VON SALTIÉL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Relatório Circunstanciado do Processo

Massa Falida de Basefort Construtora e Incorporadora Ltda. – ME

Falência n.º 0001494-87.2017.8.07.0015 | Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do Distrito Federal

VON SALTIÉL ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Brasília/DF, 4 de novembro de 2026

SUMÁRIO

O que este relatório apresenta

VON SALTIÉL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

01 Síntese processual

Da recuperação judicial ajuizada em 2017 à convolação em falência, ocorrida em 14/09/2026

02 Ficha resumo do processo

Qualificação da Falida, datas-chave e Administração Judicial atual

03 Causas da falência

Origem da crise (inicial na recuperação judicial) e fundamentos da convolação

04 Linha do tempo

Principais marcos processuais ao longo de mais de nove anos de tramitação

05 Arrecadação e realização do ativo

Leilão de 06/02/2024, ativos remanescentes e destino do produto

06 Quadro-Geral de Credores (QGC)

Classes e valores do Quadro-Geral de Credores provisório e créditos públicos informados

07 Plano de Pagamento

Plano aditado, pagamentos comprovados e saldo de R$ 545.887,15

08 Providências já adotadas

Compromisso, vistoria dos imóveis e diligências iniciais

09 Pendências e controvérsias

Embargos da devedora, registro da arrematação e créditos públicos

10 Medidas necessárias

Requerimentos ao Juízo para o regular prosseguimento do feito

Objeto do Relatório Circunstanciado

→ O presente relatório é apresentado em atendimento à determinação de Vossa Excelência, que intimou a Administração Judicial para apresentar Relatório Circunstanciado dos autos falimentares, nos termos do art. 22, III, "e", da Lei n.º 11.101/2005;

→ O relatório contempla o atual estado dos autos, as providências já adotadas, as pendências relevantes e as medidas necessárias ao regular prosseguimento do feito, com destaque para as causas da falência;

→ A recuperação judicial, em tramitação desde 03/04/2017, foi convolada em falência por sentença proferida em 14/09/2026, com fundamento nos arts. 61, § 2º, e 73, IV, da Lei n.º 11.101/2005. Na ocasião, foi fixado o termo legal da falência em 90 (noventa) dias anteriores ao pedido de recuperação judicial;

→ A quebra decorreu do descumprimento do Plano de Recuperação Judicial aditado: embora o leilão de ativos tenha apurado R$ 1.130.957,10 (um milhão, cento e trinta mil, novecentos e cinquenta e sete reais e dez centavos), foram comprovados pagamentos de apenas R$ 585.083,63 (quinhentos e oitenta e cinco mil, oitenta e três reais e sessenta e três centavos). Remanesceram, assim, 18 (dezoito) credores trabalhistas sem recebimento e R$ 545.887,15 (quinhentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quinze centavos) sem destinação comprovada;

→ A Von Saltiél Administração Judicial firmou o termo de compromisso em 29/09/2026. Registra-se que a sentença estabeleceu o prazo de 60 (sessenta) dias para a apresentação do relatório conclusivo acerca dos valores de R$ 545.887,15 (quinhentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quinze centavos), permanecendo pendentes de julgamento os embargos de declaração opostos pela devedora (ID 292261889).

Qualificação e dados essenciais

NATUREZA DA DEMANDA

Falência por convolação de recuperação judicial, nos termos da Lei n.º 11.101/2005.

DEVEDORA

Basefort Construtora e Incorporadora Ltda. – ME
CNPJ 11.177.909/0001-36

SEDE E FILIAL

Ceilândia/DF (matriz);
Goianésia/GO (filial e imóveis).

ADMINISTRADORA ANTERIOR

Adminicstra Consultoria e Assessoria Ltda. (durante a recuperação judicial)

AJUIZAMENTO DO PEDIDO

Cautelar antecedente distribuída em 03/02/2017.
Emenda à inicial apresentada em 24/02/2017.

DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA

14/09/2026 (termo legal: 90 dias retroativos ao pedido de recuperação judicial)

FASE ATUAL

Arrecadação e diligências iniciais; embargos da devedora pendentes

MAGISTRADA (SENTENÇA)

Bruna Araújo Coe Bastos — Juíza de Direito Substituta

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL ATUAL

Von Saltiél Serviços e Soluções Empresariais Ltda. nomeada por sentença proferida em 4/09/2026.
Termo de compromisso assinado em 29/09/2026.

SIGNATÁRIOS

Augusto Von Saltiél (OAB/RS 87.924) · Germano Von Saltiél (OAB/RS 68.999)
Mateus Portal Fraga (OAB/RS 125.100) · Júlia Cardoso Silveira (OAB/RS 120.060)

TEMPO DE TRAMITAÇÃO

Mais de 9 (nove) anos (porquanto a recuperação judicial tramita desde 2017).
Falência decretada há pouco mais de 1 mês.

JUÍZO ATUAL

Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do DF — Brasília/DF (PJe/TJDFT)

Da crise de 2017 à convolação em falência

VON SALTIÉL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

CAUSAS DA CRISE, DE ACORDO COM A INICIAL DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL (24/02/2017)

→ **Atrasos nos repasses do Poder Público**: execução de obras de imóveis populares no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com pagamentos por medição realizados pela Caixa Econômica Federal. A ausência dos repasses transferiu à empresa o ônus de suportar integralmente os custos das obras.

→ **Esgotamento do patrimônio dos sócios:** alienação de bens pessoais para pagamento de obrigações trabalhistas, diante da expectativa de recebimento dos valores devidos pelos contratantes, que não se concretizou.

→ **Passivo trabalhista e FGTS:** embora mantidos os pagamentos de salários, 13º salários e férias, permaneceram pendentes os depósitos de FGTS e as multas rescisórias. As atividades também foram encerradas nas unidades de Goianésia/GO e Pouso Alegre/MG.

→ **Constrições judiciais e dificuldades financeiras:** bloqueios de R$ 60.000,00 e R$ 150.000,00 comprometeram o capital de giro da empresa. O passivo informado alcançava R$ 4.072.204,30 (quatro milhões, setenta e dois mil, duzentos e quatro reais e trinta centavos).

CAUSA JURÍDICA DA CONVOLAÇÃO EM FALÊNCIA (SENTENÇA DE 14/09/2026)

→ **Descumprimento do Plano de Recuperação Judicial aditado:** inadimplemento material e expressivo das obrigações assumidas, ensejando a convolação em falência, nos termos dos arts. 61, § 2º, e 73, IV, da LREF, após o encerramento do período de fiscalização judicial (24/03/2022 a 24/03/2023).

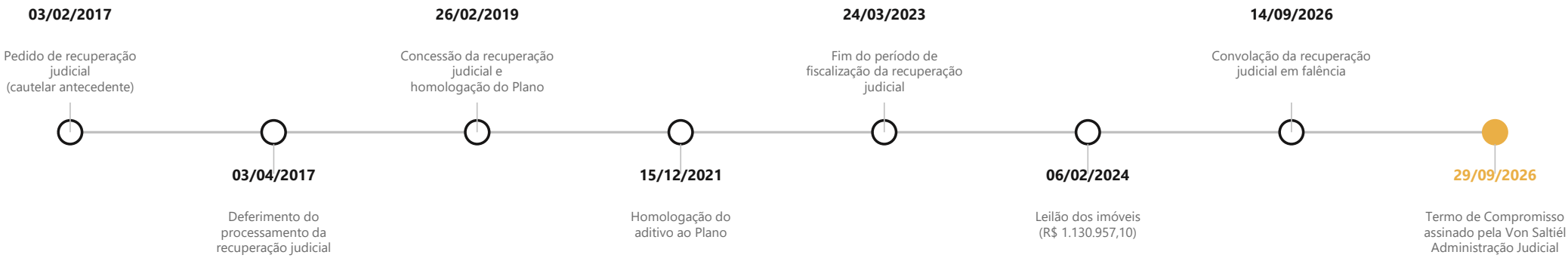
→ **Ausência de prestação de contas sobre o produto do leilão:** dos R$ 1.130.957,10 (um milhão, cento e trinta mil, novecentos e cinquenta e sete reais e dez centavos) apurados com a alienação dos ativos, foram comprovados pagamentos de apenas R$ 585.083,63 (quinhentos e oitenta e cinco mil, oitenta e três reais e sessenta e três centavos), permanecendo R$ 545.887,15 (quinhentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quinze centavos) sem destinação demonstrada.

