



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE GUARAPUAVA

2ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PROJUDI

Avenida Manoel Ribas, 500 - Bloco B - Santana - Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42) 3308-7489 - Celular: (42) 99958-7039 - E-mail: gua-2vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0008811-88.2007.8.16.0031

Processo: 0008811-88.2007.8.16.0031

Classe Processual: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Assunto Principal: Convolação de recuperação judicial em falência

Valor da Causa: R\$2.280.000,00

Autor(s): • R.C.M.E. Raw And Construction Material Export Sa

Réu(s): • Massa Falida de Indústrias Madeirit S/A

• Massa Falida de GVAIndustria e Comercio S.A.

• S BENTO ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LIMITADA

Última decisão proferida no ev. 7321.1 (tratou exclusivamente do indeferimento de aquisição direta, mormente considerando as propostas em valor abaixo da avaliação).

A partir desta decisão, seguiram-se 676 movimentos (sem contar seus desdobramentos).

Portanto, passa-se à análise da questões pendentes.

1. Cessão de Direitos

2. Inicialmente, verifica-se que o Juízo havia determinado a expedição de carta de arrematação em favor de CRKC Inc Imo Spe Ltda (ev. 6714.1, fl. 4) e, no curso do processo, Carlos R. Scherner Eireli noticiou a existência de cessão de direitos e pediu fosse a carta de arrematação expedida em seu nome (ev. 6955.1).

3. Em face da potencial impossibilidade de se deferir o requerimento, o Juízo facultou que as partes se manifestassem a respeito (ev. 7059.1), mas elas não apresentaram razões nas oportunidades que lhes foram dadas.

4. Assim, reitero a fundamentação antes empregada: a) o termo de cessão apresentado nos autos envolve negociação de direitos relativos a imóvel que ultrapassa o valor de trinta salários-mínimos, por isso deveria ter sido celebrado por instrumento público, mas, porque foi formalizado por instrumento particular, ele é nulo (art. 108, CC c/c art. 166, IV e V, CC); b) a carta de arrematação é um espelho do auto de arrematação, por isso não poderia haver indicação de um arrematante na carta e de outro no auto.

5. Diante do exposto, indefiro o pedido formulado por Carlos R. Scherner Eireli de expedição de carta de arrematação e destaco que ela deverá ser expedida nos moldes da deliberação de ev. 6714.1, fl. 4.

6. Fazendas Estaduais

7. Estado do Paraná, em várias oportunidades, formulou pedido de reserva de valores para pagamento dos créditos tributários em aberto (ev. 6963.1, 7189.1 e 7299.1).

8. De acordo com o que informa a administradora judicial (ev. 7335.1), todos os valores cobrados estão habilitados na lista de credores e serão pagos observando a *par conditio creditorum*.

9. Indefiro, portanto, o novo pedido de reserva.



10. De outro lado, Estado de São Paulo informou a existência de créditos tributários potencialmente extraconcursais e postulou fosse reservado valor suficiente para o pagamento da dívida. Além disso, na mesma manifestação, Estado de São Paulo também solicitou informações a respeito a) da data em que decretada a quebra e b) da identificação do administrador judicial (ev. 7036.3).

11. Oficie-se ao Estado de São Paulo solicitando que informe se houve a adoção de alguma providência, judicial ou administrativa, tendente a cobrar os débitos apontados. Prazo 15 dias.

12. Além disso, certifique-se se as informações solicitadas pela Fazenda Estadual Paulista foram repassadas e, caso ainda não tenham sido, oficie-se repassando-as.

13. Fazenda Nacional

14. A Fazenda Nacional requereu a expedição de certidão contendo informações a respeito do andamento do processo (ev. 7304.2).

15. Caso ainda não tenha sido expedida, expeça-se e a envie para o endereço eletrônico destinatário apresentado em sua manifestação (tathiana.santos@pgfn.gov.br).

