



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 - E-mail: gua-2vj-
e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0008811-88.2007.8.16.0031

Em compulsa aos autos, verifica-se que há leilão designado para as datas 02.06.23 e 16.06.23, para praxeamento dos seguintes imóveis (cf. edital de seq. 8160.1):

Quadro Resumo dos Lotes abaixo discriminados:

Lote	Bem	Lance Inicial 1ª Praça (valor de avaliação)	Lance Inicial 2ª Praça (50% do valor de avaliação)
01	Imóvel matrícula 9.592 – Guarapuava/PR	RS 2.174.000,00	RS 1.087.000,00
02	Imóvel matrículas 3.971 e 3.972 – Guarapuava/PR	RS 250.000,00	RS 125.000,00
03	Imóvel matrícula 11.920 – Guarapuava/PR	RS 111.000,00	RS 55.500,00
04	Imóvel matrícula 13.362 – Guarapuava/PR	RS 118.000,00	RS 59.000,00
05	Imóvel matrícula 11.686 – Guarapuava/PR	RS 118.000,00	RS 59.000,00
06	Imóvel matrícula 11.990 – Guarapuava/PR	RS 118.000,00	RS 59.000,00
07	Imóvel matrícula 12.717 – Guarapuava/PR	RS 98.000,00	RS 49.000,00
08	Imóvel matrícula 9.432 – Guarapuava/PR	RS 249.000,00	RS 124.500,00
09	Imóvel matrícula 9.433 – Guarapuava/PR	RS 194.000,00	RS 97.000,00
10	Imóvel matrícula 11.684 – Guarapuava/PR	RS 61.500,00	RS 30.750,00
11	Imóvel matrícula 11.685 – Guarapuava/PR	RS 123.000,00	RS 61.500,00
12	Imóvel matrícula 11.891 – Guarapuava/PR	RS 113.000,00	RS 56.500,00
13	Imóvel matrícula 2.675 – União da Vitória	RS 5.875.000,00	RS 2.937.500,00
14	Imóvel matrícula 4.074 – Irati/PR (apenas terra nua)	RS 11.512.000,00	RS 5.756.000,00
15	Imóvel matrícula 8.912 – Irati/PR (apenas terra nua)	RS 25.290.000,00	RS 12.645.000,00
16	Imóvel matrícula 2.759 – Irati/PR	RS 9.300,00	RS 4.650,00

A partir disso, houve algumas insurgências, as quais passo à análise neste momento.

1. Do requerimento formulado por BEMUF PRODUTOS FLORESTAIS LTDA (inclusão de informações nos editais de leilão).

BEMUF PRODUTOS FLORESTAIS LTDA, requereu à mov. 8221.1 que constasse nos editais de leilão acerca da existência de litígio judicial ocorrida no processo 0010021-23.2020.8.16.0031 em relação ao contrato firmado entre GVA e BEMUF, bem como, das tutelas provisórias já deferidas, quanto à posse, responsabilidade da massa falida pela conservação e manutenção do imóvel e, sobretudo, de impossibilidade do corte de árvores.

De fato, há discussão, nos autos autuados sob o nº 0010021-23.2020.8.16.0031, na qual se discute a nulidade de negócio jurídico envolvendo o imóvel objeto da matrícula nº 4.074 do 2º Ofício da Comarca de Irati – PR.

Naqueles autos, foi deferido o pedido de urgência formulado na exordial para que a parte ré: a) cessasse voluntariamente as atividades no imóvel objeto da matrícula n. 4.074 do 2º Ofício da Comarca de Irati – PR, ficando expressamente proibidos novos cortes de árvores, bem como b) disponibilizasse o imóvel e suas acessões à MASSA FALIDA DE GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, na pessoa de sua Administradora Judicial CREDIBILITÀ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA. ME.



1.1. Deste modo, para que pretensos adquirentes do imóvel tenham ciência, o leiloeiro deverá retificar os editais a fim de incluir a informação requerida por BEMUF PRODUTOS FLORESTAIS LTDA, qual seja: *"acerca da existência de litígio judicial ocorrida no processo 0010021-23.2020.8.16.0031 em relação ao contrato firmado entre GVA e BEMUF, bem como das tutelas provisórias já deferidas, quanto à posse, responsabilidade da massa falida pela conservação e manutenção do imóvel e, sobretudo, de impossibilidade do corte de árvores"*.

