Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO CENTRAL DE MARINGÁ
3ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE MARINGÁ - PROJUDI
Atrium Centro Empresarial - Avenida Pedro Taques, 294 - 1º andar - Torre Sul - Zona 07 - Maringá/PR - CEP: 87.030-008 - Fone: (44) 3472-2726 - Celular: (44) 3472-2767 - E-mail: mar-3vja-s@tjpr.jus.br

Autos nº. 0008165-89.2010.8.16.0058

Processo: 0008165-89.2010.8.16.0058
Classe Processual: Falência de Empresários, Sociedades Empresáriais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte
Assunto Principal: Convolação de recuperação judicial em falência
Valor da Causa: R$116.124.017,04
Autor(s):
- FERTIMOURAO AGRICOLA - FALIDO LTDA
- MASSA FALIDA DE FERTIMOURAO AGRICOLA - FALIDO LTDA

Réu(s):

Vistos, etc.

1. A Fertimourão Agrícola Ltda (falido) opôs Embargos de Declaração contra a decisão de mov. 13476.1, sob o argumento de que houve omissão quanto à impossibilidade de complementação do valor da arrematação, ante o disposto nos §§ 4º e 5º do art. 895 do CPC (mov. 13483.1).

Afirma que a decisão quanto à resolução da arrematação ou execução dos valores com acréscimo de multa não seria possível, pois tal decisão caberia aos credores.

Diz que há defasagem no valor apontado na avaliação e no leilão, possíveis nulidades e indícios de condutas temerárias no certame.

Pondera que é do melhor interesse dos credores e do fisco que o leilão seja resolvido e que seja realizado novo certame.

Ao final, pede o acolhimento de seu recurso, a fim de que seja sanada tal omissão.

Em seguida, a falida pugna pelo reconhecimento da nulidade do leilão que culminou com a arrematação de bens por Jordão Ahmad Eid (mov. 13486.1).

Sustenta que o valor da entrada deveria ser pago até 21/5/2025, mas que, de acordo com informações do Projudi, o único pagamento realizado teria sido registrado em 22/5/2025, o que tornaria a informação dada pelo Administrador Judicial em mov. 13468.1 incongruente com os elementos que constam dos autos.

Alega que o leiloeiro não cumpriu o disposto no art. 884, incisos IV e V, do CPC, pois não informou e prestou contas dos pagamentos dentro do prazo legal, apresentando o auto de arrematação mais de 10 dias após o leilão.

Aduz não ser possível a mera complementação dos valores, pois seria necessário o pagamento de multa ou a resolução do leilão, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

Indica que o Sr. Spencer D'Avila Fogagnoli foi nomeado nos autos como leiloeiro, não a Kronberg Leilões, que teria sugerido por iniciativa própria sua atuação neste feito como leiloeira.

Assevera que o leilão teria sido realizado por leiloeiro que não foi nomeado nos autos, gerando nulidade por inobservância ao disposto no art. 883 do CPC.

Pontua que o leilão foi realizado com grande morosidade.

Arrazoa que há incorreção e defasagem temporal no valor da avaliação, pois temerário o valor que foi arbitrado e ante o decurso do prazo desde 2021.

Aponta que o laudo de avaliação feito nestes autos indica apenas oito benfeitorias, o que estaria em contradição com as avaliações que instruem a petição de nulidade, que indicam no mínimo vinte e duas benfeitorias.

Pontua que a última avaliação data de mais de dois anos antes do edital do leilão (novembro de 2021).

Alega que a certidão apresentada pelo leiloeiro para informar o resultado do leilão foi genérica e que o leiloeiro demorou para apresentar os comprovantes de pagamento, o que denunciaria possível fraude.

Em seguida, a Saint Claire Administradora de Bens Ltda. afirma que o imóvel por ela arrematado, que ainda não está sob sua posse, ante a apresentação de impugnações apresentadas no decorrer do processo, foi alvo de furto e vandalismo e que há deterioração das estruturas industriais, instalações elétricas e equipamentos fixos, o que acarretaria expressiva desvalorização patrimonial (mov. 13500.1).