16. Irregularidade da representação processual de Yeshua Comercial Exportadora Ltda

17. A representação processual de Yeshua Comercial Exportadora Ltda. estava irregular, por isso o Juízo determinou a adoção de providências tendentes a corrigir o vício processual (ev. 7059.1).

18. A parte, contudo, constituiu procurador (ev. 7846.1/3); logo, a um, as providências processuais perderam seu objeto e, a dois, não há necessidade de outras diligências.

19. Proposta de aquisição direta CI Ângelo Alimentos

20. CI Ângelo Alimentos apresentou proposta de aquisição direta do imóvel objeto da matrícula n. 8.912 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Irati e postulou a intimação da administradora judicial para que se manifestasse a respeito. Para tanto, propôs a realização de pagamento do valor da avaliação, que será efetivado mediante uma entrada de 10% e o restante em 36 parcelas (ev. 7934.1).

21. Não obstante, o imóvel ainda assim deve ser leilado.

22. Além da necessidade de se observar o regramento contido no art. 142, I, §, I, e seguintes da Lei de Recuperação Judicial e Falências, que impõe a realização de leilão para a tutela dos interesses da massa, também não se poderia admitir o acolhimento da proposta oferecida.

23. Apesar de não haver disposição na lei especial a respeito do tema, o Código de Processo Civil, que poderia ser usado por analogia, pressupõe que a aquisição direta seja acompanhada de a) uma oferta em valor não inferior ao da avaliação; b) uma entrada de pelo menos vinte e cinco por cento do valor; e c) e o restante pago em até trinta meses (art. 895, I, § 1º, CPC).

24. E tanto a entrada quanto a quantidade de vezes em que o pagamento seria realizado caso se deferisse a aquisição direta desrespeitam os parâmetros processuais civis acima expostos.

25. Deste modo, indefiro o pedido de intimação da administradora judicial, bem como o pedido de aquisição direta do imóvel pela proposta feita nos autos. Aliás, ainda que o formato do pedido tenha sido modificado, veja-se que este Juízo já havia indeferido a venda direta por meio da decisão de ev. 7321.1. Assim, advirta-se que eventual pedido no mesmo sentido poderá configurar litigância de má-fé com a consequente aplicação da pena respectiva em favor da massa falida.

26. Inclusão de informações no edital

27. Yeshua Comercial Exportadora Ltda. requereu constasse nos editais de leilão de imóvel localizado em



Irati a informação a) de reserva da colheita de árvores a ser realizada no imóvel no ano de 2038; bem como b) o valor pelo qual o imóvel poderá ser arrematado em segunda praça (ev. 7917.1).

28. De fato, há discussão, no processo autuado sob o n. 0011613-05.2020.8.16.0031, envolvendo a validade do contrato de comodato referente ao imóvel 8.912 do Cartório de Registro de Imóveis de Irati, bem como o destino das árvores cultivadas no imóvel, e o prazo para a reserva e colheita de árvores.

29. Deste modo, para que pretensos adquirentes tenham ciência, o leiloeiro deverá incluir nos editais a serem expedidos a que tenham por objeto referido imóvel a informação contida nos parágrafos acima, à exceção do item “b”.

30. Essas informações decorrem justamente da discussão travada na ação atuada sob o n. 0011613-05.2020.8.16.0031.

31. Dar conhecimento da existência do processo e da discussão aos pretensos arrematantes é cautela necessária para evitar ulterior nulidade e prejuízo à própria massa falida, justamente porque ainda não foram definitivamente deliberadas na ação anulatória (não temos ainda uma decisão definitiva de mérito).

32. Noutro sentido, não se vislumbra interesse em deferir o pedido formulado para que o leiloeiro faça constar no edital o lance mínimo a partir do qual o imóvel poderá ser arrematado na segunda praça, porque se trata de valor decorrente da própria lei (art. 142, § 3º-A, II, Lei n. 11.101/05).

