



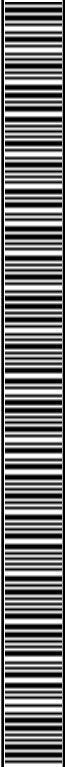
**AO DOUTO JUÍZO DA 2.<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARAPUAVA –  
ESTADO DO PARANÁ**

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, tendo sido intimada da certidão do mov. 8805.4, bem como dos movimentos 8805.2 e 8805.6, vem expor e requerer o que segue.

**I – EXTRATO BANCÁRIO DO MOV. 8805.2**

O documento de mov. 8805.2 atesta o depósito do valor de R\$ 5.150,00 referente à arrematação da área de matrícula 2.759 por Maurício Antônio Ambrósio, conforme informado pelo Sr. Leiloeiro no mov. 8779.2, do qual esta Administradora Judicial manifesta ciência.





## **II – CERTIDÃO DO MOV. 8805.4**

### **II.1. DA IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO E EDITAL DE MOV. 8288 - MATRÍCULA 8.912, DO CRI DE IRATI:**

De acordo com a certidão de mov. 8805.4, ficam a YESHUA e a Administradora Judicial intimadas a se manifestar sobre a resposta do leiloeiro de mov. 8779<sup>1</sup>.

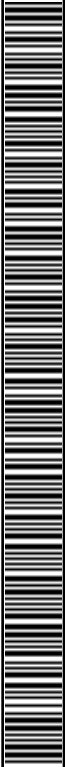
Recorda-se, inicialmente, que, na impugnação do mov. 8288, a YESHUA teceu considerações sobre a deficiência de sua intimação para responder ao laudo de avaliação de mov. 8051, o que já foi objeto de decisão judicial.

No que interessa ao presente, sobre o valor da avaliação, alegou que o primeiro laudo de avaliação da área impugnada apontou o valor de R\$ 7.421.000,00, mas que foi “injustificadamente” alterado por um novo laudo, de mov. 8051, que majorou o valor do bem para R\$ 25.290.000,00. Entende que a nova avaliação realizada pelo Sr. Leiloeiro é nula e não deve ser homologada, pois não haveria justificativa plausível para o aumento da avaliação em 300% em relação ao primeiro laudo. Diz o laudo não atende os artigos 872 e 873 do CPC, pois não houve aumento ou diminuição fundamentada do imóvel que amparasse o novo trabalho técnico.

1

Certifico que no evento 8779 houve resposta do Leiloeiro à impugnação do evento 8288. Ficam a impugnante Yeshua e a administradora intimadas para manifestação, em 10 dias, conforme decisão do evento 8387.

2





No mesmo petitório, impugnou o edital de leilão anexado no mov. 8160, o qual estaria em desacordo com as formalidades apresentadas nos artigos 884 e 886 do CPC, especialmente: (i) ao não diferenciar ofertas à vista às ofertas parceladas para definição do vencedor do certame (art. 895, § 7.º, CPC); (ii) ao impor o prazo de 5 dias para que o documento seja impugnado, o que, no seu entendimento, não existe na lei processual; (iii) ao mencionar artigos de lei, que devem ser de conhecimento de todos; (iv) ao impor a alienação na modalidade *ad corpus* sem autorização do juízo para tal; (v) ao impor que a ordem de desocupação do imóvel se dará por conta do arrematante; e (vi) ao deixar de informar os ônus e restrições que recaem sobre o imóvel.

Postulou, então, a nulidade do referido edital e a destituição do Sr. Leiloeiro ante as irregularidades que entende existir na avaliação realizada e no edital de leilão. Em sede de tutela de urgência, pediu a suspensão dos *“efeitos da publicação do Edital realizada no Evento 8160.1 e 8160.2 com relação ao imóvel de matrícula nº 8.912 do Cartório de Registro de Imóveis de Irati/PR”*.

A impugnação foi respondida pelo Sr. Leiloeiro na manifestação de mov. 8779, em que apontou que a nova avaliação da área foi devidamente justificada nos pareceres de mov. 8051 e 8160 e se deu *“atendendo aos rigores das normas técnicas (especialmente das normas da ABNT), tendo sido apontado o método utilizado, as amostras consideradas, a base de cálculo aplicada, assim como demais elementos técnicos que justificam a concisão apresentada”*, de acordo com o que determina o art. 473 do CPC. Disse ser possível a cumulação de função de avaliador e leiloeiro e que verificou, especificamente em relação ao imóvel de matrícula 8.912, a necessidade de reavaliá-lo no momento em que percebeu que a extensão e localização desta área era diversa daquela considerada para fazer o primeiro laudo, de mov. 7214.