Diz que comunicou tais fatos à Polícia Civil, ocasião em que foi lavrado o Boletim de Ocorrência nº 2025/1321723, em 17/10/2025, o qual descreve a depredação e os furtos sofridos no imóvel.

Alega que a área é vulnerável e que não há medida de preservação patrimonial, o que agrava a deterioração do bem.

Requer sua imissão provisória na posse do imóvel e, caso tal pleito não seja acolhido, requer seja imposta medida de proteção patrimonial à massa falida, evitando-se novos danos.

Ainda, requer a expedição de mandado de constatação, a fim de que seja feito o registro fotográfico e seja documentado o estado do bem, e a expedição de ofício à Polícia Civil, a fim de que seja comunicado que os furtos e depredações ocorreram em bem arrecadado em processo de falência, para os fins penais.

Ao final, pede a confirmação da posse em seu favor e a conservação do direito ao abatimento do preço em razão dos danos apurados em perícia.

Ato contínuo, a falida pugnou pela suspensão das arrematações (mov. 13503.1).

É a síntese.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

A concessão de tutela de urgência exige a presença da probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC).

No caso em tela, não está presente a probabilidade do direito quanto ao pleito de imissão provisória na posse.

Conforme indicado nos autos de arrematação de mov. 13231/13234, os leilões realizados nestes autos tiveram três arrematantes: a Coagru Cooperativa Agroindustrial União, a Saint Claire Administradora de Bens e o Sr. Jordão Ahmad Eid.

A Saint Claire Administradora de Bens ainda não quitou todas as parcelas do pagamento e estão pendentes de análise impugnações à sua arrematação, o que obsta sua imissão na posse, já que o respectivo mandado somente pode ser expedido após a expedição de carta de arrematação, o que, por sua vez, deve ser precedido de decisão que rejeite as impugnações, conforme interpretação do art. 903, §§ 1º, 2º e 3º, do CPC:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse. *[...]*

Além disso, embora o falido tenha direcionado seu pleito de reconhecimento de nulidade apenas às arrematações do Sr. Jordão Ahmad Eid, já que não faz menção às arrematações da Saint Claire ou da Coagru, nota-se que a impugnação versa, dentre outros pontos, sobre situações comuns a todas as arrematações, como a ausência de nomeação do leiloeiro que efetivamente conduziu o certame e vícios na arrematação.

Desta feita, caso algum vício comum a todas as arrematações conduza à conclusão de que houve nulidade, também será impositiva a anulação da arrematação pela Saint Claire. Por corolário, caso seja impositiva a suspensão das arrematações do Sr. Jordão, também se tornará impositiva a suspensão da arrematação da Saint Claire.

Logo, não é possível a imissão provisória na posse do imóvel pela Saint Claire.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

Lado outro, ao que tudo indica, não é possível que tal nulidade, caso procedente, abranja a arrematação realizada pela Coagru, pois já foi expedida a carta de arrematação em seu favor (mov. 13435.1), o que tornaria necessário o ajuizamento de ação autônoma para que fosse pleiteada sua invalidação, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC.

Todavia, como ainda não foi expedida a carta de arrematação referentes aos imóveis arrematados pela Saint Claire e pelo Sr. Jordão e, ainda, levando em consideração que o mandado de entrega ou a carta de arrematação referente aos bens móveis também não foi expedido propriamente dizendo, há indícios de que seja cabível a discussão quanto à validade das arrematações pelos referidos licitantes neste processo.

Isso porque, consoante disposto no art. 903, § 4º, do CPC, o ajuizamento de ação autônoma somente seria necessário à veiculação de pleito de invalidação da arrematação após a **expedição** da respectiva carta ou da ordem de entrega. Como ainda não houve sua expedição, aparentemente é possível a discussão quanto a tais arrematações.

