

AO JUÍZO DA 01ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAGÉ DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



(www.nfcsadvogados.com.br)

Processo nº 0804849-50.2024.8.19.0029

NEVES, FIGUEIRÊDO, CERQUEIRA & SOUZA ADVOGADOS, pessoa jurídica de direito privado, registrada no CNPJ sob o nº 51.871.632/0001-61 e com sede na Avenida da Assembleia, nº 40, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20011-000, endereço eletrônico: contato@nfcsadvogados.com.br, vem, neste ato representada por seus representantes legais, **DR. ERICO SANTOS DE SOUZA (OAB/RJ 160.578)** e **DR. LUCAS VIEIRA UCHÔA (OAB/RJ 240.894)**, brasileiros, advogados, honrosamente nomeados como Observadores Judiciais no processo de Falência de (i) **Pan-Rio Comercial de Bebidas Ltda, CNPJ nº 10.711.787/0001-53**; (ii) **Atlântica Indústria e Comércio de Águas Minerais Ltda, CNPJ nº 13.708.133/0001-69**; (iii) **Refrigerantes Pakera Ltda, CNPJ nº 28.931.863/0001-00**; e (iv) **Empresa de Mineração de Águas Sant'anna Ltda, CNPJ nº 04.574.135/0001-11**, vem à presença de Vossa Excelência se manifestar na forma que passa a expor:

I – DAS ATRIBUIÇÕES DO OBSERVADOR JUDICIAL

01. De início, este profissional, em atendimento à r. decisão proferida sob id. 253342247, em **20/12/2025**, por meio da qual foi nomeado para o exercício da função de Observador Judicial (*Watchdog*), passa a expor as atribuições que lhe foram conferidas, conforme delimitação estabelecida pelo MM. Juízo nos seguintes termos:

“os contratos firmados com as, então, Recuperandas, em especial as receitas provenientes (i) da venda de água mineral às empresas ARR Soluções Ambientais e Transporte de Resíduo Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.268.687/0001-25 e IP Dantas Comércio e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº, 52.060.982/0001-00; (ii) dos royalties decorrentes do Contrato de Licenciamento de Marca, (iii) atual estado do parque industrial e, o mais importante (iv) justo preço legal das lavras minerais da empresa pra realização do passivo mediante venda direta ou leilão”

02. Nesse contexto, este profissional **passará a proceder à análise minuciosa e tecnicamente fundamentada de cada uma das atribuições que lhe foram confiadas**, com o objetivo de aferir a efetiva correspondência entre os contratos celebrados, as receitas declaradas, a situação estrutural do parque industrial e a adequada precificação das lavras minerais, **de modo a assegurar a transparência e a fidedignidade das informações prestadas, bem como a proteção aos interesses do Juízo e da coletividade de credores.**

II – DOS CONTRATOS FIRMADOS PARA A VENDA DE ÁGUA MINERAL

03. Em atenção às atribuições que lhe foram conferidas, este profissional informa, inicialmente, que, em **19/01/2026**, participou de reunião com o Administrador Judicial nomeado, o escritório **CARLOS MAGNO & MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, bem como com os representantes da sociedade falida, o escritório **KALACHE, CHAME, COSTA BRAGA**

ADVOGADOS, oportunidade em que foram alinhadas as diretrizes para apuração das receitas e contratos em curso.

04. Na ocasião, **requereu-se aos patronos da Falida a juntada integral**, nos presentes autos, **de toda a documentação pertinente aos contratos de venda de água mineral celebrados com ARR Soluções Ambientais e Transporte de Resíduo Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.268.687/0001-25 e **IP Dantas Comércio e Serviços Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 52.060.982/0001-00;

05. Dessa maneira, este **Watchdog ressalta a imprescindibilidade da apresentação integral da documentação contratual**, fiscal e contábil relativa às referidas avenças, **a fim de possibilitar a verificação da efetiva correspondência entre os volumes comercializados**, os valores faturados e os montantes efetivamente ingressados no patrimônio da Massa Falida.

III– DOS ROYALTIES DECORRENTES DO CONTRATO DE LICENCIAMENTO

06. Inicialmente, **quanto à verificação dos royalties decorrentes do Contrato de Licenciamento de Marca**, este Watchdog identificou que no relatório de id. 262926187, a Administração Judicial consignou que, em **27/02/2025**, as então Recuperandas **pleitearam a homologação de Contrato de Licenciamento de Uso de Marcas Registradas com a sociedade JJ Distribuidora e Comércio de Bebidas Ltda.**, circunstância que demanda **aprofundamento quanto aos seus efeitos patrimoniais.**

07. Isso porque, conforme destacado, **a homologação do ajuste**, ocorrida em **05/06/2025**, **estava condicionada à obrigação expressa de prestação de contas bimestral acerca dos valores auferidos**, **obrigação que, ao que se apura, não foi cumprida**, inexistindo controle efetivo dos valores que devem ingressar em favor da Massa Falida.