→ **Créditos trabalhistas não satisfeitos:** 18 (dezoito) credores da Classe I permaneceram sem receber seus créditos, que totalizavam R$ 312.775,07 (valor histórico).

→ **Pendências tributárias sobre imóveis alienados:** débitos perante o Município de Goianésia/GO permaneceram vinculados aos imóveis vendidos, impedindo o registro da propriedade pelo arrematante.

04 · LINHA DO TEMPO

Principais marcos da recuperação e da falência



Estágio atual: *processo em fase de arrecadação de ativos e realização das diligências iniciais, com vistoria dos apartamentos situados em Goianésia/GO noticiada em 23/10/2026. Permanecem pendentes de apreciação os embargos de declaração opostos pela devedora, a apresentação da primeira relação de credores e o relatório conclusivo acerca da destinação dos R$ 545.887,15 (quinhentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quinze centavos).*

Do leilão, ocorrido em 2024, aos ativos remanescentes

R$ 1.130.957,10

ARREMATAÇÃO EM LEILÃO JUDICIAL (06/02/2024)

R$ 545.887,15

SEM DESTINAÇÃO COMPROVADA (SENTENÇA DE 14/09/2026)

2

APARTAMENTOS REMANESCENTES (GOIANÉSIA/GO)

Em cumprimento ao aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, a então recuperanda promoveu, mediante leilão judicial autorizado com fundamento no art. 66 da Lei n.º 11.101/2005, a alienação de 46 (quarenta e seis) lotes do Residencial dos Ipês, situado em Goianésia/GO, arrematados por Log Construtora e Incorporadora Ltda. O preço da arrematação foi depositado judicialmente em 07/02/2024 e posteriormente levantado pela devedora em 02/12/2024. A comissão do leiloeiro, no valor de R$ 56.547,85 (cinquenta e seis mil, quinhentos e quarenta e sete reais e oitenta e cinco centavos), foi paga diretamente pelo arrematante.

QUADRO ELUCIDATIVO — REALIZAÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO

Etapa	Responsável / Juízo	Valor obtido	Destinação	Situação
Leilão judicial dos lotes do Residencial dos Ipês (06/02/2024)	Leiloeiro André Gustavo B. Ignacio; Juízo da RJ	**R$ 1.130.957,10**	Pagamento dos credores do plano (Classe I)	Concluído; registro da arrematação pendente
Pagamentos comprovados nos autos	Recuperanda / Administradora anterior	**R$ 585.083,63**	Trabalhistas: R$ 443.470,72; honorários da AJ: R$ 141.612,91	Saldo de R$ 545.887,15 sem comprovação
Apartamentos 102 (Bl. 26) e 204 (Bl. 18), Res. Jardim Mariana	Von Saltiél (arrecadação)	**Avaliação anterior: R$ 90.000,00 cada**	Liquidação na falência (arts. 139 e ss. da LREF)	Vistoriados; sem acesso ao apt. 102

Os demais bens, livros e documentos da Falida serão objeto de arrecadação e avaliação pela Administração Judicial. Para tanto, o Juízo já expediu ofícios às Juntas Comerciais do Distrito Federal e de Goiás, bem como aos Correios, além de determinar a intimação das Fazendas Públicas. Até o momento, contudo, não há inventário completo dos ativos arrecadáveis.