Essas informações decorrem justamente, como dito, da discussão travada na ação autuada sob o nº 0010021-23.2020.8.16.0031.

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 declaratória de nulidade de negócio jurídico c/c indenização, vez que ainda se encontra em fase de produção de provas, não havendo decisão definitiva de mérito.

1.2. Dessa forma, considerando a necessidade de retificação do edital, a proximidade do leilão e a necessidade de conhecimento de terceiros acerca da ressalva determinada, determino a suspensão parcial do leilão no tocante ao imóvel objeto da matrícula nº 8 da matrícula nº 4.074 do 2º Ofício da Comarca de Irati – PR.

2. Requerimento formulado por YESHUA COMERCIAL EXPORTADORA LTDA.

YESHUA COMERCIAL EXPORTADORA LTDA, apresentou manifestação à mov. 8288.1, aduzindo em suma: a) inexistência de intimação do laudo de avaliação juntado à mov. 8051; b) impugnação ao laudo de avaliação; c) impugnação ao edital de leilão; d) concessão liminar para o fim de suspender os efeitos da publicação do Edital realizada à mov. 8160.1 e 8160.2 com relação ao imóvel de matrícula nº 8.912 do Cartório de Registro de Imóveis de Irati/PR.

Da análise dos autos, verifica-se que a primeira avaliação do imóvel foi juntada em 03.12.2021 (mov. 7214.1 e 7214.8), o qual restou avaliado em R\$ 7.421.000,00 (sete milhões quatrocentos e vinte e um reais).

Entretanto, em 20.5.2022 (mov. 8051.1 e 8051.6), o Sr. Perito anexou novo laudo de avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 8.912 do Cartório de Registro de Imóveis de Irati /PR, segundo qual, houve a alteração/majoração do valor para R\$ 25.290.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos e noventa mil reais).

Posteriormente, por meio da decisão de seq. 8151.1, item '60 a 64', ordenou-se a certificação pela Serventia acerca da intimação das partes do novo laudo apresentado e, caso negativo, as partes deveriam ser consideradas intimadas a partir da aludida decisão, esta proferida em 25.01.23.

Então, pelo Cartório foi certificado acerca da ausência de intimação das partes (seq. 8151.2), veja-se:



Autos nº. 0008811-88.2007.8.16.0031

Em atenção ao item 61, certifico que ocorreu intimação sobre o laudo do evento 7995 conforme itens 62 e 63 da decisão do evento 7999. Certifico que não houve intimação sobre o laudo do evento 8051.

Guarapuava, 29 de março de 2023.

Washington Simões
Analista Judiciário

Desta decisão, expediu-se intimação a parte impugnante em 29.03.23, ocorrida a leitura em 10.04.23 (mov. 8164.1), confira-se:

YESHUA COMERCIAL EXPORTADORA LTDA.	15 dias úteis	Não	Não	Sim	10/04/2023 23:59	-	04/05/2023	-	LIDA, PRAZO VENCIDO
------------------------------------	---------------	-----	-----	-----	------------------	---	------------	---	---------------------

Contudo, como pontuado pela parte, anteriormente a intimação do novo laudo de avaliação, houve manifestação do Sr. Leiloeiro com a designação de praça para alienação do bem, ocorrida em 22.03.23 (seq. 8160.1).

Nesse sentir, verifica-se que, efetivamente, a leitura de intimação da parte YESHUA COMERCIAL EXPORTADORA LTDA ocorreu posteriormente à indicação pelo Sr. Leiloeiro das datas para a realização do leilão e juntada da minuta dos editais.

2.1. E a ausência deste ato processual, por evidente, gera nulidade, pelo que defiro o pedido de suspensão parcial do leilão no tocante ao imóvel objeto da matrícula nº 8.912 do Cartório de Registro de Imóveis de Irati/PR.

2.2. Da insurgência quanto ao laudo de avaliação e edital apresentados, intime-se o Sr. Perito/Leiloeiro para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias.