33. Se constar será por mera liberalidade do leiloeiro.

34. Pedido de expedição de ofício ao Detran

35. Em se tratando de arrematação de bem móvel, a atividade expropriatória no curso do processo de execução se encerra com a expedição de ordem de entrega de bem móvel (art. 901, § §, CPC).

36. Assim, extrapola as competências deste Juízo tanto determinar que o Detran providencie a baixa de todos os débitos anteriores à arrematação que, porventura, estejam vinculados ou ao veículo ou estejam sendo exigidos do arrematante, quanto determinar a exclusão de multa por atraso.

37. Discussão a respeito desses pontos deve ser travada por meio do ajuizamento de ação própria voltada a esse fim, sob pena de, em sentido contrário, ou seja, em sendo decididos de forma incidentalmente no curso desta ação falimentar, violação aos princípios do devido processo legal, ampla defesa e contraditório.

38. Por isso, indefiro o pedido formulado por Renilson Antônio Bellin, arrematante, de expedição de ofício ao Detran para a realização da baixa de débitos, para a exclusão da multa por atraso e para a transferência do veículo a si próprio (ev. 7929.2).

39. Novos leilões

40. Defiro o pedido formulado pelo leiloeiro para a realização leilão dos imóveis a) que remanesceram sem arrematação do último leilão; b) bem como dos que tiverem sido avaliados e cujos prazos para impugnação de avaliação tenham se esgotado sem impugnações.

41. Poderão ser aproveitadas as datas sugeridas (ev. 7919.1, fl. 8).

42. Imóveis arrematados e suspensão das avaliações

43. Antes que o leiloeiro e sua equipe pudessem se dirigir até o local para avaliá-los, Gran Comp Industria de Compensados Eireli e Pedro Dziurkowski compareceram o processo afirmando que arremataram os imóveis objeto das matrículas n. 409 e 410 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Irati, no bojo da Carta Precatória n. 0000425-42.2005.8.16.0095 (ev. 7050.1 e 7053.1).



44. Não obstante realmente tenham arrematado os imóveis, estão em curso os embargos à arrematação autuados sob o n. 0002773-86.2012.8.16.0095 e a ação anulatória autuada sob o n. 0003240-94.2014.8.16.0095 que discutem a regularidade do procedimento expropriatório que resultou nas aquisições dos bens.

45. Deste modo, dada a potencial influência que o resultado dos embargos e da ação anulatória pode exercer sobre o curso desta ação falimentar, determino, por ora, a suspensão de todos os atos constritivos e preparatórios para a expropriação (de avaliação, leilão etc.), que tenham por objeto os bens das matrículas n. 409 e 410 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Irati.

46. A suspensão deverá perdurar até o trânsito em julgado das ações n. 0002773-86.2012.8.16.0095 e 0003240-94.2014.8.16.0095, após o que Gran Comp Industria de Compensados Eireli, Pedro Dziurkowski e a Administradora Judicial deverão ser intimados para que se manifestem.

47. Então, a questão será reexaminada.

48. Impugnação apresentada por Água da Serra Comercial Exportadora Ltda

49. Água da Serra Comercial Exportadora Ltda. alegou em apertada síntese que a) ocupa a área objeto do imóvel de matrícula n. 8911 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Irati/PR em decorrência de contrato de arrendamento rural, bilateral, oneroso e com pagamento antecipado entabulado com a empresa GVA Indústria e Comércio, o qual vigorará até 01/05/2036; b) a posse que exerce foi atentada pela massa falida em diversas oportunidades, o que, inclusive, resultou no ajuizamento de ações possessórias julgadas procedentes; c) inclusive, a sentença proferida na ação possessória foi averbada na matrícula; d) para realizar a avaliação da terra nua do imóvel (pois somente a terra nua pertence à massa), não há necessidade de preposto da falida no local, afinal a providência pode ser feita mediante exame de documentos; e) goza do direito de preferência de aquisição do imóvel, nos termos do art. 98, § 3º, do Estatuto da Terra; f) tem interesse na realização de audiência de conciliação para obtenção de solução consensual (ev. 7056.1).

