



**AO DOUTO JUÍZO DA 2.^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARAPUAVA –
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 - ME** (“Credibilitä Administrações Judiciais” ou “Administradora Judicial”), nomeada na Ação de Falência n.º 0008811-88.2007.8.16.0031, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à r. decisão judicial de mov. 9232, expor e requerer o que segue.

I – DECISÃO DE MOV. 9232

O item “1” da decisão ordenou a manifestação desta Administradora Judicial acerca dos petítório de movs. 9200 e 9222.

Em relação ao primeiro, dos herdeiros do ESPÓLIO DE MARINALDO JOSÉ MADUREIRA, esta Administradora Judicial manifestou-se na petição do mov. 9443 (27/02/2024), cujos termos reitera.





Já no mov. 9222, o credor MAURO CESAR NEVES aponta ser titular de crédito oriundo da ATOrd 0118300-28.1994.5.02.0202 e requer a habilitação, em seu nome, do valor de R\$ 6.019,79 (seis mil e dezenove reais e setenta e nove centavos), conforme certidão de mov. 9222.2.

Conforme decisões proferidas no processo, os pedidos de habilitação retardatários, na forma do art. 10º da Lei 11.101/2005, deverão ser objeto de **incidente apartado**.

Assim, opina seja o Requerente intimado a realizar o pedido de habilitação retardatário mediante incidente processual, na forma do art. 8º da Lei 11.101/2005.

I – A NOMEAÇÃO DO PERITO FLORESTAL

Considerando o pedido do leiloeiro, de necessidade de avaliação dos ativos de algumas áreas da Massa Falida (mov. 9015), Vossa Excelência nomeou perito florestal para apresentar orçamento para a realização dos trabalhos, após, determinou a manifestação da Massa Falida.

No mov. 9218, foi nomeado o Dr. Gabriel Pandini Fernandes Lemos, engenheiro florestal cadastrado junto ao CAJU. Ele foi intimado no mov. 9220, mas deixou transcorrer o prazo sem apresentar manifestação (mov. 9292). No entanto, no mov. 9437 propôs o valor de R\$ 14.560,00 (quatorze mil, quinhentos e sessenta reais) para realizar o trabalho de avaliação do ativo biológico das áreas indicadas pelo Leiloeiro, conforme se vê da imagem extraída da referida petição:





- 2) Apresenta a seguinte proposta de honorários para realização do trabalho, reiterando a avaliação de ativo biológico florestal (reflorestamento) com inventário por cubagem de mata exótica, não estando compreendido nesta proposta a avaliação ou inventário de mata nativa.
- a. Revisão documental 4 horas.
 - b. Diligências de avaliação 12 horas.
 - c. Estudo estatístico e mercadológico 8 horas.
 - d. Elaboração do laudo pericial 4 horas.
- Total R\$14.560,00.

Recorda-se que a proposta trazida pelo Sr. Leiloeiro no mov. 9015.3, da empresa DentroTech, foi no importe de R\$ 9.800,00, nos seguintes termos:

3.1 Detalhamento da Proposta*

- Análise e vistoria nas áreas das Matrículas: Inácio Martins/PR: n°852, n°1992, n°4465, n°1369, n°4249 e Guarapuava/PR: n°1378;
- Mapeamento da área líquida de plantio a partir dos arquivos *.kmz fornecidos pela contratante ficando a contratada isenta de responsabilidade sobre a precisão da localização de cada matrícula;
- Identificação da espécie florestal;
- Estimativa da idade do povoamento florestal;
- Instalação de unidades de amostra para estimativa do número de árvores, alturas e volumes de madeira;
- Avaliação das condições fitossanitárias do povoamento;
- Valoração econômica das árvores em pé;
- Confecção de laudo técnico com os métodos e resultados;
- Recolhimento de ART - Anotação de responsabilidade técnica para o projeto.