08. Diante desse cenário, **este Observador Judicial ressalta a imprescindibilidade de apurar eventual benefício econômico revertido à Massa Falida durante o período de exploração da atividade por meio do contrato de licenciamento**, providência que **exige análise detida da documentação pertinente a ser oportunamente acostada aos autos.**

09. Por fim, **sem prejuízo da apresentação da documentação referente ao contrato em análise**, este Watchdog, considerando o entendimento manifestado pelo Administrador Judicial no relatório de id. 262926187, no sentido de que **a rescisão do Contrato de Licenciamento de Uso de Marcas Registradas firmado com JJ Distribuidora e Comércio de Bebidas Ltda. seria medida mais vantajosa ao acervo falimentar**, passa a tecer os esclarecimentos que entende serem mais benéficos à coletividade de credores.

10. Com o advento da falência das sociedades Autoras em dezembro de 2025, nasceu, ao Administrador Judicial, a obrigação de arrecadar, avaliar e alienar os ativos de suas propriedades – sempre buscando a otimização dos mesmos, tudo em atenção aos ditames e princípios da Lei 11.101/05.

11. Ademais, a realização de procedimentos competitivos na alienação destes ativos é, notadamente, um meio imposto pela LRFE para que, de modo público, propostas das mais variadas configurações possam ser apresentadas – o que, objetivamente, faz com que a proposta mais benéfica aos credores se consagre a vencedora.

12. Assim, este Observador Judicial opina pela realização de certame público, de modo que seja publicado edital de chamamento de interessados - com prazo de 15 dias - para que possam ser apresentadas propostas para aquisição dos direitos provenientes do Contrato de Licenciamento de Marca Registrada.

13. Em tal edital, deverão constar como condições mínimas para a aquisição dos direitos provenientes do Contrato de Licenciamento de Marca Registrada que as propostas apresentadas:

- Ofertem percentual maior que **2%** (dois por cento) das vendas registradas no mês (faturamento mensal) em favor da Massa Falida, ou;
- Que a produção (volume de bens disponibilizados no mercado) da proponente seja maior que a da sociedade que, atualmente, está em propriedade dos direitos oriundos do licenciamento de marca registrada.

14. Noutro giro, este observado judicial entende que a rescisão do contrato ora em vigência não se mostra medida mais benéfica à coletividade de credores, haja vista que sua manutenção – de maneira provisória – mantem o ingresso de valores em favor da Massa Falida até o fim do certame público.

15. Quanto a este ponto, se faz de mais valia ressaltar o informado pelo Administrador Judicial na petição de id. 262926187, no sentido de que “nunca houve prestação de contas, tampouco controle por parte da Administração Judicial da época, trazendo incontável prejuízo à coletividade de credores”.

16. Neste sentido, verifica-se que, em atenção à manifestação do AJ, os representantes das sociedades falidas apresentaram, no id. 263379567:

- Relatórios de vendas referentes aos meses de agosto de 2025 até janeiro de 2026, bem como;
- Recibos de pagamentos referentes aos períodos de agosto de 2025 até novembro de 2025 em favor das sociedades ora falidas.

17. Através dos documentos apresentados pelos representantes das sociedades falidas, este Watchdog verificou que ainda pende o pagamento dos royalties referentes aos meses de dezembro de 2025 e janeiro de 2026, tendo elaborado a planilha abaixo:

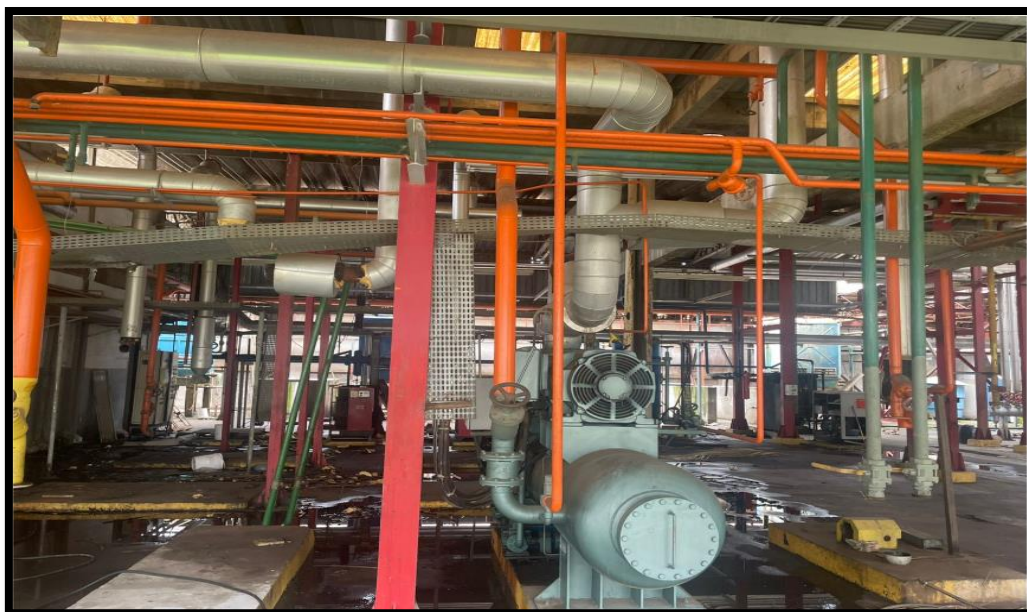
MÊS E ANO	TOTAL FATURAMENTO	ROYALTIES DEVIDOS	RECIBOS DE PAGAMENTO
ago/25	R\$ 502.376,40	R\$ 10.047,53	SIM
set/25	R\$ 1.438.343,80	R\$ 28.766,88	SIM
out/25	R\$ 1.550.760,00	R\$ 31.015,20	SIM
nov/25	R\$ 873.692,00	R\$ 17.473,84	SIM
dez/25	R\$ 1.346.845,00	R\$ 26.936,90	NÃO
jan/26	R\$ 1.217.937,00	R\$ 24.358,74	NÃO

18. Desta maneira, se faz imprescindível que a falida efetue depósito em conta judicial vinculada ao presente feito de todos os valores já pagos em seu favor em razão do contrato ora em análise, bem como que os royalties ainda pendentes de pagamento sejam pagos na conta judicial gerada.

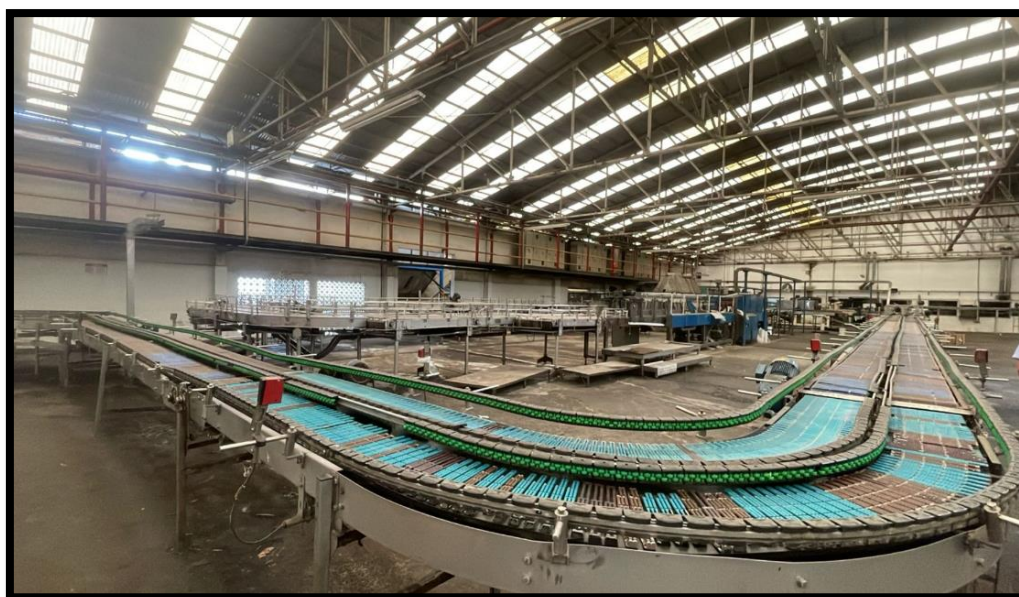
19. Tendo em vista os princípios da celeridade e economicidade processual, entende que o depósito dos valores já pagos deve ser realizado em até 5 dias contados da intimação da falida, sob pena de rescisão imediata do Contrato de Licenciamento de Marcas Registradas ora em vigência.

