



**AO DOUTO JUÍZO DA 1.^a VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE
PONTA GROSSA – ESTADO DO PARANÁ**

Autos n.º 0008811-88.2007.8.16.0031

MASSA FALIDA DE GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, MASSA FALIDA DE INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A e MASSA FALIDA DE S BENTO PARTICIPAÇÕES LTDA., por sua Administradora Judicial, **CREDIBILITÀ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA**, nomeada na Ação de Falência supracitada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento à decisão de mov. 11007, expor e requerer o que segue:

I – BREVE RELATO

Por meio da decisão de mov. 11007, este d. juízo (i) indeferiu o pedido formulado pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo para instauração de incidente de classificação de crédito público, reconhecendo a estabilização e consolidação do Quadro Geral de Credores; (ii) determinou a intimação da União para ciência dos créditos que serão considerados para fins de pagamento e da exclusão de determinados créditos do QGC; (iii) determinou a expedição de ofício à Vara de Família e Sucessões de Guarapuava/PR acerca da expedição de alvará em favor do Espólio de Edvino Ferreira Paluski; e (iv) intimou esta Administradora



Judicial para manifestação acerca da complementação do laudo pericial juntada ao mov. 10.998.1 e dos requerimentos formulados pela arrematante CIA. PATRIMONIAL VALLE S.A. nos movs. 10.996.1, 11.000.1 e 11.002.1.

A respeito dos itens (i) a (iii) acima relacionados, esta Administradora Judicial manifesta expressa ciência. Passa, a seguir, a se manifestar especificamente acerca do item (iv).

II – MANIFESTAÇÃO ACERCA DO LAUDO PERICIAL E MOV. 10980. HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Em razão da intimação decorrente da decisão de mov. 10971, o Sr. Perito Judicial, André Luis dos Santos, Engenheiro Florestal, CREA/PR 73.298/D, juntou aos autos, no mov. 10980.1, complementação ao Laudo Pericial, prestando esclarecimentos técnicos em atenção à petição de mov. 10965.1.

Em síntese, o Sr. Perito esclareceu que: (i) o sortimento inferior a 8 cm (ponteiras e galhadas) representa aproximadamente 1% do valor total dos ativos avaliados, sendo economicamente desprezível; (ii) as condições logísticas e topográficas das áreas foram devidamente ponderadas na avaliação; (iii) o valor de R\$ 30,00/m³ adotado no laudo é superior à média de mercado regional, revelando-se conservador e favorável à valorização dos ativos; e (iv) ratificou integralmente o laudo de mov. 10928.1, requerendo, subsidiariamente, caso persistisse controvérsia, a exclusão total do referido sortimento da avaliação, a fim de conferir maior celeridade processual.

Diante disso, todos os questionamentos formulados restaram integralmente respondidos e fundamentados, não subsistindo qualquer ponto controvertido pendente de elucidação.





Sendo assim, esta Administradora Judicial requer a homologação do Laudo de Avaliação elaborado pelo Sr. Perito Judicial (mov. 10928.1), complementado pelos esclarecimentos de mov. 10980.1, tendo em vista que todos os questionamentos foram devidamente respondidos e o trabalho pericial está concluído. Não há oposição à expedição de alvará para levantamento dos honorários periciais remanescentes.

Ademais, para que seja viabilizada a realização do leilão dos respectivos imóveis com o material biológico avaliado, esta Administradora Judicial requer a intimação do Sr. Leiloeiro Oficial HELCIO KRONBERG para que proceda à atualização das avaliações dos imóveis abaixo relacionados. As avaliações constantes nos autos (mov. 8051) foram realizadas em 19 de maio de 2022, de modo que devem ser atualizadas considerando o valor de mercado atual dos bens, o que impõe sua atualização antes da realização dos leilões, nos termos do art. 872, § 1.º, do Código de Processo Civil.

Os imóveis a serem reavaliados e posteriormente leiloados em conjunto com os ativos biológicos são os identificados pelas seguintes matrículas:

- Matrícula nº 852 — Comarca de Irati/PR
- Matrícula nº 1369 — Comarca de Irati/PR
- Matrícula nº 1992 — Comarca de Irati/PR
- Matrícula nº 4249 — Comarca de Irati/PR
- Matrícula nº 4465 — Comarca de Irati/PR
- Matrícula nº 1378 — Comarca de Guarapuava/PR





Após a atualização das avaliações e a devida intimação desta Administradora Judicial, requer-se que o leilão dos imóveis seja realizado conjuntamente com os ativos biológicos já avaliados.

