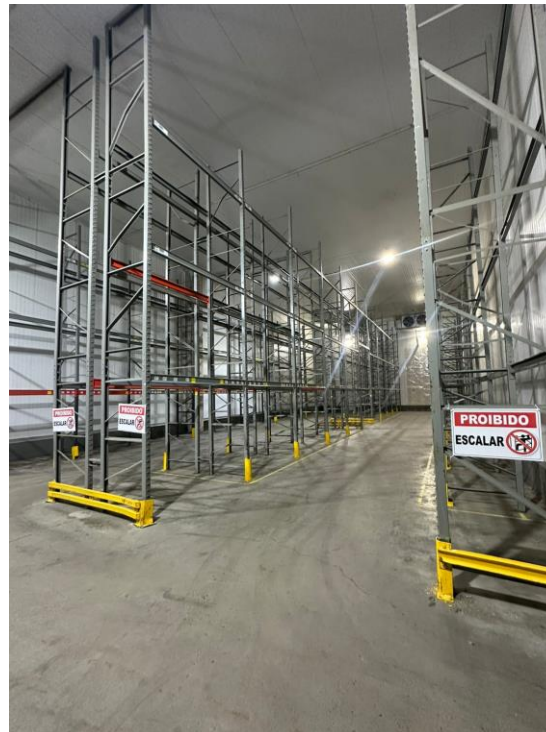
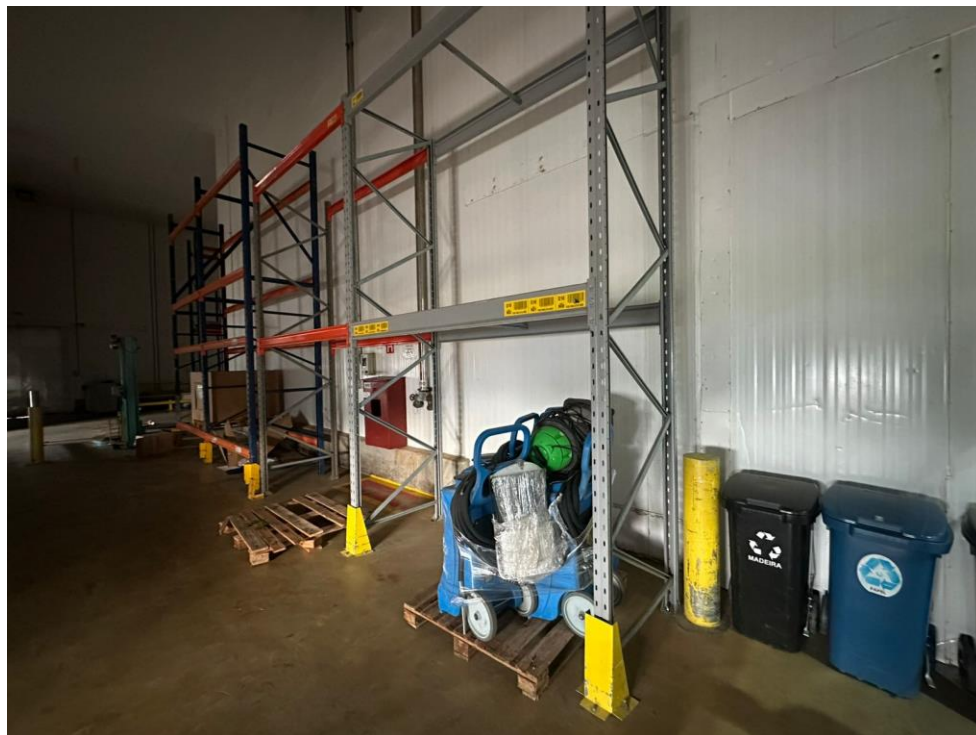
Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

▪ Área Interna:



