



AO DOUTO JUÍZO DA 1ª 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.

I – BREVE SÍNTESE

Por meio da decisão de mov. 10531.1, este d. juízo determinou a intimação da massa falida, da administradora judicial e determinou vista ao Ministério Público *“para se manifestarem quanto a proposta apresentada no mov. 10527.1 /10527.2, bem como a manifestação do Sr. Leiloeiro no mov. 10530.1”*.



Salientou, outrossim, que ao a *“questão atinente ao arrematante PAULO CEZAR GROCHOLSKI encontra-se resolvida na decisão de seq. 10483.1.”*

Por fim, deferiu integralmente os pedidos formulados pela administradora judicial no mov. 10529.1.

Além disso, permanecem pendentes de apreciação os requerimentos formulados nas petições de mov. 10506 e 10510, sobre os quais a Administradora Judicial passa a se manifestar.

II – MANIFESTAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

II.1 – Propostas de lances vinculantes referente ao imóvel de matrícula 8.912 do 2º CRI de Irati/PR

Nos movs. 10527.1/10527.2, o Sr. Leiloeiro informou o recebimento de proposta para arrematação do imóvel de matrícula n.º 8.912 do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR pela Indústria de Compensados Sudati LTDA, nos seguintes termos:

- **Proponente:** INDUSTRIA DE COMPENSADOS SUDATI LTDA.
- **Valor da Proposta:** R\$ 12.700.000,00
- **Forma de Pagamento:** “a prazo”
- **Condições de Pagamento:** Sinal de 10% + até 30 parcelas + INPC
- **Taxa de Comissão:** 5%

Consignou que o valor ofertado supera o lance inicial da segunda praça, porém o sinal proposto (10%) é inferior ao percentual previsto no edital (30%).



Para o mesmo imóvel, em petição de mov. 10561.1, a FRÍSIA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL compareceu aos autos e também apresentou proposta de lance vinculante (*Stalking horse*) para o pagamento do valor total de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), a ser pago da seguinte forma:

- a) 50% (cinquenta por cento) à vista, em até três dias úteis contados da arrematação, mediante depósito judicial (juntamente com a comissão do leiloeiro);
- b) O saldo remanescente em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 562.500,00 (quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais) cada, a serem corrigidas pelo IPCA/IBGE, vencendo-se a primeira delas trinta dias após o pagamento da entrada;
- c) Tratando-se de bem imóvel, o saldo parcelado poderá ser garantido por hipoteca do próprio imóvel arrematado (art. 895, § 1º, CPC), a ser constituída nos autos e registrada após a carta de arrematação.

Requer, também, a apresentação de depósito prévio/caução de habilitação de um valor sugerido de 100.000,00 para todos os participantes que pretendem ofertar lances no leilão.

Em observância ao princípio da concorrência e da maximização do valor dos ativos, previsto no art. 75 da Lei 11.101/2005¹, opina a Administradora Judicial que o imóvel seja submetido a novo leilão, registrando-se a proposta da Frisia Cooperativa Agroindustrial como lance mínimo, desde que o valor ofertado inclua a comissão do leiloeiro, equivalente a 5% sobre o valor da arrematação.

¹ Art. 75. A falência, ao promover o afastamento do devedor de suas atividades, visa a: I - preservar e a otimizar a utilização produtiva dos bens, dos ativos e dos recursos produtivos, inclusive os intangíveis, da empresa;



Tal encaminhamento encontra amparo na decisão de mov. 10330.1, que expressamente prevê que, havendo apresentação de proposta mais vantajosa, poderá a *stalking horse* exercer seu direito de preferência no prazo de cinco dias corridos.

Na ausência de lances superiores, e conforme já deliberado anteriormente, a proposta vinculará o proponente ao pagamento da arrematação nos exatos termos ofertados, sob pena de incidência das penalidades previstas para hipótese de desistência, quais sejam: multa de 30% sobre o valor da arrematação, acrescida da comissão do leiloeiro de 5%.

No que se refere ao requerimento de depósito prévio/caução, esta Administradora Judicial entende não ser necessária sua exigência, tendo em vista que, caso não se concretize a arrematação pelo proponente, já incidirão automaticamente as penalidades acima referidas, plenamente aptas a desestimular desistências e a assegurar a seriedade das propostas.