Veja-se que ambos orçamentos atendem ao pedido do Juízo, mas aquele apresentado por indicação do leiloeiro tem menor valor. Todavia, a Administradora Judicial não tem qualquer oposição a nenhuma das propostas.





Requer, pois, que o d. Juízo nomeie um dos dois proponentes para a realização do trabalho, bem como a fixação de prazo de entrega e a autorização para que o pagamento seja feito diretamente mediante expedição de alvará judicial.

II – AS ARREMATACÕES DESISTIDAS NO ÚLTIMO LEILÃO

No mov. 9431, o Sr. Leiloeiro Hécio Kronberg apresentou petição informando que, nos leilões recentemente ocorridos entre o final de janeiro e início de fevereiro, foram ofertados 12 lotes de imóveis, conforme abaixo:

Lote	Bem	Laudo	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 11.920 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 111.000,00	R\$ 55.500,00
03	Imóvel matrícula 13.362 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00
04	Imóvel matrícula 11.686 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00
05	Imóvel matrícula 11.990 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00
06	Imóvel matrícula 12.717 – Guarapuava/PR	mov. 8111	R\$ 98.000,00	R\$ 49.000,00
07	Imóvel matrícula 9.432 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 249.000,00	R\$ 124.500,00
08	Imóvel matrícula 11.684 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 61.500,00	R\$ 30.750,00
09	Imóvel matrícula 11.685 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 123.000,00	R\$ 61.500,00
10	Imóvel matrícula 11.891 – Guarapuava/PR	mov. 8111	R\$ 113.000,00	R\$ 56.500,00
11	Imóvel matrícula 8.911 – Irati/PR	mov. 8779	R\$ 28.000.000,00	R\$ 14.000.000,00
12	Imóvel matrícula 8.912 – Irati/PR	mov. 8051	R\$ 25.290.000,00	R\$ 12.645.000,00

Desses, três foram arrematados em segunda praça (07/02/2024): matrículas 8.911 (venda da terra nua), 11.920 e 11.686, sendo que, para esses dois últimos, os arrematantes **desistiram** da compra após perceberem que as áreas compradas estavam invadidas, o que não foi verificado *in loco* pelos interessados **antes** do certame.

Assim, no mov. 9312, RAFAEL ANTÔNIO MITRUT, arrematante da matrícula 11.686 (R\$ 59.000,00), e, no mov. 9293, FERNANDO MICHEL, arrematante da matrícula 11.920 (R\$ 55.000,00) vieram aos autos informar que, ao visitarem os terrenos após a compra, foram surpreendidos por invasores do MST





(Movimento Sem Terra) no local, que os intimidaram e impediram de adentrar aos imóveis.

Informaram que o edital não deixou clara a informação a respeito da existência das invasões, as quais inviabilizam a posse e as atividades dos arrematantes, sendo que *“se tivessem conhecimento que o bem estava ocupado por integrantes do MST, impossibilitando seu uso, bem como colocando em risco sua integridade física e de seus familiares”* não teriam feitos os lances.

Aduziram, ainda, que não fizeram o pagamento da entrada dos valores e requereram que a arrematação não fosse homologada pelo Juízo *“sem qualquer prejuízo de sanção de multa”*, invocando o art. 903, § 1º, I; § 2º; § 5º, I e II, do CPC, o qual lhes permite que, em até 10 dias após a compra, sejam apontados vícios que impedem a perfectibilização da arrematação. Assim, por entenderem que o edital não mencionou que os imóveis estavam ocupados por terceiros, a venda deveria ser cancelada sem ônus aos arrematantes desistentes, posto que a carta de arrematação ainda não foi expedida.

Razão, no entanto, não lhes assiste.

Conforme apontado pelo Sr. Leiloeiro, o edital válido para essas praças, cuja minuta encontra-se no mov. 9191.2 destes autos, é bastante claro ao apontar, nas suas “Condições Gerais”, que **“considera-se a venda dos bens imóveis como sendo “ad corpus”, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver”**.