III – REQUERIMENTOS FORMULADOS PELA ARREMATANTE CIA. PATRIMONIAL VALLE S.A. NOS MOVS. 10.996.1, 11.000.1 E 11.002.1.

Conforme se extrai da petição de mov. 11017.1 e do Auto de Arrematação de mov. 11017.2, em 22 de maio de 2026, o imóvel de matrícula nº 2.548 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP foi arrematado pela CIA. PATRIMONIAL VALLE S.A., pelo valor de R\$ 2.990.000,00, cujo pagamento foi assim estruturado: (i) entrada equivalente a 30% do valor, correspondente a R\$ 897.900,00; e (ii) 30 parcelas mensais de R\$ 69.836,67, corrigidas monetariamente conforme previsto no respectivo edital.

Por meio da petição de mov. 10.996.1, a arrematante requereu sua habilitação nos autos e apresentou os comprovantes de pagamento da entrada (R\$ 897.900,00, mov. 10996.4) e da comissão do leiloeiro (R\$ 149.657,90, mov. 10996.5). Requereu, ainda, o reconhecimento da regularidade das obrigações assumidas e a assinatura do auto de arrematação por este d. Juízo.

Em petição de mov. 11000.1, a arrematante requereu: (i) a homologação da arrematação e a expedição da Carta de Arrematação com averbação de hipoteca judicial, até a efetiva quitação do parcelamento; (ii) a expedição de mandado de imissão na posse; (iii) a expedição de ofício ao Cartório de Registro Geral de Imóveis, com ordem de levantamento de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; (iv) a baixa de débitos tributários e demais cobranças anteriores à arrematação, com sub-rogação no preço, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional; (v) a baixa de penhoras e hipotecas anteriores à arrematação; (vi) a transferência do bem ao adquirente no Cartório de Registro



Geral de Imóveis, independentemente da apresentação de demais documentos processuais. Por fim, requereu que os valores pagos a título de arrematação permanecessem depositados em juízo, vedada sua liberação até a efetiva homologação e imissão na posse.

Pela petição de mov. 11002.1, a arrematante comprovou o pagamento de custas para expedição da Carta de Arrematação e reiterou, com urgência, os requerimentos anteriormente formulados.

Diante do exposto, esta Administradora Judicial informa que não vislumbra qualquer óbice ao deferimento dos requerimentos formulados pela arrematante, uma vez que a arrematação foi regularmente realizada nos termos do edital e do Auto de Arrematação de mov. 11017.2, tendo sido devidamente comprovados o pagamento da entrada e o recolhimento da comissão do leiloeiro.

Considerando que o pagamento do preço foi ajustado de forma parcelada, nos termos expressamente autorizados pelo edital, esta Administradora Judicial entende ser possível a imediata expedição da Carta de Arrematação, desde que dela conste a constituição de **hipoteca judicial** em favor da Massa Falida, a ser mantida até a integral quitação das parcelas vincendas, conforme edital de leilão.

No que se refere ao pedido de manutenção dos valores depositados em juízo, esclarece-se que a presente demanda tramita sob o rito falimentar, inexistindo a figura de exequente a quem possam ser liberados os valores decorrentes da alienação judicial. Os recursos provenientes da arrematação integrarão o ativo da Massa Falida e permanecerão submetidos ao controle deste Juízo Universal, observando-se as regras próprias do processo falimentar e a ordem legal de pagamento dos credores estabelecida na Lei n.º 11.101/2005.



Desta forma, esta Administradora Judicial manifesta-se favoravelmente à homologação da arrematação e ao deferimento dos demais pedidos formulados pela arrematante, inclusive quanto à expedição da Carta de Arrematação com averbação de hipoteca judicial, mandado de imissão na posse e demais providências registras pertinentes.

IV – NULIDADE DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N.º 22.255 DO CRI DE TELÊMACO BORBA. NECESSIDADE DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL DE REGISTRO INDEPENDENTEMENTE DOS ÔNUS EXISTENTES. INEFICÁCIA DA TRANSMISSÃO.