Assim, passo à análise da possibilidade de suspensão requerida pelo falido.

A decisão que determinou a realização do leilão não indicou explicitamente o nome do leiloeiro que deveria realizar o certamente (mov. 12983.1). De acordo com o falido, tal encargo incumbiria ao Sr. Spencer D'Avila Fogagnoli, não ao Sr. Helcio Kronberg.

A análise sumária dos autos, neste momento processual, evidencia certa fragilidade em tal alegação.

Em seus Embargos de Declaração de mov. 10386.1, o falido insurgiu-se quanto à atuação do Sr. Helcio Kronberg como leiloeiro nestes autos.

Na sua resposta, o representante da Kronberg Leilões disse que não condicionou o exercício do encargo de avaliador ao exercício do encargo de leiloeiro e afirmou que não cobraria honorários para avaliar os bens arrecadados, apenas sobre eventual leilão, de modo que a realização da avaliação seria livre de ônus à massa (mov. 10818.1).

Relativamente a tal petição do Sr. Helcio Kronberg, o representante do Ministério Público informou inexistir oposição ministerial (mov. 10868.1).

O pronunciamento judicial de mov. 11255.1, embora não tenha analisado substancialmente tal alegação do falido, faz menção ao Sr. Helcio Kronberg como avaliador e leiloeiro. Posteriormente, os Embargos de Declaração manejados pelo falido que veiculavam insurgência contra a atuação do Sr. Helcio Kronberg como leiloeiro foram rejeitados pela decisão de mov. 11472.1.

A análise conjunta de ambos os pronunciamentos judiciais permite inferir, perfunctoriamente, que o Sr. Helcio Kronberg teria sido designado pelo Juízo, mesmo que de maneira implícita, o que não representaria, em tese, violação ao disposto no art. 883 do CPC.

Intimado de tal decisão em 9/1/2023 (mov. 11484), o falido deixou decorrer sem resposta o prazo para se manifestar a respeito (mov. 11534).

Aparentemente – e assim há de se dizer, pois é possível que tal conclusão seja alterada após a oitiva dos envolvidos –, não houve irresignação por parte dos demais credores, da

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

Administradora Judicial, nem do Ministério Público, que, inclusive, aludiu expressamente ao Sr. Helcio Kronberg como leiloeiro público em seu parecer ministerial de mov. 12728.1.

Assim, ao que tudo indica, além dos credores, do Ministério Público e da Administradora Judicial, o falido teria anuído tacitamente com a atuação do Sr. Helcio Kronberg como leiloeiro dos bens que foram arrematados neste ano, já que não se irresignou no prazo que lhe fora concedido.

Salvo melhor juízo, a nomeação do Sr. Spencer D'Avila Fogagnoli direcionou-se apenas às diligências relativas ao arrendamento de galpões à Coamo ou C-Vale, conforme aduzido pelo falido em mov. 13486.1. Assim, ao que tudo indica, a atuação do Sr. Spencer neste feito não teria o condão de afastar a atuação do Sr. Hélcio Kronberg como leiloeiro.

Registre-se, inclusive, que o Sr. Spencer foi habilitado provisoriamente nestes autos pelo prazo de 100 dias (mov. 12216 – 16/11/2023), de modo que não estava habilitado nestes autos quando da determinação de realização do leilão.

Ainda, o edital de mov. 13178.2, em tese, seria suficientemente claro quanto ao responsável pela realização do leilão e não foi impugnado anteriormente à sua efetiva realização. Portanto, há indícios de que houve plena transparência quanto à realização do leilão e quanto ao responsável por sua realização.

Tal edital foi mencionado na decisão de mov. 13181.1 e, após ser intimado de tal pronunciamento, o falido teria deixado decorrer sem resposta o prazo para se manifestar a respeito, o que, novamente, caracterizaria preclusão.

Assim, o contexto global dos autos indica sumariamente que o Sr. Helcio Kronberg teria sido designado como leiloeiro nestes autos.