Ainda, consta do edital que é **“de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição ao uso do imóvel, inclusive, mas são somente, restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão”**.

De modo ainda mais específico, também do edital: **“Na hipótese dos bens, no todo ou em parte, estarem ocupados por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência. (...) Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação”**.

Por fim, ainda arremata o edital: **“Caberá aos interessados, antes do leilão, analisarem o laudo de avaliação dos bens (disponibilizado no site do leiloeiro), assim como conferirem a quantidade e qualidade dos bens que compõem cada lote, uma vez que pode haver discrepâncias entre o indicado neste edital e o verificado no local.”**

A alegação de “vício no edital” pelos arrematantes desistentes, portanto, não se sustenta em nenhum momento, uma vez que o edital sempre foi de clareza cristaliza a respeito do **dever** dos interessados de apurarem situações adversas como ocupações e invasões **ANTES** de ofertarem lances no certame.

Veja-se que em ambas as petições é admitido que os desistentes foram vistoriar o imóvel arrematado apenas “na data de ontem” (11/02/2024 para Rafael e 07/02/2024 para Fernando), após, portanto, a data da 2ª praça em que o bem foi vendido.





Ora, Excelência, a verificação posterior em razão da inércia dos arrematantes, por causa já prevista no edital não é causa permitida de desistência na forma do CPC.

Ato contínuo, ante as manifestações de desistência e o não pagamento das entradas dos lances ofertados, deve recair sobre os arrematantes desistentes as penalidades constantes do próprio edital, como se vê abaixo:

pagamento “à vista”. **CONDICÕES DE PAGAMENTO PREVISTAS:** *a) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA:* Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 03 dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral do valor da arrematação. Na hipótese do arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida, sendo o bem novamente levado à leilão (do qual o arrematante ficará impedido de participar), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, além da taxa de comissão do leiloeiro (5% sobre o valor da arrematação) e das despesas para a realização de um novo leilão, dispondo o Sr. Administrador Judicial da respectiva cobrança/execução, que será instruída com a certidão do leiloeiro. Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. *b) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO*

Assim, devem os arrematantes desistentes serem compelidos a ao pagamento de multa no valor de 30% das arrematações não perfectibilizadas, além da taxa de comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da arrematação.

IV – PROSSEGUIMENTO DOS LEILÕES PARA OS IMÓVEIS NÃO ARREMATADOS

Na mesma petição de mov. 9431, o Sr. Leiloeiro Helcio Kronberg informou a arrematação da área de matrícula 8.911 pela ÁGUA DA SERRA REFLORESTAMENTO ENERGIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, pelo valor de R\$ 14.000.000,00, conforme auto de arrematação de mov. 9431.2, por meio de sinal de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais), e o saldo remanescente em 20 (vinte) parcelas de R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais) a serem pagas mensalmente.





Considerando que a venda realizada atende as condições do leilão, deve o arrematante apresentar mensalmente a comprovação do pagamento das parcelas neste processo, bem como proceder imediatamente ao gravame da hipoteca judicial sobre o próprio imóvel para garantia do saldo remanescente, conforme determina o edital.

Outrossim, em relação aos imóveis remanescentes, incluindo os relativos às desistências, de modo bastante elucidativo, o Leiloeiro apontou quais podem ser colocadas imediatamente à venda e quais os que ainda pendem de avaliação do ativo biológico pelo Perito Florestal a ser designado pelo Juízo ou estão com a venda suspensa em razão de decisão existente neste processo (áreas objetos de ações de usucapião).