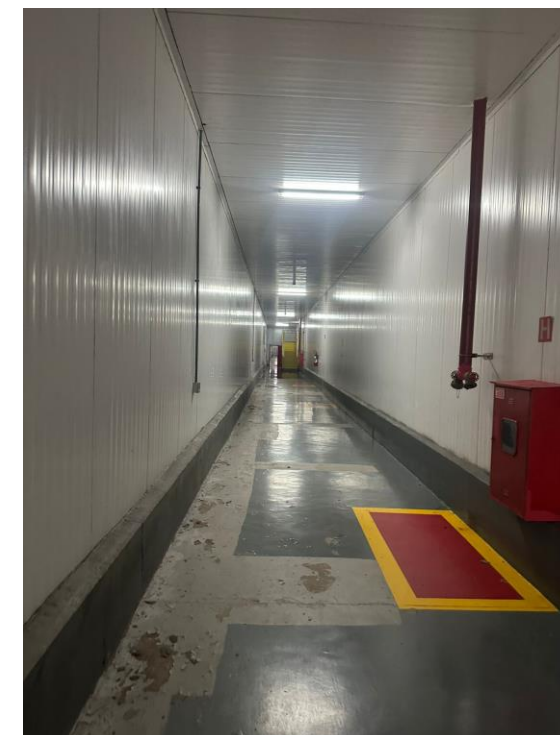
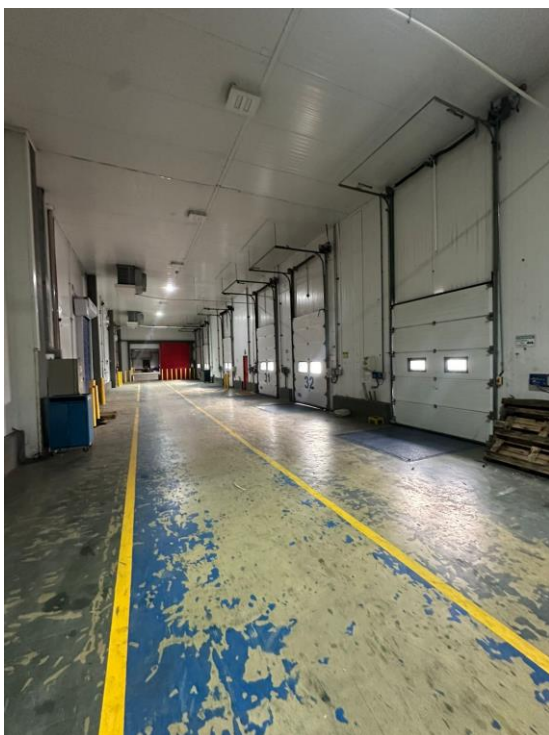
Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

▪ Área Interna:



Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

■ Instalações:



Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

■ Instalações:



Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

▪ Área Externa:



Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

▪ Área Externa:



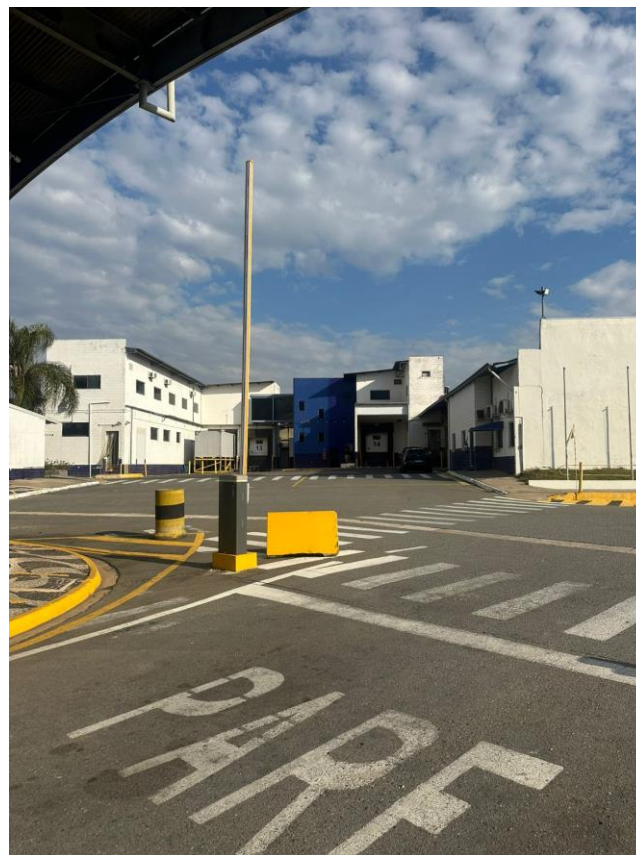
Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