Consequentemente, quanto a esse ponto da alegação de nulidade, não há probabilidade do direito.

Alega-se, também, que o Sr. Jordão Ahmad Eid não teria depositado a entrada do pagamento dentro do prazo.

De acordo com o item 7.2 do leilão de mov. 13178.2, em caso de pagamento parcelado, o arrematante deveria, no prazo de até 3 dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 30% do valor da arrematação.

O falido alega que tal prazo final (21/5/2025) teria sido inobservado e que o parecer da Administradora Judicial em sentido favorável ao arrematante não guardaria correspondência com os documentos que constam dos autos.

Todavia, em análise perfunctória do feito, nota-se que **há comprovante de pagamento de boleto bancário no valor de R$ 2.898.000,00 datado de 20/5/2025, às 14:59:51 (página 5 do documento de mov. 13216.4), de modo que a entrada teria, aparentemente, sido paga tempestivamente**.

Ao que tudo indica, a inconsistência entre tal informação e a informação indicada no Sistema Projudi decorre da **demora inerente à compensação de boletos bancários pela Caixa Econômica Federal**, instituição financeira gestora das contas judiciais. Ao contrário

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

do que fora afirmado pelo falido, a compensação não é automática, como ocorrido em transações efetuadas por Pix, o que justificaria, em tese, o Sistema Projudi ter atestado o pagamento em data posterior ao término do prazo mencionado pelo edital.

Assim, quanto a tal ponto, também não há probabilidade do direito.

Ademais, o Sr. Helcio Kronberg apresentou os laudos de avaliação em fevereiro de 2023 (mov. 11660). Decisão de mov. 12213.1 determinou a intimação das partes sobre as avaliações já realizadas, tendo seu cumprimento sido reiterado pela decisão de mov. 12219.1. Intimado a respeito, o falido teria deixado decorrer sem resposta o prazo para se manifestar (mov. 12229).

Conforme fundamentado na decisão de mov. 12983.1, a Administradora Judicial informou que o único credor que impugnou o laudo manifestou desistência posteriormente (mov. 12733.1) e requereu sua homologação (mov. 12742.1).

Por sua vez, o representante do Ministério Público deu parecer favorável à homologação da avaliação (mov. 12728.1).

Intimado da decisão que homologou o laudo, o falido novamente deixou decorrer sem resposta o prazo para se manifestar (mov. 12655).

Ao que tudo indica, estaria caracterizada a preclusão quanto às avaliações dos imóveis, pois o falido não se insurgiu contra os laudos de avaliação, nem contra a decisão que os homologou.

Dessa forma, o pleito de realização de nova avaliação deveria ter sido veiculado na primeira oportunidade de se manifestar nos autos, em momento anterior ao leilão, o que não teria ocorrido.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. DECISÃO QUE HOMOLOGOU O EDITAL DE LEILÃO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE ATO DECISÓRIO. INTIMAÇÃO DA PROCURADORA DOS AGRAVANTES DURANTE O PRAZO DE 10 DIAS DO ART. 112, § 1º, DO CPC. DESNECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO PROCESSO. SÓCIOS DA MASSA FALIDA QUE ATUAM APENAS COMO TERCEIROS INTERESSADOS. PEDIDO DE SUSPENSÃO DO LEILÃO. ALEGAÇÃO DE DISPARIDADE NA AVALIAÇÃO DOS BENS. NULIDADE DE ALGIBEIRA. AGRAVANTES QUE JÁ REALIZARAM INÚMERAS IMPUGNAÇÕES AO LEILÃO. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO QUE DEVERIA TER SIDO REALIZADO NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE. LEILÃO IMPUGNADO QUE JÁ FOI REALIZADO E ENCERRADO. EXPEDIÇÃO DOS AUTOS DE ARREMATAÇÃO. EVENTUAL INSURGÊNCIA QUE DEVE SER APRESENTADA PELA VIA PROCESSUAL ADEQUADA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE DOLO ESPECÍFICO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME1. Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos de falência nº 0014015-77.2001.8.16.0014, homologou o edital de leilão e decidiu pela desnecessidade de suspensão do feito (mov. 5543.1). II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO2. A questão em discussão consiste em verificar se houve cerceamento de defesa e ofensa ao princípio do contraditório, em razão da renúncia da advogada dos agravantes e da homologação do edital de leilão, e se seria possível suspender ou cancelar o leilão, diante de eventual necessidade de realização de