Quadro-Geral de Credores provisório e créditos públicos informados

R$ 5.610.489,06
VALOR TOTAL DO QUADRO-GERAL DE CREDORES PROVISÓRIO (APRESENTADO EM 20/10/2021 PELA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL ANTERIOR.)

18
CREDORES TRABALHISTAS SEM PAGAMENTO (R$ 312.775,07)

R$ 5.177.857,54
CRÉDITOS INFORMADOS PELA UNIÃO (DÍVIDA ATIVA E PREVIDENCIÁRIOS)

R$ 7.749,27
CRÉDITOS INFORMADOS PELO DISTRITO FEDERAL (DÍVIDA ATIVA)

Classe	Credor(es)	Valor	Situação
Trabalhista (art. 83, I)	Ex-empregados da Basefort	**R$ 902.738,14**	Parcialmente pago (R$ 443.470,72); 18 credores sem pagamento
Garantia real (art. 83, II)	Eldorado Indústria e Comércio de Tintas Ltda. – EPP	**R$ 250.000,00**	Sem pagamento comprovado
Quirografário (art. 83, VI)	Coop. de Crédito do DF e Entorno (R$ 1,45 mi), Eldorado, Banco do Brasil e outros	**R$ 4.279.418,74**	Sem pagamento comprovado
Subquirografário (art. 83, VII)	Ministério Público do Trabalho e outro	**R$ 178.332,18**	Sem pagamento comprovado
Públicos (a apurar)	União: 68 inscrições e 16 débitos previdenciários; Distrito Federal	**R$ 5.185.606,81**	A classificar em incidentes (art. 7º-A)

Valores do Quadro-Geral de Credores provisório (ID 106466243), anteriores ao deságio do aditivo (30% na Classe I; 84% no total nas demais) e sujeitos a nova consolidação na falência. A devedora ainda não apresentou a primeira relação de credores (art. 99, III); os créditos públicos serão apurados nos incidentes do art. 7º-A.

Plano aditado e pagamentos comprovados

VON SALTIÉL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

PLANO DE RECUPERAÇÃO E ADITIVO

→ **Plano de Recuperação Judicial original:** aprovado em Assembleia Geral de Credores (AGC) e homologado por ocasião da concessão da recuperação judicial, em 26/02/2019.

→ **Aditivo ao Plano:** aprovado em AGC (ata ID 75688720) e homologado em 15/12/2021, com período de fiscalização judicial compreendido entre 24/03/2022 e 24/03/2023.

→ **Condições de pagamento:** previsão de deságio de 30% para os créditos da Classe I e de 68% adicionais para as demais classes, totalizando redução de 84% sobre os créditos originais.

→ **Alienação de ativos:** estabelecida como condição do aditivo, com determinação de depósito integral do produto da venda em conta judicial vinculada ao processo, vedado o levantamento pela recuperanda, para destinação ao pagamento dos credores sujeitos ao Plano.

PAGAMENTOS E SITUAÇÃO ATUAL

→ **Produto do leilão:** arrecadação de R$ 1.130.957,10 (um milhão, cento e trinta mil, novecentos e cinquenta e sete reais e dez centavos), em leilão realizado em 06/02/2024.

→ **Pagamentos comprovados na sentença:** R$ 585.083,63 (quinhentos e oitenta e cinco mil, oitenta e três reais e sessenta e três centavos), dos quais R$ 443.470,72 foram destinados a credores trabalhistas e R$ 141.612,91 ao pagamento de honorários da Administração Judicial anterior.

→ **Saldo sem destinação demonstrada:** R$ 545.887,15 (quinhentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quinze centavos). Após a análise dos embargos de declaração e dos documentos apresentados, a Administração Judicial identificou comprovação de apenas R$ 221.015,78, remanescendo R$ 324.871,37 sem comprovação de destinação.