Desta forma, requer: (i) a homologação da proposta apresentada; (ii) a intimação do Sr. Leiloeiro para que indique novas datas para a realização do leilão; (iii) que seja observado, para todos os fins, o conteúdo da proposta formulada pela FRÍSIA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, inclusive como lance mínimo, na forma acima detalhada.

II.2 – Petição de mov. 10530.1. Necessária intimação dos arrematantes para comprovação de averbação da hipoteca imobiliária.

Consoante informado pelo Sr. Leiloeiro no mov. 10530.1, foram realizados leilões nas datas de 24/10/2025 e 07/11/2025, oportunidade em que foram ofertados os seguintes bens imóveis:



Lote	Bem	Laudo de Avaliação	Lance Inicial 1ª Praça (valor de avaliação)	Lance Inicial 2ª Praça (50% valor de avaliação)
01	Imóvel matrículas 3.971 e 3.972 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 250.000,00	R\$ 125.000,00
02	Imóvel matrícula 12.717 – Guarapuava/PR	mov. 8111	R\$ 98.000,00	R\$ 49.000,00
03	Imóvel matrícula 9.432 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 249.000,00	R\$ 124.500,00
04	Imóvel matrícula 11.684 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 61.500,00	R\$ 30.750,00
05	Imóvel matrícula 11.685 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 123.000,00	R\$ 61.500,00
06	Imóvel matrícula 2.675 – União da Vitória/PR	mov. 8051	R\$ 5.875.000,00	R\$ 2.937.500,00

Na primeira praça, o imóvel matrícula nº 11.684 de Guarapuava/PR (lote 04) chegou a ser arrematado pelo Sr. Peter Gabriel Wolbert, o qual, entretanto, desistiu da arrematação, tendo pago a multa e a comissão do leiloeiro.

Já os imóveis matrícula nº 12.717 (lote 02) e matrícula nº 2.675 (lote 06) foram arrematados por ÁGUA DA SERRA AGROFLORESTAL LTDA; enquanto os imóveis matrículas nº 3.971 (lote 01), nº 9.432 (lote 03) e nº 11.685 (lote 05), todos do 3º Ofício de RI de Guarapuava/PR, foram arrematados por LUIZ HENRIQUE ZANELATTO.

Considerando que as arrematações referentes aos lotes 06, 01, 03 e 05 ocorreram de forma parcelada, requer-se a intimação dos arrematantes para que comprovem, nos autos, a averbação da hipoteca imobiliária, condição indispensável prevista no edital para expedição da carta de arrematação.

Registra-se, ainda, que o imóvel de matrícula nº 11.684 (lote 04) não foi arrematado na segunda praça, razão pela qual o leiloeiro sugeriu novas datas, às quais a Administradora Judicial não se opõe.

II.3 – Petições de mov. 10506 e 10510

Em petição de mov. 10506, a CASTOLDI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA compareceu aos autos informando formal interesse na participação do leilão judicial referente ao imóvel de matrícula nº 2.675 do 2º Ofício



de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR. Afirma, porém, que o edital do leilão não contém dados a respeito da existência de “*embargos ambientais, autos de infração, termos de embargo ou interdição impostos por órgãos competentes (como IAT, IBAMA, ICMBio), tampouco sobre a delimitação ou regularização de Reserva Legal*”, o que impede uma avaliação adequada do bem.

Requeru, por fim, a determinação de intimação da Administradora Judicial para que informe, “*se há embargos ambientais, autos de infração, termos de embargo, interdição ou quaisquer outras restrições ambientais incidentes sobre o imóvel objeto do edital, especificando de forma clara e detalhada: (i) o órgão autuante ou embargante (IAT, IBAMA, ICMBio, Prefeitura etc.); (ii) a dimensão e localização exata da área afetada dentro da matrícula do imóvel; (iii) a causa da restrição, embargo ou infração; e (iv) o número dos respectivos processos administrativos ou autos de infração, com a situação atualizada.*” Em havendo constatações, requer sejam juntadas as respectivas cópias, com posterior intimação dos interessados. Requeru, subsidiariamente, a suspensão imediata do leilão até a integral prestação das informações solicitadas.