IV – DA ANÁLISE DO MAQUINÁRIO: A DETERIORAÇÃO E DEFASAGEM TECNOLÓGICA DOS EQUIPAMENTOS

20. Somado ao exposto, este profissional informa que realizou visita ao **Parque Fabril de Água Mineral e ao Parque Fabril de Refrigerantes** de propriedade da Massa Falida, nos dias 22/01/2026 e 10/02/2026, a fim de **verificar o atual estado de conservação dos bens que ali se encontram**, oportunidades nas quais efetuou as seguintes fotos:



1 – Compressor



2 – Esteira



3 – Compressor



4 – Sopradora



5 – Maquinário



6 – Maquinário



7 – Envasadora



8 – Envasadora

21. Diante do cenário verificado na diligência in loco, esta Watchdog constatou que a **quase totalidade do maquinário** descrito no index nº 136405825 **não mais se encontra nas dependências do parque industrial.**

22. No que se refere aos **equipamentos ainda remanescentes no estabelecimento**, verificou-se que **se encontram em estado avançado de deterioração**, situação que **decorre da conjugação de fatores estruturais e operacionais que comprometeram sua integridade física e funcional ao longo do tempo.**

23. Cumpre destacar que **parte significativa do maquinário da Falida já se encontrava tecnologicamente defasada mesmo antes da paralisação das atividades**, o que impactava diretamente o binômio *Produtividade x Receita*, **reduzindo a competitividade industrial e o valor agregado dos bens**, ainda mais, quando analisado sob o atual contexto fabril, marcado por constantes inovações tecnológicas, **tais equipamentos perderam substancial relevância econômica.**

24. A esse quadro **soma-se o prolongado período de inatividade, sem qualquer rotina de manutenção preventiva ou corretiva**, assim, **os bens permaneceram expostos a intempéries, tais como sol e chuva, circunstância que acelerou o desgaste estrutural e mecânico**, o que resultou num cenário de acentuada degradação, que inviabiliza tecnicamente sua alienação como unidades produtivas ou equipamentos em funcionamento.

25. Diante desse contexto fático, e em consonância com o já pleiteado pelo Administrador Judicial no relatório apresentado sob indexador 262926187, **esta profissional não se opõe ao pedido de alienação direta dos bens na condição de sucata**, requerendo-se, para tanto, **a publicação de edital de chamamento de interessados, em observância aos princípios da celeridade, transparência e maximização do ativo arrecadado.**

26. Quanto ao valor de avaliação das sucatas, este Observador Judicial logrou verificar que, nos autos da ação de Tutela de Urgência em Caráter Antecipado ajuizada por duas das sociedades integrantes do Grupo Pakera e autuada sob o nº 0010823-72.2022.8.19.0029, que tramita perante este Ilmo. Juízo, fora apresentado Relatório de Laudo de Avaliação de Ativos.

27. Em tal relatório, consta como valor de avaliação dos maquinários existentes até o ano de 2022 a quantia total de **R\$ 6.690.310,00** (seis milhões, seiscentos e noventa mil e trezentos reais), vide doc. 1.

28. Para a determinação do valor atual dos equipamentos, considerando que a produção foi descontinuada e não há manutenção preventiva ou corretiva em curso, bem como levando em conta a idade funcional dos bens, utilizou-se o relatório de Laudo de Avaliação de Ativos acima informada como base.

29. Ressalta-se, ainda, que os equipamentos foram inspecionados visualmente durante a vistoria em campo e, como noticiado pelo AJ, muitos dos maquinários já não mais estão em posse da falida, sendo desconhecida a atual localidade dos mesmos.

30. Diante das condições observadas, não havendo viabilidade técnica de aproveitamento dos bens, será aplicado uma deflação de **20%** em face da avaliação (**doc. 1**) para fins de apuração do valor de mercado no estado em que se encontram.

31. Com base nessa metodologia, este Observador Judicial sugere que seja considerado o valor de **R\$ 5.352.248,00** (cinco milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais) como avaliação do maquinário (sucata).

32. Tendo em vista que o artigo 142, §3º-A, da Lei 11.101/05 permite que, caso necessário e após o primeiro e segundo certame, ativos da Massa Falida sejam alienados por qualquer preço, bem como considerando o atual

estado de conservação dos bens (sucata), e o pleito do AJ para que haja a alienação direta, este Observador Judicial opina seja fixado como preço mínimo para a venda, valores iguais ou superiores à **20%** (vinte por cento) do valor de avaliação ora utilizado.

33. Tal percentual representa a quantia de **R\$ 1.070.449,60** (um milhão, setenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta centavos) esta que deverá ser utilizada como preço mínimo para alienação direta dos bens na condição de sucata.