→ **Créditos trabalhistas pendentes:** 18 (dezoito) credores da Classe I permanecem sem receber, totalizando R$ 312.775,07 (valor histórico).

→ **Pendências tributárias:** os imóveis alienados apresentam débitos perante o Município de Goianésia/GO, situação que impede o registro da propriedade pelo arrematante.

Medidas cumpridas pela Administração Judicial

QUADRO DE PROVIDÊNCIAS CUMPRIDAS

Providência	Movimento	Data	Situação
Compromisso e aceitação do encargo; canais de atendimento aos credores	Termo ID 292536723; Petição ID 293026294	29/09/2026 e 01/10/2026	Concluída
Vistoria dos apartamentos 102 (Bl. 26) e 204 (Bl. 18), Res. Jardim Mariana, Goianésia/GO	Petição ID 296176103	23/10/2026	Concluída (apt. 102 sem acesso)
Análise da prestação de contas retificada da devedora (embargos de declaração)	Petição ID 296176103	23/10/2026	Concluída
Requerimentos: primeira relação de credores, declarações do art. 104 e incidente do DF	Petição ID 296176103	23/10/2026	Aguarda decisão

→ **Intimação dos sócios-administradores**: os mandados expedidos para intimar Juvenal e Laurentino Pinheiro Cardoso a apresentarem a relação de credores no prazo de 5 (cinco) dias retornaram sem cumprimento, em razão da ausência dos destinatários.

→ **Diligências institucionais:** o Juízo determinou a expedição de ofícios às Juntas Comerciais do Distrito Federal e de Goiás e aos Correios, além da intimação eletrônica das Fazendas Públicas. A União (ID 291511667) e o Distrito Federal (ID 293863248) já apresentaram informações sobre seus créditos.

→ **Formação do Quadro-Geral de Credores:** a Administração Judicial aguarda a apresentação da primeira relação de credores, prevista no art. 99, §1º, da Lei n.º 11.101/2005, para dar início à consolidação do Quadro-Geral de Credores da falência. Também promoverá a distribuição de incidente de classificação de créditos públicos referente ao crédito informado pelo Distrito Federal, no valor de R$ 7.749,27 (sete mil, setecentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos).

→ **Apuração da destinação dos recursos do leilão:** dos R$ 545.887,15 (quinhentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quinze centavos) cuja destinação não foi demonstrada, a Administração Judicial identificou comprovantes relativos a apenas R$ 221.015,78 (duzentos e vinte e um mil, quinze reais e setenta e oito centavos), remanescendo R$ 324.871,37 (trezentos e vinte e quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e trinta e sete centavos) pendentes de esclarecimento. O relatório conclusivo será apresentado no prazo de 60 (sessenta) dias fixado na sentença de quebra.

Embargos da devedora, arrematação e créditos públicos

PENDÊNCIA / PROVIDÊNCIA	INTERESSADO	SITUAÇÃO ATUAL
Embargos de declaração – ID 292261889	Basefort (devedora)	Alega omissão quanto à prestação de contas e requer efeitos infringentes, além da suspensão dos atos de liquidação. Pendente de julgamento.
Prestação de contas – prazo de 60 dias	Basefort (devedora)	Apuração da destinação dos R$ 545.887,15: comprovantes de R$ 221.015,78 e saldo de R$ 324.871,37 sem destinação comprovada. Pendente relatório conclusivo da Administração Judicial, conforme prazo fixado na sentença (IDs 275904079 e 291342642; certidão de 30/09/2026).
Registro da carta de arrematação	Log Construtora e Incorporadora Ltda. (arrematante)	Registro obstado por pendências tributárias anteriores perante a Prefeitura de Goianésia/GO. Prefeitura intimada para manifestação.
Apresentação da relação de credores e declarações do art. 104	Juvenal e Laurentino Pinheiro Cardoso (sócios-administradores)	Determinação constante da sentença, com fundamento no art. 99, III, da LREF. Mandados expedidos em 17/09/2026, com ARs devolvidos em razão da ausência dos destinatários.
Apuração dos créditos públicos	União (PGFN) e Distrito Federal	União: R$ 1.599.809,96 (dívida ativa) e R$ 3.578.047,58 (créditos previdenciários). Distrito Federal: R$ 7.749,27. Informações apresentadas nos IDs 291511667 e 293863248; cabível instauração dos incidentes do art. 7º-A da LREF.
Habilitação de crédito – ID 217260524	Vicente Messias Lemos	Crédito de R$ 92.482,43, anteriormente considerado extraconcursal na recuperação judicial. Deverá submeter seu crédito à verificação na falência. Habilitação pendente.