Informou que o segundo trabalho técnico não se trata de cópia do primeiro, o que pode ser constatado ao verificar-se o memorial de cálculo apresentado nos laudos, uma vez que as amostras utilizadas em dezembro de 2021 (laudo de mov. 7214) já não eram as mesmas no momento do novo trabalho em maio de 2022 (laudo de mov. 8160).

Justificou que *“o aumento significativo do valor unitário, ou seja, do valor por hectare dos imóveis da região, pode ser elucidado com simples observação da tabela de homogeneização dos dados”*, quando se considerava uma variação entre R\$ 7 mil e R\$ 16 mil antes da homogeneização, a qual saltou para valores entre R\$ 20 mil e R\$ 70 mil no segundo trabalho, tendo o Leiloeiro agido com zelo ao considerar as abruptas variações cíclicas inerentes ao mercado imobiliário.

Aduziu que a impugnante não apresentou resposta técnica à rejeição do novo laudo, mas apenas argumentou discordância genérica, ignorando que o laudo reflete o valor do bem no momento de sua elaboração, sendo que é o mercado que o precifica.

De igual modo, rechaçou os argumentos de nulidade do edital apresentado, apontando que o item 2 da decisão de mov. 8378 suspendeu o leilão em relação ao referido imóvel, o que suplantaria a impugnação apresentada.

Ainda que assim não fosse, alega que o edital está em consonância com as normas legais, em especial a Lei 11.101/2005. Aponta que a possibilidade de parcelamento da arrematação não afronta nenhuma norma legal, sendo um



atrativo aos interessados em se tratando de bem avaliado em valor vultoso, o que inviabiliza a oferta para pagamento à vista.

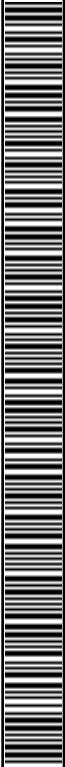
Argumenta que a Impugnante confunde “arrematação” com “proposta”, na medida em que esta é *“usualmente utilizada na hipótese em que há interesse na aquisição de bens em condições diversas daquelas previstas no edital”*, sendo que a Lei 14.112/2020, ao revogar o art. 142, II, passou a inadmitir vendas por propostas em leilões que envolvem bens de massas falidas.

Do mesmo modo, entende que a Impugnante confunde “impugnação ao edital do leilão” com “impugnação à avaliação”, sendo que o primeiro consta no próprio edital, enquanto o segundo é determinado pelo art. 143 da LRF.

## **II.2 – MANIFESTAÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL:**

Com a devida *vênia*, não assiste razão ao Impugnante em suas ilações sobre a avaliação e à nulidade do edital proposto. É o que se passa a demonstrar.

Com efeito, quanto à avaliação, é necessário rememorar-se que, no mov. 8051 o Sr. Leiloeiro já havia esclarecido que, nos 6 meses posteriores à avaliação de mov. 7214 houve uma significativa variação de valores das amostras/cotações na região de Inácio Martins e Guarapuava, onde está localizada a matrícula 8.912, o que impactou diretamente na avaliação da área, a qual foi avaliada como terra nua, não abrangendo o “ativo biológico” existente no local (reflorestamento).





Além disso, conforme explicado pelo Leiloeiro, a similitude dos laudos é compreensível, na medida em que os conceitos legais apresentados, bem como a descrição do bem e das características da região permanecem inalteradas, haja vista que o fato de impacto na diferença de preço foi a variação do preço do hectare na região, a qual está bem explicitada no comparativo dos memoriais dos dois laudos (“de cálculo” no primeiro laudo e “descritivo” no laudo novo). Observe-se dos quadros retirados da petição de mov. 8779:

Memorial de Cálculo													
Kronberg Leilões													
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3													
Homogeneização de Dados													
A	Vi de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Ofert.	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo	
2	R\$ 1.875.000,00	176,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.552,20	0,950	1,000	1,000	1,000	0,600	1,000	R\$ 5.441,22	
3	R\$ 5.000.000,00	280,72	R\$ 0,00	0,90	R\$ 16.030,20	0,950	1,000	1,010	1,000	0,558	1,000	R\$ 8.580,22	
6	R\$ 4.000.000,00	314,60	R\$ 41.737,20	0,90	R\$ 11.310,40	0,950	1,000	0,878	1,059	0,634	1,000	R\$ 8.330,34	
7	R\$ 1.720.000,00	208,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,00	0,950	1,125	1,000	1,059	0,635	1,000	R\$ 5.347,79	
8	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,00	0,950	1,125	1,000	1,059	0,674	1,000	R\$ 5.671,17	
10	R\$ 4.000.000,00	237,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 15.179,60	0,950	1,000	1,000	1,000	0,576	1,000	R\$ 8.301,47	
					Média	R\$ 11.158,09						Média	R\$ 6.613,87
					Desvio	3746,73						Desvio	1459,65
					Coef. de variação	0,34						Coef. de variação	0,22
					Média Saneada						Média Saneada	R\$ 6.613,87	
					Limite Inferior						Limite Inferior	R\$ 4.620,71	
					Limite Superior						Limite Superior	R\$ 8.598,03	
					Amostras Saneadas						Amostras Saneadas	6	
					Amostras Descartadas						Amostras Descartadas	0	
Valor do Terreno		Área (ha)	x		Unit/ha	x		Fator Ajuste	=		R\$ 7.420.759,09		
		1122,00			R\$6.613,87			1,00					

Memorial Descritivo													
Kronberg Leilões													
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3													
Homogeneização de Dados													
A	Vi de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Ofert.	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo	
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	0,950	1,000	1,010	1,000	0,810	1,000	R\$ 27.942,67	
4	R\$ 9.500.000,00	361,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.551,72	0,950	1,000	1,000	1,000	0,764	1,000	R\$ 17.897,99	
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	0,950	1,000	1,010	0,947	0,793	1,000	R\$ 19.624,19	
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,63	0,90	R\$ 32.694,53	0,950	1,000	1,000	0,947	0,662	1,000	R\$ 19.478,87	
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	0,950	1,000	1,000	0,947	0,624	1,000	R\$ 23.312,81	
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	0,950	1,000	1,000	0,947	0,702	1,000	R\$ 46.966,40	
					Média	R\$ 39.174,25						Média	R\$ 25.703,83
					Desvio	18390,60						Desvio	4035,88
					Coef. de variação	0,47						Coef. de variação	0,16
					Média Saneada						Média Saneada	R\$ 22.539,64	
					Limite Inferior						Limite Inferior	R\$ 17.992,68	
					Limite Superior						Limite Superior	R\$ 33.414,97	
					Amostras Saneadas						Amostras Saneadas	4	
					Amostras Descartadas						Amostras Descartadas	2	
Valor do Terreno		Área (ha)	x		Unit/ha	x		Fator Ajuste	=		R\$ 25.289.474,63		
		1122,00			R\$22.539,64			1,00					





Há muito o STJ já orienta que as **oscilações de mercado** devem ser observadas no momento da avaliação, sendo exatamente o que foi realizado pelo Sr. Leiloeiro. Veja-se julgado análogo, cujo cerne se aplica ao presente caso:

**“A atualização do valor da avaliação deve observar as oscilações de mercado no preço** do bem penhorado, sendo inaplicáveis para tanto os índices contratuais ou legais utilizados especificamente na atualização do crédito exequendo”  
(STJ – 3.<sup>a</sup> Turma – REsp 864.873 – Rel. Min. Gomes de Barros – DJU 1/04/2008)

Além disso, o alerta feito pelo d. Juízo nos itens 65 *usque* 68 da decisão de mov. 8151 não colocam em xeque todo o trabalho realizado pelo profissional que, no mov. 8160, esclareceu que as áreas reavaliadas, incluindo a matrícula em questão, *“em sua grande maioria, são extensas área rurais, algumas com cobertura florestal e/ou área de reflorestamento, o que dificulta a exata localização das mesmas, à medida que a descrição contida nos registros imobiliários, não raras vezes, é deficitária e não aponta os exatos marcos das áreas”*. Assim, quando revisitou a área, em maio/22, para a realização do segundo laudo, a equipe do Leiloeiro foi acompanhada de ex-funcionário da empresa falida, conhecedor da região, que apontou a exata localização das áreas, constatando o *expert* diferenças entre o que havia identificado anteriormente e o que estava verificando naquela oportunidade.