34. Ante o exposto, o Peticionário informa não se opor ao pleito do AJ para que haja a alienação direta dos bens (sucata), entretanto opina que o preço mínimo para a venda seja de **R\$ 1.070.449,60** (um milhão, setenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta centavos).

V – DO ESTADO ATUAL DOS PARQUES INDUSTRIAIS E DA LAVRA MINERAL

35. Inobstante à análise dos bens integrantes do **Parque Fabril de Água Mineral e ao Parque Fabril de Refrigerantes**, este profissional analisou também o atual estado do referidos Parques Industriais, que foram encontrados da forma que passa a expor nas seguintes fotos:

V. a. Parque Fabril de Refrigerantes



1 – Entrada



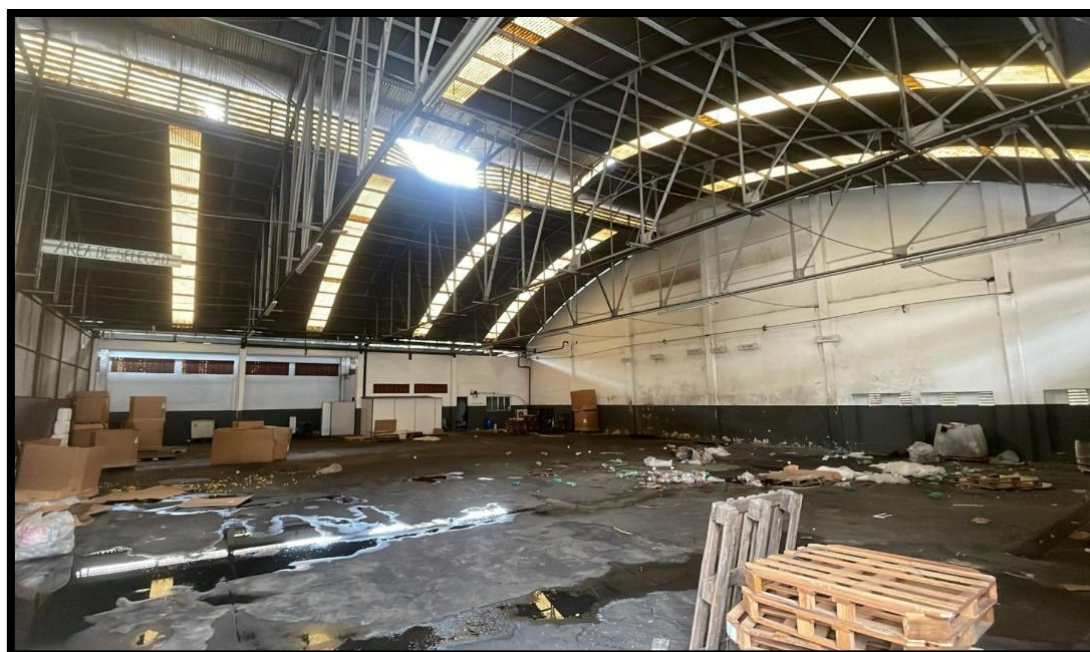
2 – Portão 2



3 – Portão 3



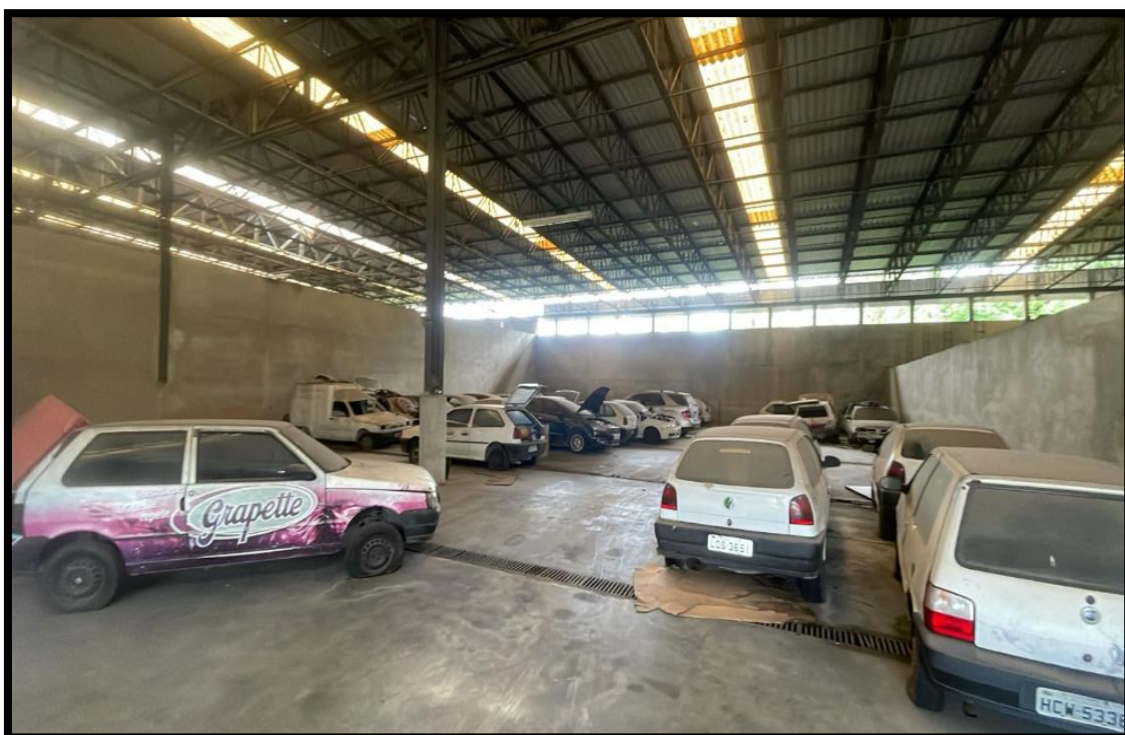
4 – Marcenaria



5 – Local de Organização dos Produtos



6 – Galpão



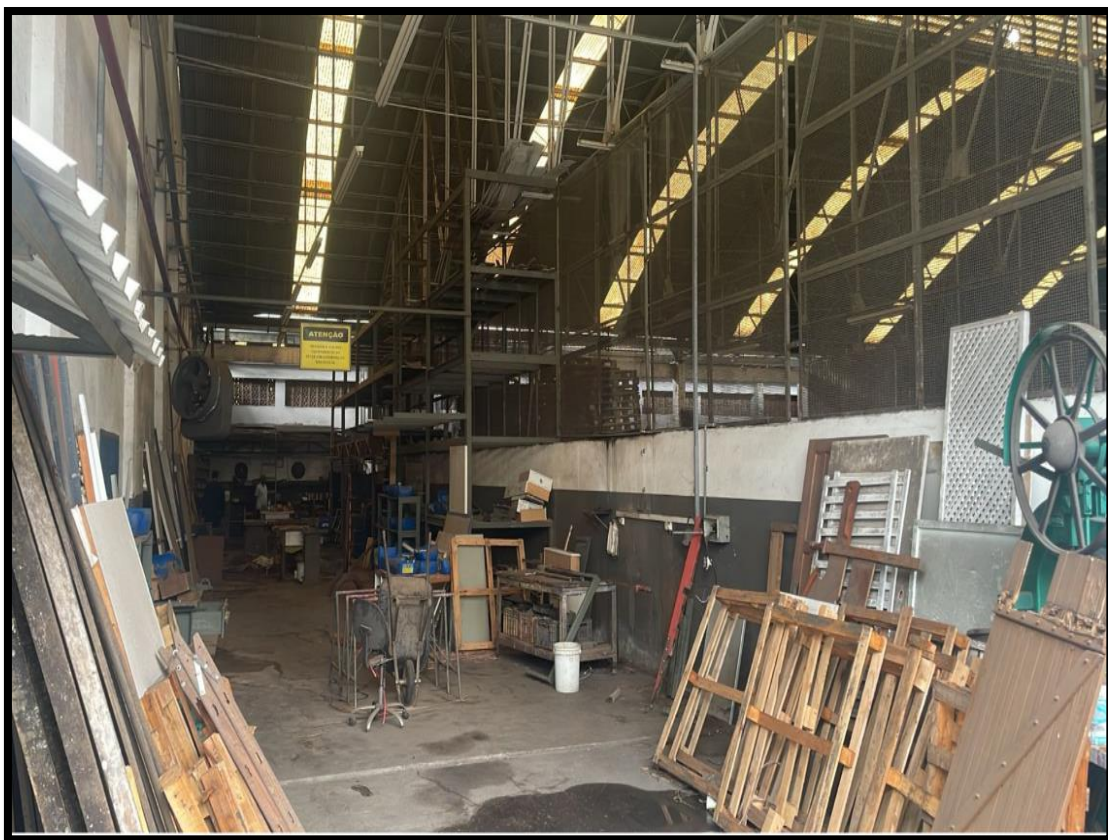
7 – Garagem



8 – Pátio



9 – Almoxarifado da Oficina



10 – Marcenaria

V. b. Parque Fabril de Água Mineral



1 – Entrada



2 – Disposições Internas



3 – Envasadora



4 – Galpão



5 – Galpão

V. c. Da alienação do Parque Industrial via UPI

36. Ante a análise realizada, verifica-se que embora tenha sido apontado **expressivo esvaziamento patrimonial quanto ao maquinário que se apresentava localizado nos bens imóveis visitados** – delineado no tópico anterior -, **a Massa Falida ainda detém ativos aptos à imediata arrecadação e alienação**, notadamente os bens imóveis visitados que compreendem o Parque Industrial, qual seja o **Parque Fabril e a Lavra de Água Mineral**.