Deste modo, os seguintes bens devem ser novamente colocados em leilão:

Lote (edital mov. 9191.2)	Bem	Laudo	Lance Inicial 1ª Praça (valor de avaliação)	Lance Inicial 2ª Praça (50% valor de avaliação)	Status
01	Imóvel matrículas 3.971 e 3.972 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 250.000,00	R\$ 125.000,00	NÃO ARREMATADO
02	Imóvel matrícula 11.920 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 111.000,00	R\$ 55.500,00	NÃO ARREMATADO
03	Imóvel matrícula 13.362 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00	NÃO ARREMATADO
04	Imóvel matrícula 11.686 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00	NÃO ARREMATADO
05	Imóvel matrícula 11.990 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00	NÃO ARREMATADO
06	Imóvel matrícula 12.717 – Guarapuava/PR	mov. 8111	R\$ 98.000,00	R\$ 49.000,00	NÃO ARREMATADO
07	Imóvel matrícula 9.432 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 249.000,00	R\$ 124.500,00	NÃO ARREMATADO
08	Imóvel matrícula 11.684 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 61.500,00	R\$ 30.750,00	NÃO ARREMATADO
09	Imóvel matrícula 11.685 – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 123.000,00	R\$ 61.500,00	NÃO ARREMATADO
10	Imóvel matrícula 11.891 – Guarapuava/PR	mov. 8111	R\$ 113.000,00	R\$ 56.500,00	NÃO ARREMATADO
12	Imóvel matrícula 8.912 – Irati/PR	mov. 8051	R\$ 25.290.000,00	R\$ 12.645.000,00	NÃO ARREMATADO

Para as novas praças, o Sr. Leiloeiro sugeriu as datas abaixo:





f) Sendo determinada a oferta dos bens remanescentes em novo leilão, desde já, o leiloeiro sugere novas datas, requerendo, ainda, seja o leilão realizado exclusivamente em ambiente eletrônico (www.kronbergleiloes.com.br), nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ:

05/04/24 às 10h
15/04/24 às 10h
23/04/24 às 10h
06/05/24 às 10h
15/05/24 às 10h
23/05/24 às 10h
03/06/24 às 10h
17/06/24 às 10h
25/06/24 às 10h

Leilão Eletrônico: www.kronberg.com.br

Deste modo, a Administradora Judicial concorda com a nova tentativa de venda, a fim de que seja obtida a maximização dos ativos da massa.

V – REQUERIMENTOS

ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial:

- (i) reitera o conteúdo do parecer de mov. 9443 em relação à manifestação de mov. 9200;
- (ii) requer seja indeferido o pedido do mov. 9222 intimando-se o credor para que ajuíze o incidente de habilitação retardatária de crédito conforme determina os artigos 8.º, 10.º e seguintes da Lei 11.101/2005;
- (iii) não se opõe aos orçamentos apresentados (movs. 9015.3 e 9437) para a realização da avaliação do ativo biológico das áreas indicadas¹, requerendo que o d. Juízo escolha o avaliador, fixe prazo para entrega do laudo e autorize o pagamento do perito mediante expedição direta de alvará judicial;

¹ Matrículas 4.249 (Irati), 1.378 (Guarapuava) 1.369 (Irati), 4.465 (Irati), 1.992 (Irati) e 852 (Irati)





(iv) requer o indeferimento dos petítórios de movs. 9293 e 9312, impondo-se aos arrematantes desistentes o pagamento da multa no valor de 30% das arrematações não perfectibilizadas, além da taxa de comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor das arrematações;

(v) requer a homologação da arrematação da área de matrícula 8.911, conforme auto de mov. 9431, devendo ele apresentar, mensalmente, os comprovantes de pagamento das parcelas da arrematação, além de condicionar a emissão da carta de arrematação à gravação da hipoteca judicial sobre o próprio imóvel para garantia do saldo remanescentes, conforme determina o edital; e

(vi) concorda com as datas propostas pelo Sr. Leiloeiro no petítório de mov. 9431 para os 12 imóveis (divididos em 11 lotes) restantes que já podem ser imediatamente vendidos, devendo ser novamente expedido, homologado e publicado o edital de leilão a ser apresentado.

Nestes termos, pede deferimento.

Guarapuava, 4 de março de 2024.

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