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

nova avaliação dos bens. III. RAZÕES DE DECIDIR3. Da análise dos autos, observa-se que, embora a renúncia da advogada tenha sido comunicada em 12/09/2024 (mov. 5441.1), os novos procuradores dos agravantes compareceram voluntariamente aos autos, apresentando petição em 17/10/2024 (mov. 5541.1). Durante esse período, não houve qualquer ato decisório e, portanto, nenhum prejuízo processual aos agravantes. 4. Nota-se que, por meio de sua antiga procuradora, os agravantes foram intimados tanto da decisão de mov. 5302.1, que redesignou a data dos leilões e determinou a intimação dos interessados para apresentar impugnação, como da decisão de mov. 5413.1, que deu ciência às partes acerca da publicação do edital de leilão.5. Ressalta-se que, nos termos do art. 112, § 1º, do CPC, o advogado continuará a representar o mandante durante os 10 (dez) dias seguintes à renúncia do mandato. Assim, tendo sido comunicada a renúncia em 12/09/2024, é certo que a advogada representava os agravantes pelo menos até 22/09/2024, o que efetivamente fez, ao realizar a leitura da intimação das decisões de mov. 5302.1 e 5413.1 e ficar vinculada ao processo durante todo o período do prazo para a interposição de eventual recurso. 6. Além disso, não há violação aos artigos 76, 111 e 112 do CPC, pois, na hipótese específica dos autos, a suspensão do processo não se faz necessária, visto que, nos termos do art. 103 da Lei nº 11.101/2005, com a decretação da falência, os sócios se tornam terceiros interessados, perdendo o direito de administrar os seus bens ou deles dispor.7. Logo, não sendo partes propriamente ditas do processo de falência, mas apenas terceiros interessados, não há necessidade de suspensão do feito, o que somente protelaria o andamento da falência, em prejuízo à Massa Falida e seus credores.8. Por outro lado, quanto ao argumento de que não tiveram oportunidade de impugnar o edital de mov. 5409.2, trata-se de verdadeira alegação de nulidade de algibeira, visto que o leilão já estava pendente de realização há mais de um ano, pelo menos desde 28/06/2023 (mov. 4641.2), e os agravantes estão tentando constantemente postergar a sua realização, apresentando diversas impugnações. 9. Dessa forma, cabia aos agravantes, assim que publicado o primeiro edital de leilão, há mais de um ano atrás (mov. 4641.2), requerer nova avaliação dos bens, caso assim desejassem, e não aguardar para apresentar o pedido dias antes da 1ª praça designada para o leilão. 10. Vale destacar que o leilão impugnado já foi realizado e encerrado no dia 22/11/2024, oportunidade em que todos os bens móveis e imóveis foram arrematados, conforme os autos de arrematação juntados no mov. 5557, 5570, 5578, 5593, 5594, 5595 e 5606 dos autos de falência.11. Nos termos do art. 903, caput, do CPC, "assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável (...)". Conclui-se, portanto, que eventual alegação dos agravantes envolvendo o valor de avaliação e venda dos bens deve ser realizada pela via processual adequada (art. 903, §§ 1º e 2º do CPC).12. No presente caso, não restou demonstrado o dolo específico dos agravantes, no sentido de opor resistência injustificada ao andamento do processo, ou ainda, interpor recurso com intuito manifestamente protelatório, conforme dispõem os incisos IV e VII do art. 80 do CPC.13. Portanto, ao menos por ora, não restando demonstrado nos autos nenhuma das hipóteses previstas no ordenamento jurídico em vigor, é indevida a condenação do agravante nas penas dos artigos 80 e 81 do CPC e artigo 143, §4º, da Lei nº 11.101/05. IV. DISPOSITIVO14. Recurso desprovido. Dispositivos relevantes citados: CF, art. 5º, LV; CPC, arts. 76, 77, 80, 81, 111, 112, 278 e 903; Lei nº 11.101/2005, art. 103 e 143. Jurisprudência relevante citada: TJPR, Agravo de Instrumento 0044356-30.2021.8.16.0000, 15ª Câmara Cível, Rel.: Desembargador Shiroshi Yendo, J. 13.11.2021. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0108846-56.2024.8.16.0000 - Londrina - Rel.: DESEMBARGADOR MARCELO GOBBO DALLA DEA - J. 07.04.2025)

Cumpre registrar, ainda, que o conceito de preço vil não se aplica aos leilões realizados em sede de falência, conforme expressamente estabelecido pelo art. 142, inciso I e § 2º-A, inciso V, da Lei nº 11.101/2005:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

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

I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido; [...]

§ 2º-A. A alienação de que trata o caput deste artigo: [...]

V - não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil.

Assim, em razão da necessidade de alienação célere do ativo da massa falida, que, em tese, deveria ocorrer em no máximo 180 dias (art. 142, § 2º-A, inciso IV, da Lei nº 11.101 /2005), sobrepõe-se a celeridade na venda dos bens em detrimento à precisão do valor da avaliação.

Esse foi o entendimento adotado pelo E. TJPR ao adotar caso similar, no qual houve alienação de bens em valor inferior ao da avaliação:

DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. PRETENSÃO DE FIXAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO MAIS RECENTE. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 142 DA LEI Nº 11.101/2005. INEXISTÊNCIA DE PREÇO VIL. RECURSO DESPROVIDO.I. CASO EM EXAME1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em processo falimentar, autorizou a realização de novas hastas públicas de imóvel pelo valor de R$ 1.565.378,21, constante de avaliação anterior, em detrimento de laudo mais recente que apontava valor superior. Alegou-se a ocorrência de preço vil e requereu-se o praceamento pelo valor atualizado ou, subsidiariamente, a realização de nova avaliação. O juízo a quo fundamentou-se no insucesso de duas tentativas de leilão anteriores, ambas sem interessados. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO2. A questão em discussão consiste em definir se, diante das avaliações divergentes e das tentativas anteriores de hasta infrutíferas, deve prevalecer o valor mais recente e elevado indicado em laudo pericial, ou se é juridicamente possível a alienação do bem pelo valor anterior, sem que isso configure preço vil. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A Lei nº 11.101/2005, em seu art. 142, § 2º-A, V, dispõe que a alienação de bens em falência não está sujeita à aplicação do conceito de preço vil, prevendo ainda, no § 3º-A, III, que em terceira chamada o bem poderá ser alienado por qualquer preço. 4. A jurisprudência consolidou o entendimento de que o conceito de preço vil não se aplica em processos falimentares, prevalecendo a necessidade de celeridade e efetividade na realização do ativo. 5. A doutrina esclarece que, na alienação judicial em falência, a celeridade deve prevalecer sobre o valor da avaliação, sendo preferível a rápida realização do ativo em benefício dos credores à insistência em alcançar valores de mercado em tentativas repetidas e infrutíferas. 6. No caso, foram realizadas duas tentativas anteriores de leilão, ambas sem êxito, circunstância que autoriza a flexibilização do critério de avaliação. Não há nulidade ou irregularidade na condução do procedimento que justifique nova avaliação ou adoção compulsória do valor mais elevado. IV. DISPOSITIVO E TESE7. Recurso desprovido. Tese de julgamento: "1. O conceito de preço vil não se aplica à alienação de bens em processo falimentar, nos termos do art. 142, § 2º-A, V, da Lei nº 11.101/2005. 2. Frustradas tentativas anteriores de hasta pública, é legítima a alienação do bem por valor inferior ao da avaliação mais recente, observados os princípios da celeridade e da maximização dos ativos." Dispositivos relevantes citados: Lei nº 11.101/2005, art. 142, § 2º-A, I a V, § 3º-A, I a III. Jurisprudência relevante citada: TJPR, 17ª Câmara Cível, Agravo de Instrumento nº