37. **O primeiro imóvel** consiste em terreno sobre o qual se encontra implantado complexo de edificações voltadas à atividade industrial, formando um parque fabril estruturado por galpões de uso geral e áreas de apoio operacional, todos concebidos tecnicamente como galpões industriais dotados de piso de alta resistência, compatível com atividades produtivas de médio e grande porte, o que evidencia sua vocação específica para exploração industrial

38. **No que se refere à unidade destinada à produção de água mineral**, igualmente se trata de terreno com conjunto de edificações organizadas para funcionamento como parque fabril, composto por galpões industriais e espaços auxiliares integrados à linha de produção, com características construtivas semelhantes às anteriormente descritas, inclusive quanto ao padrão estrutural e à resistência do piso, revelando aptidão para continuidade da exploração econômica mediante adequada reorganização operacional.

39. O complexo imobiliário apresenta edificações distribuídas por toda a extensão da área titulada, reunindo estruturas construídas em alvenaria de tijolos maciços e concreto armado, com fundações diretas e profundas, cobertura em estruturas metálicas e telhas de fibrocimento e metálicas, pisos em concreto de alta resistência e cerâmica, além de áreas com acabamento em revestimentos cerâmicos, pintura geral e diferentes padrões de acabamento, incluindo contrapiso industrial reforçado, paredes com acabamento em massa e pintura, elementos estruturais metálicos e demais componentes compatíveis com instalações industriais, conjunto esse que demonstra robustez construtiva e adequação à finalidade produtiva originalmente desenvolvida.

40. As áreas objeto da presente avaliação situam-se na **macrozona da Baixada Fluminense**, especificamente no **Distrito de Pau Grande**, no **Município de Magé/RJ**, posicionando-se a **aproximadamente 60 quilômetros do centro da cidade do Rio de Janeiro**, circunstância que lhes **confere localização estratégica em relação à capital e aos principais eixos logísticos da região metropolitana**.