Requerimentos e informações ao Juízo

a **REQUERER**

A intimação da Falida e dos sócios-administradores, por todos os meios cabíveis, para apresentarem a primeira relação de credores (art. 99, III), bem como as declarações do art. 104 da LREF.

b **REQUERER**

A intimação da devedora para franquear o acesso ao apartamento 102 e do leiloeiro para proceder à avaliação dos apartamentos 102 e 204, a fim de subsidiar proposta de alienação dos imóveis pela Administração Judicial, nos termos dos arts. 139 e seguintes da LREF.

c **REQUERER**

A intimação da Falida para a apresentação de documentação suplementar relativa aos R$ 324.871,37 ainda sem comprovação de destinação, a fim de subsidiar a elaboração do relatório conclusivo da Administração Judicial sobre a aplicação integral dos R$ 545.887,15 provenientes do leilão de ativos.

d **INFORMAR**

Que serão distribuídos os incidentes de classificação de créditos públicos, nos termos do art. 7º-A da LREF, referentes aos créditos informados pela União (R$ 1.599.809,96 e R$ 3.578.047,58) e pelo Distrito Federal (R$ 7.749,27).

e **INFORMAR**

Que o registro da carta de arrematação permanece obstado pela Prefeitura de Goianésia/GO, já intimada para manifestação, embora, conforme decisão proferida em 12/08/2024, os créditos tributários anteriores ao leilão se sub-roguem no preço da arrematação.

f **INFORMAR**

Que apresentará, no prazo de 60 (sessenta) dias fixado na sentença, de relatório conclusivo sobre a destinação dos R$ 545.887,15, com análise de eventual responsabilização dos envolvidos, nos termos dos arts. 82 e 82-A da LREF, dando-se ciência ao Ministério Público.

CONCLUSÃO

Situação do feito e próximos passos

VON SALTIÉL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Falência em fase inicial de arrecadação e diligências

Recuperação Judicial convolada em falência em 14/09/2026 por descumprimento do Plano aditado, sem comprovação integral do produto do leilão (R$ 1.130.957,10). A Von Saltiél Administração Judicial assumiu o encargo em 29/09/2026 e apura o destino de R$ 545.887,15, pendentes os embargos da devedora.

PARA O REGULAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO, RESTAM PENDENTES:

1

Primeira relação de credores e declarações do art. 104 pela devedora e pelos sócios-administradores.

2

Arrecadação, avaliação e leilão dos apartamentos de Goianésia/GO (acesso ao apt. 102).

3

Relatório conclusivo sobre os R$ 545.887,15 (60 dias) e comunicação ao Ministério Público.

4

Incidentes de créditos públicos (União e DF) e habilitações e divergências de crédito.

Os ativos atualmente identificados restringem-se a dois apartamentos situados em Goianésia/GO, anteriormente avaliados em R$ 90.000,00 (noventa mil reais) cada, sem prejuízo da continuidade das diligências para arrecadação e identificação de outros bens, livros e documentos da falida.

VON SALTIÉL
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

TELEFONES
(51) 3414-6760 / (48) 3197-2969

E-MAIL
atendimento@vonsaltiel.com.br

WEBSITE
vonsaltiel.com.br