Da mesma forma, por meio da petição de mov. 10510.1, a Sra. AIRCE SOUZA SANTOS também requereu a suspensão do leilão do mesmo imóvel, também apresentando interesse em participar do leilão judicial. Apontou que o edital não apresentou informações essenciais a respeito do imóvel, tais como:



- Autos de infração e embargos ambientais em trâmite sob o nº 0005560-98.2019.8.16.0174, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de União da Vitória/PR;

- Ações possessórias em curso: Processo nº 0001514-56.2025.8.16.0174, em andamento na 1ª Vara Cível de União da Vitória/PR, e Processo nº 0010242-86.2025.8.16.0174, em trâmite na 7ª Vara Cível de Curitiba/PR;

- Além disso, não foi assegurado o direito de preferência dos atuais posseiros na aquisição do imóvel, conforme prevê o artigo 889, inciso V, do CPC, que garante ao possuidor direto o direito de ser previamente intimado e exercer preferência na arrematação, o que não ocorreu no presente caso.

Requeru, ao final, (i) A suspensão imediata dos efeitos do Leilão Judicial do Lote 06, realizado em 07/11/2025, impedindo-se a expedição da carta de arrematação, até a completa apuração das irregularidades apontadas; (ii) A intimação da Administradora Judicial e dos órgãos ambientais competentes (IAT, IBAMA e ICMBio) para que informem, no prazo de 10 (dez) dias, a existência de autuações, embargos ou restrições ambientais incidentes sobre o imóvel; (iii) A juntada aos autos dos documentos em anexo dos processos nº 0005560-98.2019.8.16.0174, 0001514-56.2025.8.16.0174 e 0010242-86.2025.8.16.0174; (iv) O reconhecimento da nulidade do edital por ausência de intimação dos posseiros e violação ao direito de preferência, nos termos do art. 889, V, do CPC; (v) Ao final, a declaração de nulidade do leilão judicial e da arrematação do Lote 06 por vício insanável; (vi) Subsidiariamente, a suspensão dos efeitos da arrematação até a republicação de novo edital com as informações corretas e completas.

Inicialmente cabe salientar que o imóvel registrado sob matrícula nº 2.675 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR foi efetivamente



arrematado por ÁGUA DA SERRA AGROFLORESTAL LTDA no leilão ocorrido no dia 07/11/2025, conforme auto de arrematação juntado ao mov. 10530.3.

As diversas ações mencionadas nas petições de mov. 10506 e 10510 decorrem exclusivamente da posse exercida pelo **Sr. Claudinei de Lara Valter**, ocupante atual do imóvel, como bem observado pelo Sr. Leiloeiro quando da avaliação do imóvel (mov. 8051.2):

6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº2.675 se encontra ocupado.

A ação de execução de título extrajudicial nº 0005560-98.2019.8.16.0174 trata-se de execução ajuizada pelo Ministério Público decorrente de termo de ajuste de conduta (TAC) não cumprido pelos Srs. Carlos de Lara Valter e Claudinei de Lara Valter, firmado 10/03/2017 nos autos do Inquérito Civil n. MPPR-0152.16.002940-0, objetivando a reparação de dano ambiental, referente aos autos de infração nº 9113042-E e 9113043-E do IBAMA. O MP afirma que os executados descumpriram com os termos da TAC e executa o valor de R\$ 7.600,00.

A ação de autos nº 0001514-56.2025.8.16.0174 trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por Valmito Araújo Costa e Maria de Lurdes Halas Costa em face de Carlos de Lara Valter.

Da mesma forma, a ação de autos nº 0010242-86.2025.8.16.0174 trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada pelos Srs. Carlos de Lara Walter e Claudinei de Lara Walter em face de Valmito Araújo Costa e Maria de Lurdes Halas Costa.





Ou seja, todas as demandas decorrem de litígios relacionados à posse e não dizem respeito à titularidade dominial do bem, arrecadado regularmente na falência.