Em petição de mov. 10213, item II, esta Administradora Judicial apresentou o histórico da discussão acerca do desfazimento da arrematação realizada pela TRANSMICKAEL COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA nos autos da Ação Civil Pública n.º 98901-2006-659-09-00-0, em trâmite perante a 2.ª Vara do Trabalho de Guarapuava/PR. Naquela oportunidade, foi consignado o descumprimento das condições de pagamento pactuadas pela arrematante e a consequente perda da caução real prestada.

Diante do requerimento formulado, este d. Juízo deferiu a expedição de "*mandado de transmissão de propriedade por consolidação da caução real prestada ao SRI da Comarca de Telêmaco Borba, passando a propriedade do imóvel de matrícula n.º 22.255 à Massa Falida de Indústrias Madeirit S/A*" (decisão de mov. 10330.1).

O mandado foi encaminhado para averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Telêmaco Borba, oportunidade em que o registrador devolveu o título com exigência de pagamento do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), conforme informado pela petição de mov. 10639.



O ITBI foi devidamente recolhido, conforme comprovante ora anexado (Anexo 01), no valor de R\$ 23.353,01, pago em 15/04/2026.

Apresentado novo pedido de averbação, o Cartório de Registro de Imóveis formulou novas exigências, conforme Diligência Registral n.º 1307/2026 (Anexo 03), dentre as quais se destaca a seguinte:

- 1) Apresentar a Decisão de mov 63.1 mencionada na Decisão de mov 10330.1.
- 2) Considerando-se o registro da compra e venda do R.06, que foi realizado com Mandado Judicial, conforme mencionado no próprio registro, faz-se necessário que seja determinado judicialmente a transmissão de propriedade do imóvel objeto da matrícula 22.255, independentemente do registro referido, bem como há na citada matrícula inúmeros ônus, tais como: penhora e indisponibilidade de bens, desta forma é imprescindível que haja uma determinação judicial para realizar o cancelamento destes ônus, alternativamente, que seja determinado proceder ao registro da transmissão independente dos ônus existentes..

Da análise da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n.º 22.255 (Anexo 04), extrai-se que, a despeito de a caução estar regularmente registrada, a **TRANSMICKAEL** promoveu a alienação do imóvel ao Sr. **ALAIR CORDEIRO DOS SANTOS** (CPF n.º 237.984.249-34) e à Sra. **MARIA GEFER DOS SANTOS** (CPF n.º 803.611.109-87), conforme R.06 da matrícula, com base em escritura pública de compra e venda supostamente lavrada na Serventia Notarial de Laranjal/PR, Comarca de Palmital/PR, às fls. 042/047 do Livro 32-E, em 05 de junho de 2009. Verifica-se, ainda, que todos os registros de penhoras e indisponibilidades averbados na matrícula decorrem de demandas ajuizadas exclusivamente em face do adquirente, Sr. Alair.

Ocorre que a referida alienação é absolutamente ineficaz perante a Massa Falida, pelos fundamentos a seguir expostos.

IV.1. A alienação violou restrição expressa decorrente da caução registrada



Conforme se extrai do R.03 da Certidão de Inteiro Teor, o imóvel objeto da matrícula n.º 22.255 foi dado em caução por determinação judicial, sendo expressamente **vedada a alienação do bem a terceiros até a integral quitação da dívida prevista para 05 de junho de 2009**. A TRANSMICKAEL, portanto, transmitiu o imóvel sem que houvesse o adimplemento da obrigação garantida, em flagrante violação à restrição legalmente constituída e publicamente averbada na matrícula do imóvel.

R.03 – M. 22.255 – Protocolo n.º 66.409 em 07 de outubro de 2008. – **CAUÇÃO** – Por força do Ofício n.º 2.110.544/2008 da 02ª Vara do Trabalho de Guarapuava – PR, por determinação da M.M. Juíza do Trabalho, Drª Marieta Jesus da Silva Arretche, exarado nos **Autos 98901-2006-659-09-00-0 (ACPU 1/2006)** em que o Ministério Público do Trabalho move contra GVA Ind e Com S/A e outros, o imóvel objeto desta matrícula fica como garantia ao pagamento da alienação judicial assumida pelo proprietário nos autos em epígrafe no valor de R\$ 3.452,894,60 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, oitocentos noventa e quatro reais e sessenta centavos), que então comparece como arrematante, até a integral quitação da dívida prevista para 05/06/2009, sendo vedada, neste interregno, a alienação a terceiros. – Custas a receber: VRC: 1.293,60 – R\$ 135,82 – Funrejus R\$ 609,00 (**Of.098/2008**). – En, Bel. Sírío de Castro Ribas Júnior -- Oficial Substituto.-----