41. Nesse sentido, este Watchdog, em conformidade ao pleiteado pelo Administrador Judicial, **entende que os referidos bens podem ser estruturados sob a forma de Unidade Produtiva Isolada (UPI)**, mecanismo que **possibilita a organização e a venda conjunta de ativos funcionalmente integrados, permitindo sua alienação de maneira célere e segregada**, com vistas à **preservação do valor econômico da atividade remanescente e à maximização do produto da venda em benefício dos credores**.

42. Dessa maneira, a **Unidade Produtiva Isolada** delineada seria composta pelos imóveis matriculados sob os números 14.533, 15.488, 16.025, 19.985, 20.409, 20.410, 26.022, 26.193, 26.194, 26.580, 26.581, 26.582, 26.583, 26.584, 26.585, 26.586, 26.801, 28.788 e 32.657, todos registrados perante o **2º Ofício de Magé**, abrangendo as **estruturas identificadas como Fábrica de Refrigerantes e Fábrica de Água Mineral, além do direito de lavra de água**, compondo um conjunto patrimonial integrado e funcionalmente articulado para fins de alienação unitária.

43. Por fim, ainda no que se refere a alienação dos bens descritos, **apesar do Administrador Judicial ter promovido análise criteriosa e detalhada dos bens descritos**, este Watchdog, em consonância com o múnus as atribuições que lhe foram outorgadas, essencialmente, para verificar o justo preço legal de alienação das lavras minerais da empresa, **ressalta a necessidade da contratação de perito avaliador, a fim de conferir maior precisão técnica à apuração do valor de mercado dos ativos**, assegurar transparência ao procedimento de alienação e fortalecer a segurança jurídica do certame a ser realizado, resguardando-se, assim, os interesses da coletividade de credores e a higidez do processo falimentar.