Essa diferença, aliada ao aumento do preço por hectare da região no período transpassado, gerou impacto direto no acréscimo da avaliação, o qual, em rigor, mostra-se benéfico à massa falida, na medida em que o perito, além de ter justificado a realização do novo laudo de acordo com as variações econômico-imobiliárias que incidiram na região e ter realizado o trabalho de acordo com a norma técnica específica para este tipo de serviço, acabou contribuindo para que houvesse a **maximização dos ativos** da massa falida, princípio inafastável que



deve ser observado em todo o curso da ação falimentar. Observe-se o artigo 75 da Lei 11.101/2005, com redação dada pela Lei 11.112/2020 e com grifos nossos:

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;  
II - permitir a liquidação célere das empresas inviáveis, com vistas à realocação eficiente de recursos na economia; e  
III - fomentar o empreendedorismo, inclusive por meio da viabilização do retorno célere do empreendedor falido à atividade econômica.

Sabe-se que a lei estabelece normas e mecanismos que assegurem a obtenção do máximo valor possível pelos ativos do falido, evitando a deterioração provocada pela demora excessiva do processo e priorizando a venda da empresa em bloco, para evitar a perda dos intangíveis. Desse modo, não só se protegem os interesses dos credores de sociedades e empresários insolventes, que têm por isso sua garantia aumentada, mas também se diminui o risco geral das transações econômicas, o que gera eficiência e aumento da riqueza geral.

Neste contexto, a reavaliação dos imóveis realizada pelo Leiloeiro, além de estar devidamente amparada pelas justificativas apresentadas, também atende o referido princípio, uma vez que a venda por valor superior possibilitará o adimplemento de um número maior de dívidas do concurso de credores da falência. Neste sentido a lição de Waldo Fazzio Junior:

Sobretudo na falência, estágio em que os titulares da empresa devedora perdem sua capacidade de gestão, a fiscalização da massa de bens é atitude indispensável no sentido de salvaguardar a garantia comum dos credores e assegurar que seja, se não suficiente, ao menos apta a resolver a maior faixa possível de créditos. (in "Lei de falência e recuperação de empresas". 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008).

Da jurisprudência do TJPR:







FALÊNCIA. PEDIDO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL PARA PAGAMENTO DE HONORÁRIOS DECORRENTES DE SERVIÇOS PRESTADOS POR EMPRESA ESPECIALIZADA PARA ATUALIZAR CÁLCULOS. DEFERIMENTO. ART. 22, I, 'H', LEI Nº 10.101/2005. VALOR CONSIDERADO ELEVADO. FALTA DE PRÉVIA DOTAÇÃO E DE CONFRONTAÇÃO COM OUTRAS EMPRESAS. CONTRATAÇÃO EFETIVADA ANTES DA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL INADMISSÍVEL, SOB PENA DO ADMINISTRADOR JUDICIAL ARCAR COM OS ÔNUS, NO CASO DE VÍCIO, QUANTO AO PAGAMENTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS. **NECESSIDADE DO ADMINISTRADOR JUDICIAL SEMPRE AGIR OBJETIVANDO A MAXIMIZAÇÃO DO ATIVO DA MASSA FALIDA.** FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. ARTS. 93, IX, DA CF E 165 DO CPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.

(TJ-PR - AI: 5785635 PR 0578563-5, Relator: Stewalt Camargo Filho, Data de Julgamento: 21/10/2009, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 265)

Além disso, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Agravo em Recurso Especial n.º 1.579.280, proferiu valiosa lição:

“Aqui, não se desconhece que a falência é um processo que visa a maximização dos ativos do devedor e pagamento do maior número possível de credores, reduzindo ou afastando os prejuízos decorrentes da atuação do devedor; contudo, a avaliação dos bens deve ser feita de forma razoável e que atenda à realidade econômica, uma vez que avaliações desproporcionais e desarrazoadas não serão aceitas pelos potenciais interessados, postergando, assim, o fiel cumprimento dos objetivos do processo falimentar; ou seja, quanto mais demorar o processo de falência, menos eficiente será a sua atuação, daí a necessidade de termos um processo célere, que atenda aos interesses dos credores e que seja viável à realidade que está inserida.”

Por fim, há de se reforçar, tal como já salientado pelo Leiloeiro, que a Impugnação da Yeshua se limita à argumentação genérica, não trazendo aspectos técnicos capazes de derruir o trabalho de reavaliação promovido, não justificando as razões pelas quais entende que o acréscimo de preço seria indevido, motivo pelo qual seu inconformismo deve ser afastado.

De igual modo, também, a impugnação em relação ao edital de mov. 8160 mostra-se equivocada pela parte interessada.