À luz da teoria tridimensional do negócio jurídico, sistematizada por Pontes de Miranda¹, o negócio jurídico se analisa nos planos da *existência*, da *validade* e da *eficácia*. No plano da eficácia, submetem-se ao negócio as condições, os termos e os encargos que modulam a produção de seus efeitos. O ato que existe e é válido pode, ainda assim, ser *ineficaz*, quando subordinado a condição que ainda não se verificou.

¹ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954, t. IV, § 357.



Como bem pontua Humberto Theodoro Júnior², *"o reconhecimento da ineficácia de um ato é algo muito diferente do que se passa com a pronúncia da sua invalidade"*, sendo possível reconhecê-la de pronto.

No caso concreto, a compra e venda celebrada entre a TRANSMICKAEL e o Sr. ALAIR estava subordinada à condição do adimplemento integral da dívida trabalhista pela alienante, condição que nunca ocorreu.

Nos termos do art. 125 do Código Civil, *"subordinando-se a eficácia do negócio jurídico a condição suspensiva, enquanto esta não se implementar, não se terá adquirido o direito a que ele visa"*. Logo, a transmissão é **ineficaz** em relação à Massa Falida, uma vez que a condição de quitação integral da dívida, que legitimaria a alienação, jamais se verificou, sendo a restrição oponível a terceiros desde a data de sua averbação no registro imobiliário (R03).

IV.2. Ausência de boa-fé do adquirente. Fraude contra a Massa Falida.

O adquirente **não pode alegar boa-fé**, pois a restrição constava de modo expresso e público no Registro de Imóveis, na forma do R.03, sendo oponível a terceiros desde a sua averbação. A publicidade registral afasta, irremediavelmente, qualquer alegação de desconhecimento.

A situação guarda semelhança com a fraude à execução, hipótese na qual o reconhecimento da ineficácia pode se dar nos próprios autos, sem necessidade de ação autônoma. A propósito:

² THEODORO JUNIOR, Humberto. Negócio jurídico – Inexistência, invalidade e ineficácia – Diversidade de consequências jurídicas. Consulta em <https://blog.grupogen.com.br/juridico/areas-de-interesse/processocivil/negocio-juridico-inexistencia-invalidade/>, acesso em 23/6/2025.





AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA – BEM IMÓVEL – DOAÇÃO À IRMÃ DO EXECUTADO – FRAUDE À EXECUÇÃO - RECONHECIMENTO – I - Reconhecimento da fraude à execução que se dá incidentalmente, nos próprios autos da execução, não sendo necessário o ajuizamento de ação autônoma (...) (TJ-SP - AI: 21431923020188260000 SP 2143192-30.2018 .8.26.0000, Relator.: Salles Vieira, Data de Julgamento: 31/05/2019, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/05/2019)

IV.3. Inexistência da escritura pública e dos autos judiciais que embasaram o registro. Fundamento cumulativo de nulidade do R.06.

Outrossim, com o objetivo de examinar os termos da compra e venda, esta Administradora Judicial diligenciou junto à Serventia Notarial de Laranjal/PR, Comarca de Palmital/PR, serventia indicada no próprio R.06 como aquela em que teria sido lavrada a escritura pública de compra e venda, com o intuito de obter cópia do instrumento.

Em resposta, o Tabelião Nilson Antonio Golanoski informou expressamente que, ao rever os livros de escrituras públicas do acervo da serventia, especificamente às fls. 042/045 do Livro 32-E, **não foi encontrada escritura pública de compra e venda** em que figurem como outorgante vendedora a TRANSMICKAEL COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA e como outorgados compradores ALAIR CORDEIRO DOS SANTOS e sua esposa MARIA GEFFER DOS SANTOS (Anexo 05: e-mail datado de 23/06/2025). O Tabelião acrescenta que já havia respondido a diversas solicitações de advogados e tabelionatos sobre esse mesmo assunto desde o ano de 2012.