V. d. Do imóvel residencial identificado dentro do perímetro do parque residencial

44. Por fim, no que se refere a visita realizada no conjunto que compõe o Parque Industrial da Massa Falida, este Watchdog verificou que, na área denominada “**Parque Fabril de Água Mineral**”, há um imóvel residencial cuja edificação, ao que tudo indica, foi promovida pelo sócio da sociedade falida, o Sr. Cláudio Ferreira Rodrigues:



45. Dessa maneira, **resta evidente que tal circunstância demanda apuração específica quanto à sua natureza jurídica e dominial**, posto que a questão revela-se, essencialmente, sensível, **tendo em vista os indícios de que o referido bem possa constituir patrimônio de titularidade pessoal de um dos Falidos**, inclusive com a **possibilidade de ter havido desmembramento ou até mesmo não formalizado da área originalmente integrante do parque industrial**, hipótese que pode impactar diretamente a delimitação do ativo arrecadado.

46. Considerando, ainda, **a intenção manifestada pelo Administrador Judicial** — cuja legitimidade e pertinência este Watchdog reconhece — **de estruturar os imóveis sob a forma de Unidade Produtiva Isolada para viabilizar alienação mais célere e eficiente**, mostra-se

imprescindível a prévia verificação da matrícula do referido imóvel junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, a fim de apurar se integra o patrimônio da Massa Falida.

47. Ademais, caso Vossa Excelência entenda necessário, pugna-se pela **intimação dos Falidos para que prestem esclarecimentos formais acerca da origem, titularidade e eventual regularização registral do imóvel**, medida que se revela prudente para assegurar que **a futura alienação do parque industrial ocorra de forma precisa, segura e livre de questionamentos ou entraves posteriores.**

VI – DA CONCLUSÃO

48. Ante todo o exposto, este Observador Judicial, no regular exercício do múnus que lhe foi confiado por este Juízo, vem prestar os esclarecimentos acima delineados e, ao final, requerer:

a) **a intimação da falida para que promova a juntada integral**, nos presentes autos, **de todos os contratos firmados para a venda de água mineral**, essencialmente, aqueles celebrados com **ARR Soluções Ambientais e Transporte de Resíduo Ltda. e IP Dantas Comércio e Serviços Ltda.**, bem como respectivos aditivos e demais documentos pertinentes;

b) **a intimação da falida para que apresente a integralidade da documentação relativa ao Contrato de Licenciamento de Uso de Marcas Registradas**;

c) sem prejuízo da análise da documentação a ser apresentada, **este Watchdog opina pela publicação de edital de chamamento de interessados para aquisição dos direitos provenientes do Contrato de Licenciamento de Marca Registrada**, mantendo-se de maneira provisória o atual contrato, sendo observadas as condições mínimas para apresentação de propostas.

d) **Seja intimada a falida para que efetue o depósito dos valores já recebidos em razão do Contrato de Licenciamento de Marca Registrada em conta judicial vinculada ao presente feito no prazo de 5 dias a contar da data de sua intimação;**

e) **Que os pagamentos futuros e pendentes referentes ao Contrato de Licenciamento de Marca Registrada sejam efetuados em conta judicial vinculada ao presente feito;**

f) **seja autorizada, em consonância com o quanto já pleiteado pelo Administrador Judicial, a alienação direta do maquinário remanescente na condição de sucata, mediante publicação de edital de chamamento de interessados, sendo certo que o valor mínimo para aquisição das sucatas deverá ser de R\$ 1.070.449,60 (um milhão, setenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta centavos).**

g) **seja expedido ofício ao 2º Ofício de Registro de Imóveis para fins de verificação da matrícula do imóvel residencial identificado no interior do Parque Fabril de Água Mineral, de modo a apurar sua titularidade dominial e eventual integração ao patrimônio da Massa Falida;**

h) **caso necessário, seja determinada a intimação do Falido, Sr. Cláudio Ferreira Rodrigues, para que preste esclarecimentos formais acerca da origem, titularidade e regularidade registral do referido imóvel;**

i) **seja nomeado avaliador técnico independente para proceder à avaliação do Parque Industrial, da lavra mineral, da eventual residência existente na área e dos demais bens integrantes do ativo, com vistas à fixação de justo preço e à futura alienação, inclusive sob a forma de Unidade Produtiva Isolada;**

Termos em que,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2026.

Athos de Andrade Figueira Neves
OAB/RJ 211.747

Carlos Magno F. N. Cerqueira
OAB/RJ 237.062

Rafael Marcondes de Moura Figueirêdo
OAB/RJ 211.583

Erico Santos de Souza
OAB/RJ 160.578

Lucas Vieira Uchôa
OAB/RJ 240.894