▪ Área Externa:



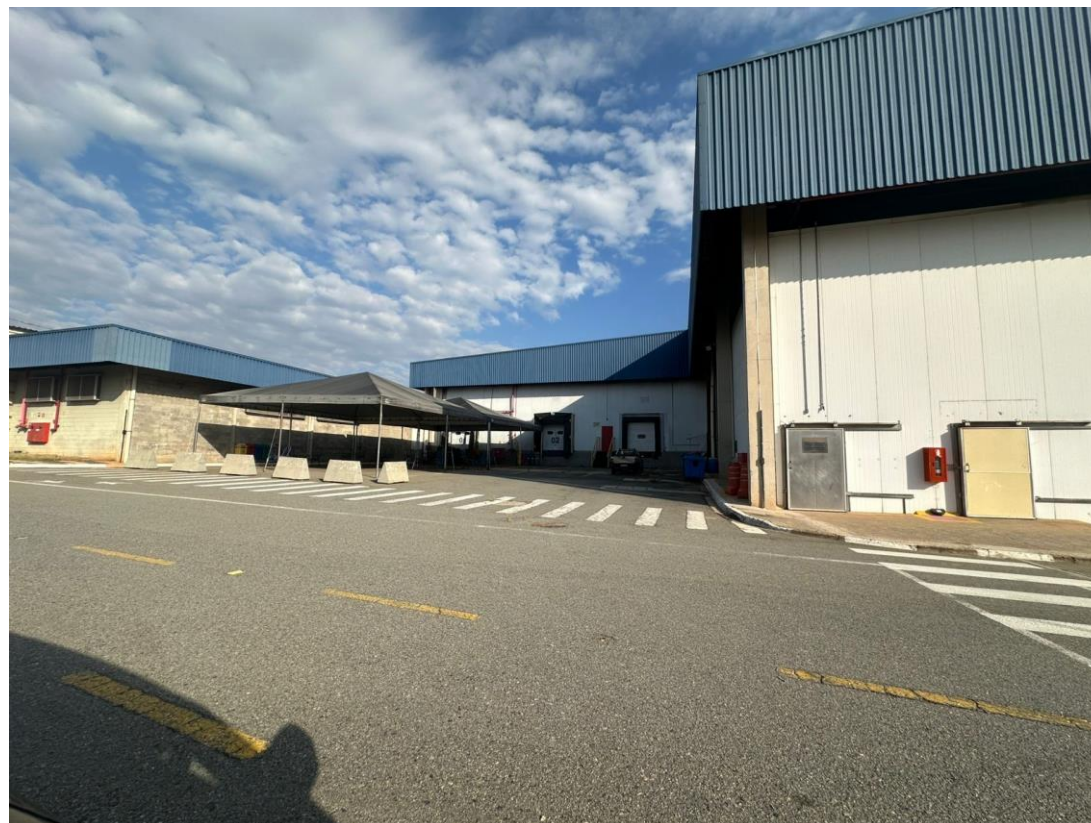
Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

▪ Área Externa:



Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

▪ Área Externa:



Introdução

Marfrig e
Minerva

Avaliação de
Situação do
Imóvel

Registros
Fotográficos

▪ Área Externa:

