



**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. 9534, expor e requerer o que segue.

I – DAS PROPOSTAS DE AQUISIÇÃO DIRETA DOS IMÓVEIS DA MASSA FALIDA

A r. decisão determinou a manifestação da Administradora Judicial da Massa Falida a respeito de duas petições que apresentam proposta de aquisição direta de imóveis que foram levados a leilão, mas tiveram as praças com resultado negativo.





No mov. 9435, a empresa BLUE MOUNTAINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS apresentou proposta para aquisição dos imóveis de matrícula 2.675, 8.912, 13.362, 12.717, 11.990, 1.920, 11.891, 11.686, 11.685, 11.684, 9.592, 9.433, 9.432, 3.971, 3.972, todas variando entre 1% ou 10% dos valores de avaliação dos imóveis.

Já ELIZANE GONÇALVEZ possui a mesma pretensão, oferecendo R\$ 62.590,00 para aquisição da área de matrícula 11.990 (inicialmente avaliada em R\$ 118.000,00, com possibilidade de compra em segunda praça pela metade deste valor).

Ambos os petítórios defendem que a possibilidade de aquisição direta é a melhor solução para a massa falida, especialmente considerando as seguidas tentativas negativas de venda dos bens diante do não aparecimento de interessados no certame. Apontam, ainda, que suas propostas não comportam o conceito de preço vil, cuja definição pelo Código de Processo Civil não se aplicaria aos processos de falência.

Além desses dois credores, embora não mencionados na r. decisão, também nos movimentos 9564 e 9567, respectivamente os postulantes LUIZ HENRIQUE ZANELATO, JOSÉ CARLOS DO NASCIMENTO e ANTÔNIO FERREIRA DO NASCIMENTO fizeram propostas para aquisição direta. O primeiro deseja adquirir os mesmos 15 imóveis ofertados pela Blue Mountais oferecendo valores pouquíssimo superiores a esta. Já os segundos ofereceram R\$ 10.500 pelo imóvel de matrícula 12.717 (avaliado inicialmente em R\$ 98.000,00) e R\$ 12.500,00 pelo imóvel de matrícula 13.362 (avaliado inicialmente em R\$ 118.000,00).





Como se trata da mesma situação de requerimentos de aquisição direta de bens da massa falida, sem a necessidade de realização de leilão, todas as petições serão objeto deste parecer e, com a devida licença, nenhuma delas merece acolhimento.

A compra direta de bens não é novidade neste processo, tendo esta Administradora Judicial feito manifestações outras diversas vezes sobre o mesmo tipo de pretensão, as quais foram todas afastadas pelo d. Juízo.

De pronto, observa-se que as pretensões acima citadas, com exceção de Elizane, apresentaram valor pouquíssimo superior a 10% do valor das avaliações, impedindo qualquer possibilidade de aceitação pela Massa Falida, pois tais propostas acarretam prejuízos à Massa. Veja-se o disposto no artigo 891, do CPC:

Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

Não se olvida que a redação do inciso V do parágrafo 2.º-A do art. 142 da Lei 11.101/2005 aponta que a venda por leilão eletrônico, presencial ou híbrido, não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil determinada pelo código processual. No entanto, tal estipulação está relacionada à possibilidade de venda em uma **terceira** chamada de leilão, conforme inciso III do § 3.º-A do mesmo artigo, quando a venda pode se dar, em princípio, “por qualquer preço”.





Não é, no entanto, o caso em comento, quando o Juízo homologou o edital de leilão que previa apenas a realização de **duas praças**, sendo que, na segunda, seria aceita um deságio de, **no máximo**, 50% do valor da avaliação. Ou seja, não havia a previsão de uma terceira tentativa de venda no mesmo leilão, o qual, em tese, poderia comportar a aquisição por qualquer valor.

E tal possibilidade, hipotética, reforça-se, sequer poderia ser acatada pelo Juízo Falimentar porque atentaria contra a **maximização dos ativos da falência**, princípio inafastável dos processos de falência de valorização máxima dos bens a serem arrecadados e vendidos pela massa falida. Neste sentido, 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, o edital, ao propor uma venda que se observa um mínimo de 50% do valor da avaliação, atende ao referido princípio, uma vez que a venda por um valor maior





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: Stewart 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.”





Forte neste entendimento, a decisão de mov. 8808 deste processo já havia acertado ao pontuar 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”*.

Ademais, ainda na decisão de mov. 8151, esse d. Juízo Falimentar também teceu esclarecimentos do porquê não aceitaria propostas de aquisição direta nesta falência, pois, ainda que o CPC permita a compra direta de bens (art. 895), no âmbito da Lei Falimentar não existe essa previsão, assim, *“por conta do critério da especificidade, deve prevalecer o regramento da legislação falimentar sobre as regras gerais do Código de Processo Civil para se afastar a possibilidade de se vender diretamente o imóvel e se determinar a alienação em hasta pública”*.

Aliás, neste particular, já há muito se definiu nesse processo que as vendas deverão apenas aquelas definidas no artigo 142 da Lei 11.101/2005:

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:

I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido;

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - processo competitivo organizado promovido por agente especializado e de reputação ilibada, cujo procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao plano de recuperação judicial, conforme o caso;

V - qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos desta Lei.

Acrescente-se que as inúmeras propostas feitas no processo demonstram que os bens ainda não vendidos, se levados novamente a leilão, deverão ter concorrentes hábeis a disputá-los.





Assim, o processo de realização dos ativos dessa falência está obedecendo estritamente o que determina a lei especial, realizando-se a venda pelo **leilão** em que, respeitando-se a **avaliação** dos bens, busca-se a **maximização** dos bens para fins de atender com maior **satisfação** a **coletividade de credores da falência**.

Não há sequer como se enquadrar a proposta dos ofertantes como sendo uma das possibilidades de aquisição direta prevista no artigo 895 do CPC, a qual define que, até o início do primeiro leilão, a proposta em prestações não poderá ser inferior à avaliação e, até o início do segundo leilão, não poderá se dar por preço considerado vil (aí sim utilizando-se do conceito do artigo 891 do próprio CPC).

Sobre isso, aliás, o próprio Juízo Falimentar, na decisão de mov. 7999, explicou que, *“apesar de não haver disposição na lei especial a respeito do tema, o Código de Processo Civil, que poderia ser usado por analogia, pressupõe que a aquisição direta seja acompanhada de a) uma oferta em valor não inferior ao da avaliação; b) uma entrada de pelo menos vinte e cinco por cento do valor; e c) e o restante pago em até trinta meses (art. 895, I, § 1º, CPC).”*

Em nenhum momento as propostas oferecidas chegaram sequer perto das avaliações realizadas ou de uma forçosa interpretação de aquisição direta parcelada do artigo 895, não havendo nenhuma razão para aceitação da pretensão dos postulantes. Por sua vez, em relação à proposta de Elizane, pouco superior à metade do valor da avaliação, é de se pontuar que, caso a mesma tivesse se habilitado no leilão regularmente e feito a oferta, teria saído vencedora, haja vista que não houve o comparecimento de mais nenhum interessado. Nada a impede,





portanto, de ofertar o valor que entende suficiente para a aquisição da área no próximo leilão a ser designado neste processo.

Forte neste posicionamento, portanto, esta Administradora Judicial entende pelo indeferimento das propostas ofertadas nos movimentos 9435, 9439 e também nos movimentos 9564 e 9567, anotando-se que já há datas sugeridas pelo leiloeiro que requer sejam designadas pelo Juízo.

II – DO OFÍCIO DE MOV. 9522

No mov. 9522, o d. Juízo da Vara da Fazenda Pública de Barueri, no bojo da Execução Fiscal 0025883-42.2000.8.26.0068, movido pelo Município de Barueri contra a falida Indústrias Madeirit S/A, serve do ofício encaminhado para *“que o administrador judicial do requerido seja intimado da penhora realizada no rosto dos autos de falência nº 0008811-88.2007.8.16.0031, bem como, para querendo, apresentar embargos à execução”* em relação àquele processo.

Assim, esta Administradora Judicial manifesta ciência do ofício e da penhora realizada, informando que, se necessário, irá interpor a medida judicial cabível e se manifestar diretamente nos autos da referida execução fiscal.

IV - REQUERIMENTOS

ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial:

(i) requer o indeferimento das propostas de compra direta de imóveis da Massa Falida ofertadas nos movimentos 9435, 9439 e também nos movimentos 9564 e 9567, pelos motivos aqui apontados, bem como a designação





do leilão nas datas sugeridas em 15/04/2024 e 23/05/2024 ou em 17/06/2024 e 25/06/2024, mantidas as duas praças para assegurar os 50% da avaliação de valor mínimo, conforme mov. 9431:

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

(ii) manifesta ciência da penhora no rosto dos autos falimentares decorrente da Execução Fiscal 0025883-42.2000.8.26.0068, da Vara da Fazenda Pública de Barueri, movida pelo Município de Barueri contra a falida Indústrias Madeirit, informando que, se necessário, irá peticionar diretamente naqueles autos.

Nestes termos, pede deferimento.

Guarapuava, 11 de abril de 2024.

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