50. Sobre as razões apresentadas, em primeiro plano, cabe mencionar que ao administrador judicial cabe avaliar os bens arrecadados (art. 22, III, “g”, Lei n. 11.101/2005), o que, portanto, engloba a possibilidade de adotar as providências necessárias para a avaliação dos bens, inclusive dos que tenham sido objeto de contrato de arrendamento.

51. Apesar de inexistir disposição expressa na legislação nesse sentido, esse raciocínio decorre da leitura sistemática da Lei de Falências conjugada com o próprio Estatuto da Terra, o qual prevê em seu art. 92, §§ 3º, 4º e 5º, da Lei n. 4.504/1964 o regime jurídico a ser observado em caso de alienações de imóveis arrendados:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

(...)

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos



contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

52. Assim, é possível concluir que a normativa que rege os contratos de arrendamento rural autoriza a realização de alienações desde que observadas algumas particularidades.

53. Então considerando que a) o administrador tem o dever de avaliar os bens arrecadados na falência para ulterior alienação e que b) a existência de contrato de arrendamento não obsta a alienação do imóvel, ao administrador judicial deve ser reconhecido o direito de avaliar o imóvel arrendado.

54. Notadamente sobre a avaliação *in loco*, é importante mencionar que se trata de providência necessária para a melhor compreensão do objeto que está sendo avaliado. Muitas vezes, sem informações sobre a região, terreno e particularidades locais, não se pode apresentar laudo concludente. Logo, se no entender da equipe de avaliação for diligência necessária, a avaliação *in loco* deverá ser realizada.

55. Além disso, depois de avaliado o imóvel, após se ter um parâmetro financeiro pelo qual o imóvel poderá ser expropriado, tanto o administrador judicial quanto a insurgente terão uma plataforma de partida para iniciar, se for o caso, o exercício do direito de preferência.

56. Assim, obstar a realização da avaliação também acaba, em última análise, por prejudicar a própria tentativa de composição amigável, pois as partes não terão referência (tampouco o Juízo) para verificar a razoabilidade das propostas e contrapropostas que puderem ser feitas.

57. Enfim, nada obsta a realização da avaliação, inclusive a *in loco*.

58. A ressalva que precisa e deve ser feita é que eventual arrematante do imóvel (desde que seja distinto do arrendatário) apenas ficará obrigado a respeitar o contrato de arrendamento durante sua vigência, em decorrência da sub-rogação, conforme exposto acima e reconhecido pela jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DESPEJO – ARRENDAMENTO RURAL – LIMINAR DE DESPEJO – ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA – Arrendantes que transferiram a posse do imóvel arrendado – Impossibilidade de se decretar o despejo em favor daqueles que sequer ostentam a condição de possuidores do bem – **Ademais, alienação do imóvel arrendado que não interrompe a vigência do contrato de arrendamento rural, havendo sub-rogação do adquirente nos direitos e obrigações do alienante – Postulação de direito alheio em nome próprio** – Vedação legal – RECURSO PROVIDO – PROCESSO EXTINTO COM BASE NO EFEITO TRANSLATIVO E NO ART. 485, IV, DO CPC.

(TJ-SP - AI: 20904797320218260000 SP 2090479-73.2021.8.26.0000, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 20/05/2021, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/05/2021)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO – CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – RECURSO – LITISPENDÊNCIA – REPETIÇÃO PARCIAL DE PEDIDOS FORMULADOS EM OUTRO PROCESSO – ARTIGO 337, § 3º, DO CPC – ACOLHIMENTO – EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – PEDIDO DE DESPEJO – PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE PROCESSUAL – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL DECRETADA EM PROCESSO ANTERIOR – CAUSA DE PEDIR DISTINTA – BINÔMIO NECESSIDADE E UTILIDADE – EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – CERCEAMENTO DE DEFESA – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO – POSSIBILIDADE DE APURAÇÃO DOS FATOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – ADQUIRENTE DE IMÓVEL ARRENDADO – SUB-ROGAÇÃO DOS DIREITOS DO ALIENANTE – ARTIGO 92, § 5º, DO ESTATUTO DA TERRA – ALIENAÇÃO PARCIAL DO IMÓVEL – IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE CONDENAÇÃO À RENDA REFERENTE AOS LOTES VENDIDOS PARA TERCEIROS – APURAÇÃO