Primeiramente, é de se observar que todos os requisitos de validade do artigo 886 do CPC foram preenchidos na medida em que o edital apresentado: (i) contém a descrição dos bens imóveis, suas características, situação e dívidas, com remissão à matrícula e aos registros (inciso I); (ii) possui o valor da avaliação, o preço mínimo de alienação, as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro (inciso II); (iii) possui a indicação do sítio na *internet* onde o leilão acontecerá, tanto para primeira quanto para segunda praça (incisos IV e V); (iv) possui a indicação de ônus sobre os imóveis, requisito que foi posteriormente complementado em relação a alguns imóveis por determinação do Juízo (inciso VI).

Em relação à distinção entre ofertas à vista e ofertas parceladas, ponto abordado pela Impugnante, é de se observar que o edital não faz distinção, fazendo prevalecer o **lance de maior valor**, justamente ao encontro do princípio da maximização dos ativos da massa falida. Vale lembrar que para a coletividade da falência **quanto mais alto o valor arrecadado, melhor**, seja por pagamento à vista ou a prazo. Observe-se do edital do leilão:

avaliação (lance inicial, em segunda praça, indicado na descrição do lote). LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Ao inserir o lance no sistema, o licitante deverá optar pela forma de pagamento, marcando a opção "à vista" ou "a prazo", desde que disponível esta última opção. Será considerado arrematante o licitante que ofertar o lance em maior valor. Contudo, nos lotes em que for possível ofertar lances para pagamento tanto "à vista" quanto "a prazo", deverá ser observado que a partir do momento em que for ofertado algum lance para pagamento "à vista" (sendo admitido apenas lance de valor superior aos lances até então existentes para pagamento "a prazo"), somente serão admitidos novos lances para pagamento "à vista", hipótese em que não serão mais admitidos novos lances para pagamento "a prazo", mesmo que sejam lances de maior valor que o lance antes ofertado para pagamento "à vista".

Com efeito, o edital diferencia as propostas parceladas das ofertas à vista, dando preferência a estas quando houver e impedindo novos lances a prazo, ainda que de valor maior. Ou seja, o edital prevê exatamente o que o Impugnante diz que não previa.





Além disso, é de se destacar a menção equivocada do artigo 895 do CPC, uma vez que, como bem apontado pelo Sr. Leiloeiro, tal previsão diz respeito a propostas por escrito, como claramente se vê do *caput* do referido artigo, hipótese em que deverá fazê-lo antes das praças, mas que foi revogada da previsão de venda da LRF pela Lei 14.112/2020, que retirou da legislação a antiga redação do inciso II do art. 142.

Ademais, é pacífico em nossa jurisprudência que há possibilidade de leilão com pagamento parcelado da arrematação em casos de bens pertencentes à massa falida, como se vê abaixo:

**EMENTA: AGRAVO INTERNO - AGRAVO DE INSTRUMENTO - FALÊNCIA - IMPUGNAÇÃO DE EDITAL DE LEILÃO - PROCESSO SUSPENSO - POSSIBILIDADE DE DECISÃO DE MEDIDAS URGENTES - ART. 314 DO CPC/2015 - PARCELAMENTO - ART. 895 DO CPC/2015 - AUSÊNCIA DE PREJUÍZO - REQUISITOS DO EDITAL - ART. 886 DO CPC/2015 - PREENCHIMENTO.** - Registra-se a possibilidade da interposição de agravo interno contra as decisões proferidas pelo relator do recurso de agravo de instrumento, nos termos do artigo 1.021 do CPC - A controvérsia recursal consiste com o inconformismo em face de decisão que rejeitou impugnação a edital de leilão no curso do processo de falência - Nos termos do art. 314 do CPC/2015 há possibilidade de realização de atos urgentes durante a suspensão do processo - Concluindo que os leilões ocorreram em razão do acolhimento de tutela de urgência, mesmo com a suspensão do processo, tem-se pela validade do ato processual, diante da explícita previsão legal - **Nos termos do art. 895, § 1º, do CPC/2015 há possibilidade de parcelamento em no máximo 30 (trinta) meses - Para que se reconheça eventual nulidade processual, há necessidade de demonstração de efetivo prejuízo - pas de nullité sans grief. Outrossim, a determinação prevista no parágrafo único do art. 283 do CPC/2015 - Ainda que o edital tenha previsto possibilidade de parcelamento em período superior a previsão legal, apenas um bem foi arrematado e o pagamento foi à vista, nesses termos, inexistente prejuízo e, por conseguinte, inexistente nulidade - Dentre os requisitos do edital do leilão judicial, o art. 886 do CPC/2015 prevê a menção a existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados - O edital que contém a menção detalhada de todos os bens imóveis, com as indicações contidas na matrícula, não incorre em nulidade.**

(TJ-MG - AGT: 10701130409355007 Uberaba, Relator: Ângela de Lourdes Rodrigues, Data de Julgamento: 08/04/2021, Câmaras Cíveis / 8ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/04/2021)





DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARGUIÇÃO DE NULIDADE DA ARREMATAÇÃO. DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO DETERMINOU A FORMA DE PAGAMENTO. PARCELAMENTO AUTORIZADO PELO LEILOEIRO.** AUTO DE ARREMATAÇÃO LAVRADO DE ACORDO COM AS EXIGÊNCIAS LEGAIS. CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO CONSTANTE NO EDITAL. REGULARIDADE DO ATO. IMPUGNAÇÃO POR DEMANDA AUTÔNOMA. INTELIGÊNCIA DO §4º DO ART. 903 DA LEI N.13.105/2015 (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). 1. Nos termos do § 4º do art. 903 da Lei n. 13.105/2015 (Código de Processo Civil), após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, razão pela qual descabe acolhimento de pleito idêntico realizado no bojo da execução. 2. **Não há qualquer nulidade ou prejuízo decorrente dos atos de expropriação do bem, pois as condições da arrematação foram devidamente explicitadas no Edital de Leilão.** 3. Recurso de agravo de instrumento conhecido e, no mérito, não provido. (TJPR – AI 0028426-74.2018.8.16.0000 – 12ª. Câmara Cível, Relator: Des. Mário Luiz Ramidoff, j. 05/04/2019).

Sobre o prazo para impugnação, o CPC em seu art. 887, §1º, do CPC dispõe que o prazo de publicação do edital é com 5 dias de antecedência justamente para possibilitar eventual impugnação. No caso, tendo sido publicado o edital no prazo da lei, está atendida a antecedência exigida.

De igual modo, não denota qualquer nulidade o fato de o edital fazer menção à legislação, o que garante a obediência as leis. Além disso, também não há impeditivo para que a venda dos imóveis se dê de modo *ad corpus*, haja vista que este mesmo Juízo decidiu por esta possibilidade em casos anteriores, como se vê da decisão de mov. 6714 (item 38).

Por fim, também não há impeditivo para que do edital conste que caberá aos arrematantes as providências para eventuais necessidades de desocupação das áreas, especialmente porque consta, dos laudos de avaliação, a expressa observação de que, em algumas delas, houve ocupação detectada pelo Leiloeiro no momento da visita *in loco* aos bens. Assim, desde que haja ressalva das áreas *sub judice*, tal como ordenado no mov. 8378 (item 1 em relação ao imóvel





de matrícula 4.074), o repasse dessa responsabilidade ao arrematante em potencial não enseja nulidade do edital, sendo que a previsão de que os bens serão entregues “*livres e desembaraçados*” diz respeito, obviamente, aos ônus reais e débitos fiscais destes, não podendo ser extensivas a outras situações alusivas ao exercício da posse destes.

### **III – CÓPIA DA DECISÃO DO PROCESSO 0012383-90.2023.8.16.0031**

Por fim, manifesta ciência da juntada da decisão de mov. 26 proferida nos autos de Embargos de Terceiro 0012383-90.2023.8.16.0031, e informa que naquele feito, já apresentou a contestação devida em nome da Massa Falida e promoverá todos os atos de defesa desta, conforme determina a lei falimentar.

### **IV – CONCLUSÃO**

**ANTE O EXPOSTO**, a Administradora Judicial da Massa Falida:

i) manifesta ciência do extrato juntado no mov. 8805.2, o qual atesta o pagamento da arrematação da área de matrícula 2.759, conforme havia sido informado pelo Sr. Leiloeiro no mov. 8779;

ii) rechaça os argumentos trazidos na Impugnação de mov. 8288, devendo esta ser desprovida, confirmando-se a homologação do laudo de avaliação de mov. 8051.6 em relação ao imóvel de matrícula 8.912, bem como do edital de mov. 8160, a ser novamente e oportunamente republicado;





iii) manifesta ciência da juntada da decisão de mov. 8805.6, informando que já está cadastrada nos respectivos autos, em que promoverá a defesa da Massa Falida diante da referida ação de Embargos de Terceiro n.º 0012383-90.2023.8.16.0031.

Nestes termos, pede deferimento.

Guarapuava, 25 de setembro de 2023.

Ricardo Andraus  
OAB/PR 31.177

Alexandre Correa Nasser de Melo  
OAB/PR 38.515