De: Cartório Notarial e Registral de Laranjal/PR <cartoriolaranjal@bol.com.br>

Enviada em: segunda-feira, 23 de junho de 2025 13:37

Para: guilherme.dantas@credibilita.adv.br

Assunto: RE: Cópia de escritura pública - GVA - Mat. 22.255

Boa tarde...

em resposta ao solicitado, informo que revendo os livros de Escrituras Publicas do acervo desta Serventia Distrital de Laranjal/Pr, e especificamente às fls. 042/045 do livro 32-E, não foi encontrado Escritura Publica de Venda e Compra em que é outorgante vendedora: TRANSMIKAEL COMERCIO, IMPORTAÇÃO e EXPORTAÇÃO LTDA e como outorgados compradores ALAIR CORDEIRO DOS SANTOS e sua esposa MARIA GEFER DOS SANTOS. Outrossim, informo que nas referidas folhas consta lavrado Escritura Publica em que são outorgantes vendedores: JOSÉ ALOR SIMI e sua esposa e outorgados compradores JOÃO CARLOS DO AMARAL e sua esposa ROSEMILDA APARECIDA GUINAPE, referente a um imóvel rural com a área de 2,00 alqueires paulistas, objeto da matrícula nº 1.004 do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Palmital/Pr. Também informamos que já foram respondidas e várias solicitações de advogados e tabelionatos sobre esse assunto, desde o ano 2012.

Informamos ainda que o Titular responsável à época, não responde mais por esta Serventia desde o ano 2011.

Sem mais,

At.te.

Nilson Antonio Golanoski

Tabelião

Além disso, a Certidão de Inteiro Teor registra que o R.06 foi lavrado com base em Mandado Judicial extraído dos autos n.º 000009-15.2012.8.816/000, da Vara Cível da Comarca de Palmital/PR.

descrição desta matrícula.- VALOR: R\$ 100.000,00 (cem mil reais); pago à vista.- **OBSERVAÇÃO:** Registro conforme Mandado de Registro de Ato Notarial – Escritura, Extraído dos Autos n.º 000009-15.2012.8.816/000 de Pedido de Providências, expedido pela Dra. Tais de Paula Scheer, MM. Juíza de Direito da Comarca de Palmital-PR.- O ITBI foi pago conforme guia n.º

Esta Administradora Judicial diligenciou junto ao Cartório daquela Vara e foi informada da **inexistência dos referidos autos judiciais**.

Esses elementos, ou seja, a inexistência da escritura pública e inexistência dos autos judiciais que teriam gerado o mandado de registro, apontam que “venda realizada e averbada no R.06 da matrícula, nos termos do art. 214 da Lei n.º 6.015/1973” sequer existiu, e nem poderia, em razão da ordem de restrição anterior. Ademais, as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independentemente de ação direta. Trata-se de registro lavrado sem



título válido e sem amparo em ato judicial existente, configurando vício insanável de origem.

Esta Administradora Judicial reserva-se o direito de juntar, em momento oportuno, certidão oficial expedida pela Vara Cível da Comarca de Palmital/PR, confirmando a inexistência dos autos n.º 000009-15.2012.8.816/000, a fim de robustecer o pedido de declaração de nulidade ora formulado.

Em síntese: (i) a alienação ocorreu em descumprimento à caução registrada e à vedação expressa de transferência, o que torna o ato ineficaz em relação à Massa Falida; (ii) o adquirente não pode alegar boa-fé, por força da publicidade registral (R03); e (iii) a escritura pública de compra e venda indicada no R.06 não existe nos arquivos da serventia notarial e os autos judiciais que teriam embasado o mandado de registro também não foram localizados, o que configura, cumulativamente, nulidade de pleno direito do próprio registro. O conjunto desses elementos impõe a intervenção judicial para o reconhecimento da ineficácia e da nulidade do ato, com a consequente determinação do registro da transmissão de propriedade em nome da Massa Falida.