DO VALOR DEVIDO E REDISTRIBUIÇÃO DE SUCUMBÊNCIA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – SENTENÇA REFORMADA. 1. Constatada a repetição de pedidos formulados em outro processo, em que litigam as mesmas partes e com causa de pedir idêntica, deve ser reconhecida a litispendência, extinguindo-se o processo sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, V, do CPC. 2. Caracterizada a perda superveniente do interesse processual, por ausência do binômio necessidade e utilidade, o feito deve ser extinto sem resolução do mérito, com base no artigo 485, VI, do CPC. 3. Rejeita-se a alegação de cerceamento de defesa quando possível a apuração do fato controvertido em liquidação de sentença, por não importar em nenhum prejuízo processual. **4. Havendo alienação parcial do imóvel arrendado, o adquirente apenas se sub-roga nos direitos do alienante na porção do imóvel que adquiriu. Inteligência do artigo 92, § 5º, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964).** 5. Sendo necessária a quantificação do valor devido na fase de liquidação de sentença, cabível postergar a redistribuição dos ônus sucumbenciais. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 17ª C.Cível - 0001748-82.2016.8.16.0132 - Peabiru - Rel.: DESEMBARGADORA ROSANA AMARA GIRARDI FACHIN - J. 16.03.2021)

(TJ-PR - APL: 00017488220168160132 Peabiru 0001748-82.2016.8.16.0132 (Acórdão), Relator: Rosana Amara Girardi Fachin, Data de Julgamento: 16/03/2021, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: 17/03/2021)

59. Por fim, também cabe registrar que as ações possessórias transitadas em julgado impediriam a prática de esbulho ou turbação possessória perpetrada pela massa falida, mas tais decisões não obstam a entrada do avaliador e sua equipe na área, porque conforme fundamentação acima, tal comportamento não configurará esbulho, e sim mero meio sem o qual a avaliação não poderá ser efetivada.

60. Deste modo, a) autorizo a avaliação do imóvel de matrícula n. 8911 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Irati/PR; e b) indefiro (sem prejuízo de ulterior revisão da questão após a realização da avaliação) o pedido de realização de audiência de conciliação pois o imóvel não foi avaliado e não se sabe se eventual acordo será razoável ou não.

61. Providências finais

62. Intime-se a administradora judicial para que se manifeste sobre a) as custas processuais informadas pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública de Irati (ev. 7601.1/3); b) as penhoras anotadas no rosto dos presentes autos (ev. 7991.1, 7994.2, 7992.1); c) os laudos de avaliação (ev. 7995.1/24); d) e para que requeira providências úteis ao prosseguimento do processo. Prazo 15 dias.

63. Intimem-se as demais partes para que tomem ciência dos laudos de avaliação elaborados pelo leiloeiro e sua equipe (ev. 7995.1/24). Prazo 15 dias.

64. Depois do trânsito em julgado das ações n. 0002773-86.2012.8.16.0095 e 0003240-94.2014.8.16.0095 intimem-se Gran Comp Industria de Compensados Eireli, Pedro Dziurkowski e a Administradora Judicial pelos procuradores constituídos nos autos para que se manifestem e requeiram o que entenderem de direito. Prazo 15 dias.

65. Dê-se ciência ao Ministério Público.


67. Intimações e diligências necessárias.

Guarapuava, datado eletronicamente.

Luciana Luchtenberg Torres Dagostim



Juíza de Direito



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J57W LY7F2 95VLD AE8T3