



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

Processo 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, **CREDIBILITÄ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA**, nomeada na Ação de Falência supracitada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

No mov. 10173, a Administradora Judicial foi intimada para se manifestar sobre a manifestação do Leiloeiro de mov. 10129. Nela, o Leiloeiro Helcio Kroenberg informou que, após o leilão **negativo** do imóvel de matrícula nº 8.912, do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR (lote 07), informado no mov. 10117, recebeu *“nova proposta para a arrematação”* do referido lote, feita pela empresa INDÚSTRIA DE COMPENSADOS SUDATI LTDA (CNPJ 02.314.153/0001-39), nos seguintes termos:



Proponente: INDÚSTRIA DE COMPENSADOS SUDATI LTDA - CNPJ: 02.314.153/0001-39

Objeto da proposta: Lote 07: TERRENO RURAL COM ÁREA DE 1.047,5172 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, com área de 1.047,5172 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. Ficam os interessados cientes que embora na matrícula conste área de 2.535,00ha, na Av-21 da mesma matrícula consta desapropriação da área de 1.487,4828ha, remanescendo, assim, a área de 1.047,5172ha. É objeto deste lote apenas a terra nua, não sendo objeto o ativo biológico existente no local (reflorestamento). **REGISTRO:** Matrícula nº 8.912 do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR descrição completa do lote conforme edital de leilão mov. 9984.1. **Valor de Avaliação:** R\$ 25.290.000,00. **LANCE INICIAL:** Lance Inicial na Primeira Praça (valor de avaliação): R\$ 25.290.000,00. Lance Inicial na Segunda Praça (50% do valor de avaliação): R\$ 12.645.000,00

Valor da Proposta: R\$ 12.645.000,00

Condições de pagamento: 10% de sinal (R\$ 1.264.500,00) e o restante em 30 parcelas (R\$ 379.350,00) corrigidas pelo INPC.

Taxa de comissão de leilão: 5% sobre o valor da proposta

Desta forma, apresentou a oferta, submetendo-a ao Juízo e, em caso de homologação, requereu sua intimação para emissão do respectivo auto de arrematação.

Sem ter havido intimação, no mov. 10137, a empresa YESHUA COMERCIAL EXPORTADORA LTDA compareceu aos autos informando que a oferta *“encontra-se em condições diversas de pagamento do previsto no edital, não tendo tal proposta sido oferecida para os demais compradores.”* afirmou, ainda, que possui direito de preferência na aquisição do bem imóvel, por ser arrendatária do terreno rural. Por fim, apresentou a mesma proposta de aquisição direta do lote para pagamento do mesmo valor e condições iguais às apresentadas pela Indústria de Compensados Sudati Ltda, requerendo sua homologação pelo Juízo.

Pois bem. O tema da aquisição direta de bens da Massa Falida não é novo neste caderno processual. No parecer de mov. 9622, esta Administradora Judicial já se manifestou anteriormente repelindo pedidos semelhantes, apresentando razões que, por amor à brevidade, reitera-se integralmente.



De igual modo, em outros momentos o d. Juízo já afastou a pretensão de aquisição de bens de forma direta, ao que a Auxiliar do Juízo entende ser o melhor destino também para as propostas tanto da Sudati quanto da Yeshua.

Com efeito, a apresentação de duas propostas iguais para aquisição do mesmo bem denota, por si só, a clara possibilidade de concorrência, possibilitando que o bem possa ser adquirido por valor até maior, em atendimento ao princípio da concorrência natural do leilão, que é exatamente o seu objetivo. Tal possibilidade reforça a necessária aplicação do princípio da maximização dos ativos da falência previsto no art. 75 da Lei 11.101/2005, com redação dada pela Lei 11.112/2020 e já amplamente detalhado no mencionado parecer desta Auxiliar do Juízo, ao qual se reporta.

Ressalva-se, por outro lado, que YESHUA não possui direito algum de preferência sobre o imóvel, inexistindo decisão judicial a assegurar prerrogativa em seu favor. Eventual direito de preferência que constou indevidamente do edital deverá ser retirado, pois não há nenhuma decisão a assegurar o pretendido benefício. O que deve ser atendido são as ressalvas determinadas na decisão do Mov. 7999.

De todo modo e neste contexto, a venda do bem por meio de leilão respeitaria a concorrência em si, em que aquele que apresenta a melhor proposta – o que maximiza os créditos na falência – arremata o imóvel, possibilitando, assim, o pagamento de um número maior de dívidas do concurso de credores.

A jurisprudência tem o mesmo entendimento:



AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. Decisão que homologou a arrematação de ativo da massa. Inobservância dos prazos para pagamento. Prejuízo à concorrência em condições de igualdade. **Finalidade do procedimento que é não apenas para a maximização dos ativos da massa falida, como também à promoção de igualdade de condições aos licitantes para a aquisição do bem leilado.** DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22789775120248260000 São Paulo, Relator.: AZUMA NISHI, Data de Julgamento: 14/01/2025, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 14/01/2025)

E, neste sentido, em decisão de mov. 8808, este Juízo já decidiu que, *“não obstante as propostas, os imóveis devem ser leiloados porque, assim, mediante oferecimento de lances pelos interessados, a proposta mais vantajosa aos interesses da massa poderá se sagrar vencedora e isso tanto permitirá um melhor aproveitamento do acervo patrimonial quanto uma satisfação mais eficiente dos créditos concursais”*. Além disso, na decisão constante do mov. 8151, foram esclarecidos os motivos pelos quais não admitiria propostas de compra direta no presente processo falimentar, entendendo o Juízo que, embora o art. 895 do CPC autorize essa modalidade de aquisição, a Lei de Falências não contempla tal possibilidade como preferencial (art. 142). Assim, aplicando-se o princípio da especialidade, deve prevalecer a norma específica da legislação falimentar em detrimento das disposições gerais do CPC.

Assim, a Administradora Judicial sugere, diante do interesse de mais de um proponente em relação à referida área e diante da possibilidade de concorrência entre eles, é que seja realizado um **novo leilão**, em que o valor das propostas apresentadas (que correspondem à 50% da avaliação feita de R\$ 25.290.000,00), com a possibilidade de parcelamento em 30 parcelas e 10% de sinal, sejam considerados os **lances mínimos** do certame, possibilitando aos interessados a livre concorrência.



ANTE O EXPOSTO, a Massa Falida, através da Administradora Judicial, opina pelo indeferimento das propostas trazidas nas manifestações de movimentos 10129 e 10137, pelas razões aqui delineadas, requerendo seja realizado novo leilão da referida área em que os lances mínimos sejam equivalentes ao valor das propostas aqui apresentadas, anotando-se que não há direito de preferência devido à YESHUA, devendo o edital fazer constar tão somente as ressalvas deliberadas na r. decisão do mov. 7999, e no mov. 148 do agravo de instrumento 0103979-54.2023.8.16.0000.

Nestes termos, requer deferimento.

Ponta Grossa, 24 de junho de 2025.

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