De todo modo, independentemente dos ônus existentes, requer-se seja determinada a averbação da transferência de propriedade do imóvel para a Massa Falida. Subsidiariamente, requer-se, desde já, o reconhecimento da **ineficácia** da compra e venda realizada pela TRANSMICKAEL COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA em favor de ALAIR CORDEIRO DOS SANTOS e MARIA GEFFER DOS SANTOS, diante da violação à caução registrada e da vedação expressa de alienação antes do adimplemento integral da dívida garantida, com fundamento nos arts. 125 e 474 do Código Civil c/c art. 1.º da Lei n.º 6.015/1973 e art. 1.227 do Código Civil; e a **nulidade** de pleno direito do R.06 da matrícula n.º 22.255, nos termos do art. 214 da Lei n.º 6.015/1973, tendo em



vista a inexistência da escritura pública indicada como título do registro e a inexistência dos autos judiciais que teriam embasado o respectivo mandado, configurando registro lavrado sem título válido.

IV.4. Exigência referente à decisão de mov. 63.

A Diligência Registral n.º 1307/2026 exigiu, ainda, a apresentação da decisão de mov. 63.1, mencionada na decisão de mov. 10330.1. Todavia, esta Administradora Judicial não localizou a referida decisão de mov. 63, na medida em que o movimento correspondente, nos autos, refere-se à expedição de intimação, e não a uma decisão judicial de mérito.

Diante disso, requer-se que Vossa Excelência esclareça a qual decisão específica se refere o item "mov. 63" mencionado na decisão de mov. 10330.1, a fim de que esta Administradora Judicial possa providenciar o atendimento à exigência cartorária, ou que seja retificada a ordem, excluindo a menção.

V – CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS FINAIS

ANTE O EXPOSTO, a Massa Falida, representada pela Administradora Judicial, requer:

i) em relação ao Laudo Pericial e à realização do leilão, a homologação do Laudo de Avaliação elaborado pelo Perito Judicial André Luis dos Santos, Engenheiro Florestal, CREA/PR 73.298/D (mov. 10928.1), não se opondo à expedição de alvará dos honorários remanescentes;

ii) a intimação do Leiloeiro Oficial HELCIO KRONBERG para que proceda à atualização das avaliações dos imóveis identificados pelas matrículas nº



852, 1369, 1992, 4249 e 4465 (Comarca de Irati) e nº 1378 (Comarca de Guarapuava), e, após, a designação de leilão conjunto da terra e dos ativos biológicos já avaliados;

iii) Em relação à arrematação do imóvel de matrícula n.º 2.548 (Bananal/SP), homologar a arrematação realizada pela CIA. PATRIMONIAL VALLE S.A. e deferir os requerimentos formulados nos movs. 10.996.1, 11.000.1 e 11.002.1, notadamente a expedição da Carta de Arrematação, com averbação de hipoteca judicial em favor da Massa Falida até a integral quitação do preço parcelado;

iv) em relação ao imóvel de matrícula n.º 22.255 do CRI de Telêmaco Borba, determinar que o Cartório de Registro de Imóveis de Telêmaco Borba proceda ao registro da transmissão de propriedade em nome da Massa Falida de Indústrias Madeirit S/A, independentemente dos ônus e indisponibilidades atualmente averbados na matrícula; subsidiariamente, desde já, o reconhecimento da **ineficácia** da compra e venda realizada pela TRANSMICKAEL COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA em favor de ALAIR CORDEIRO DOS SANTOS e MARIA GEFFER DOS SANTOS, diante da violação à caução registrada e da vedação expressa de alienação antes do adimplemento integral da dívida garantida, com fundamento nos arts. 125 e 474 do Código Civil c/c art. 1.º da Lei n.º 6.015/1973 e art. 1.227 do Código Civil; e a **nullidade** de pleno direito do R.06 da matrícula n.º 22.255, nos termos do art. 214 da Lei n.º 6.015/1973, tendo em vista a inexistência da escritura pública indicada como título do registro e a inexistência dos autos judiciais que teriam embasado o respectivo mandado, configurando registro lavrado sem título válido;

v) por fim, esclarecer qual a decisão referida como "mov. 63" na decisão de mov. 10330.1, a fim de que esta Administradora Judicial possa





providenciar o atendimento à exigência formulada pela Diligência Registral n.º 1307/2026 do CRI de Telêmaco Borba, ou determinar a retificação da menção.

Nestes termos, requer deferimento.

Ponta Grossa, 25 de junho de 2026.

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