Conforme constou do Edital (mov. 10344.3) o imóvel foi objeto de usucapião pelo Sr. Claudinei de Lara Walter, autos nº 0002316-49.2015.8.16.0095, tendo já sido julgado improcedente.

formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Imóvel ocupado por terceiros (*na data da vistoria para avaliação*). Deve os interessados, antes do leilão, verificarem se o imóvel está ocupado, fazendo vistoria in loco e consultando a Administradora Judicial, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Ficam os interessados cientes que se encontrava em trâmite, perante a 2ª Vara Cível de Guarapuava – PR, Ação de Usucapião nº 0002316-49.2015.8.16.0095, tendo como objeto a área acima descrita. **Porém, o pedido foi julgado improcedente, já tendo a r. sentença transitado em julgado. Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 8051 dos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos

Ou seja, o Sr. Claudinei não há qualquer direito sobre a posse legítima do imóvel, sendo que o edital constou a ocupação, bem como a discussão a respeito da posse do imóvel em ação de usucapião, não havendo que se falar em nulidade do Edital.

Em resumo, o edital (mov. 10344.3) noticiou: (i) a existência da ação de usucapião; (ii) a ocupação do imóvel; (iii) a improcedência da usucapião; e (iv) a arrecadação do bem na falência. Portanto, as informações essenciais estavam disponíveis aos interessados, inexistindo qualquer nulidade do edital.

Além do mais, conforme consta na própria matrícula do imóvel, este foi arrecadado na falência. Tais informações, portanto, já bastam para o conhecimento de eventuais interessados no leilão do imóvel.

Por fim, as alegações apresentadas pela CASTOLDI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA de que a responsabilidade ambiental é dívida *propter rem* sendo que o valor da execução de título extrajudicial nº 0005560-



98.2019.8.16.0174 deve ser de responsabilidade de eventual arrematante também não se sustenta.

No edital publicado constou que o bem arrematado é entregue ao arrematante livre e desembaraçado de qualquer ônus e débitos, inclusive dívida *propoter rem*, conforme prevê o art. 141, II da Lei 11.101/2005²:

14. DÍVIDAS E ÔNUS:

14.1. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues, ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive *dívidas propoter rem*, não havendo sucessão do arrematante, nos termos do art. 141, II da Lei 11.101/05, nas obrigações do devedor, inclusive, mas não somente, as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho. Eventuais ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (a exemplo de restrições construtivas, ambientais, dentre outras) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão. Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, § único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Em relação e eventuais créditos condominiais (quando houver), será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

Desta forma, as alegações e requerimentos realizados por CASTOLDI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA e AIRCE SOUZA SANTOS não merecem procedência, devendo a arrematação do imóvel de matrícula nº 2.675 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR ser homologada para todos os fins de direito.

IV – CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS

ANTE O EXPOSTO, a Administradora Judicial requer:

² Art. 141. Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata o art. 142.

I – todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 desta Lei, sub-rogam-se no produto da realização do ativo;

II – o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho.



(i) A homologação da proposta da FRÍSIA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL como *stalking horse*, com registro do valor ofertado como lance mínimo para o próximo leilão a ser designado, autorizando-se nova praça nas condições já fixadas judicialmente, ressaltando a necessidade de acréscimo da comissão do leiloeiro, com a intimação do leiloeiro para indicação das datas;

(ii) A intimação dos arrematantes ÁGUA DA SERRA AGROFLORESTAL LTDA (matrícula nº 2.675, lote 06) e LUIZ HENRIQUE ZANELATTO (matrícula nº 3.971, lote 01, nº 9.432, lote 03 e nº 11.685, lote 05) para que comprovem, imediatamente, a averbação da hipoteca imobiliária prevista no edital;

(iii) O indeferimento integral dos pedidos formulados por CASTOLDI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA e por AIRCE SOUZA SANTOS, por ausência de fundamento jurídico e fático, com a consequente homologação das arrematações já realizadas, notadamente a do imóvel matrícula nº 2.675 do 2º Ofício de RI de União da Vitória/PR, afastando-se todos os pedidos formulados pelas partes interessadas nos movs. 10506 e 10510.

Nestes termos, requer deferimento.

Ponta Grossa, 8 de dezembro de 2025.

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515