2.3. Após, intime-se YESHUA COMERCIAL EXPORTADORA LTDA e a Administradora Judicial para que se manifestem no prazo comum de 10 (dez) dias.

2.4. Então, à conclusão, oportunidade em que será reexaminada a realização do praxeamento do bem.

3. Requerimento formulado por CLAUDINEI DE LARA VALTER.

Claudinei de Lara Valter, aduziu à mov. 8374.1 ser autor da ação de usucapião sob nº 0002316- 49.2015.8.16.0095 ajuizada em face de MASSA FALIDA GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, na qual relata que é possuidor do imóvel rural matrícula nº 2.675, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de União da Vitória.

Declarou que a mesma área objeto da ação de usucapião se encontra penhorada nos presentes autos e serão levadas a leilão nas datas 02.06 e 16.06.23, conforme minuta de edital de mov. 8160.2, sendo a área descrita no lote 13.



Por isso, pede a retirada do imóvel do edital até sentença definitiva naqueles autos de ação de usucapião.

Pois bem.

3.1. Considerando que na ação de usucapião nº 0002316- 49.2015.8.16.0095 se discute a posse mansa, pacífica e ininterrupta do autor sobre o imóvel rural objeto da matrícula nº 2.675, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de União da Vitória, dada a potencial influência que o resultado da ação de usucapião 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 o bem da matrícula nº 2.675, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de União da Vitória .

3.1.1. A suspensão deverá perdurar até o trânsito em julgado da ação n. 0002316-49.2015.8.16.0095.

3.2. Ao Sr. Leiloeiro para retificação da minuta dos editais a fim de retirar o imóvel dos leilões.

3.3. Transitada em julgado, Claudinei de Lara Valter e a Administradora Judicial deverão ser intimados para que se manifestem.

3.4. Então, a questão será reexaminada.

4. Do requerimento formulado por Gran Comp Insumos e Compensados LTDA.

Gran Comp Insumos e Compensados LTDA noticiou alguns percalços que tem enfrentado para realizar o pagamento do preço de arrematação por meio da qual teria adquirido a propriedade dos imóveis objeto das matrículas nsº 410 e 409 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Irati/PR, em leilão ocorrido em 25.11.2011.

Aduziu que ao longo do tempo, os imóveis vêm sofrendo depredação e invasão por terceiros, bem como são objeto de usucapião. Assim, pleiteou a realização de audiência de conciliação a fim de concluir a arrematação para destinar o valor ao pagamento dos credores da massa falida (seqs. 8251.1 e 8275.1).

E assim, por cautela, e com fundamento no princípio da cooperação e da regularidade processual, que impedem o atuar de forma a causar surpresa, bem com evitar irregularidades ou nulidades processuais intimem-se, a falida e o administrador judicial para que se manifestem acerca do pedido de designação de audiência de conciliação requerido pela parte.

5. Resumo de todo o deliberado:

Por todo o exposto acima:

A. Determino a suspensão parcial do leilão designado para as datas 02.06.23 e 16.06.23, tão somente com relação aos imóveis: objeto da matrícula nº 8.912 do Cartório de Registro de Imóveis de Irati/PR, objeto da matrícula n. 2.675, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de União da Vitória e da matrícula nº 4.074 do 2º Ofício da Comarca de Irati – PR.



B. Intime-se com a **máxima urgência** o Sr. Leiloeiro para que retifique os editais da hasta pública designada, para o fim de excluir os imóveis dispostos nos itens '1, 2 e 3' desta decisão, conforme fundamentação acima.

C. Ainda, deverá o Sr. Perito/Leiloeiro se manifestar quanto às impugnações apresentadas por YESHUA COMERCIAL EXPORTADORA LTDA, nos termos da fundamentação disposta no item '2' desta decisão.

D. Ao cartório para que cumpra o deliberado no item 4.

E. Por fim, de todo o decidido, dê-se ciência às partes e à Administradora Judicial para manifestação.

Intimem-se as partes, **com urgência**, bem como o Sr. Leiloeiro.

Intimações e diligências necessárias.

Guarapuava, assinado e datado eletronicamente
Erika Luiza Dias Pinto Taborda
Juíza de Direito