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

0033057-22.2022.8.16.0000, Rel. Des. Mário Luiz Ramidoff, j. 06.09.2023. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0079195-42.2025.8.16.0000 - Ponta Grossa - Rel.: DESEMBARGADOR MARCELO GOBBO DALLA DEA - J. 20.10.2025)

Há que se destacar, ainda, que os imóveis foram arrematados pelo Sr. Jordão em segunda hasta, não por lances livres, e que, aparentemente, foi observado o mínimo previsto pelo art. 142, § 3º-A, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

Assim, quanto a esse aspecto também não se vislumbra, ao menos perfunctoriamente, a probabilidade do direito.

O falido sustenta, também, inobservância ao disposto no art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

Há indícios de que o arrematante tenha que complementar o valor da arrematação mediante pagamento de multa de dez por cento, conforme aduzido pelo peticionante, já que o § 4º do art. 895 do CPC preconiza que, no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

É questionável, porém, a necessidade de resolução da arrematação com base no § 5º do mesmo artigo. Conforme explicado acima, o processo de falência deve ser pautado pela celeridade na alienação dos ativos, de modo que, ao impor ao arrematante parcialmente inadimplente a resolução da arrematação tão somente em razão de sua mora, cenário que poderia ser sancionado pela aplicação de multa, estar-se-ia a causar demora desnecessária ao deslinde do processo.

Em razão disso, o pagamento de multa, caso impositiva, se mostraria o caminho mais adequado para sancionar o inadimplemento parcial.

Assim, aparentemente, mesmo que o leilão seja válido, somente será possível a expedição da carta de arrematação/entrega de bens caso seja paga a multa, o que torna impositiva a suspensão da expedição de mandado de entrega de bens determinada em mov. 13476.1.

No mais, há outras situações que devem ser esclarecidas mediante contraditório, como a alegada ausência de certas benfeitorias no laudo de avaliação, a fim de perquirir se todos os bens que foram alienados foram devidamente avaliados e incluídos no edital, e a demora na expedição do edital e na comunicação quanto aos resultados dos leilões.

Por ora, salvo melhor juízo, tais circunstâncias não serviriam de indícios de fraude, mas devem ser esclarecidas, a fim de que seja avaliada qual sua repercussão jurídica.

Destaque-se que tais conclusões são apenas sumárias e poderão ser afastadas após o exercício do contraditório e ampla defesa.

Dessa forma, em observância ao dever de cautela, **suspendo**, por ora, a expedição de carta de arrematação e de mandado de entrega de bens em favor de Jordão Ahmad Eid e Saint Claire Administradora de Bens Ltda.

Por outro lado, **determino** a intimação da Administradora Judicial para que tome ciência dos fatos narrados em mov. 13500, adote as medidas necessárias a assegurar a vigilância e segurança nas dependências do imóvel arrematado e se manifeste sobre o pleito de expedição de mandado de constatação, no prazo de 5 dias.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6Z7 FQZQH 2YZSY LEBCD

Em seguida, abra-se vista dos autos ao Ministério Público.

No mais, **deixo de determinar** a expedição de ofício à Polícia Civil, por ora, eis que a informação de que tal bem integra o patrimônio da massa falida já consta do Boletim de Ocorrência de mov. 13500.2.

2. Intime-se a Administradora Judicial a respeito do disposto em mov. 13477.1, 13479.1, 13480.1, 13494.1, 13495.1, 13498.1 e item 3 do parecer ministerial de mov. 13487.1, no prazo de 15 dias.

3. Intime-se o arrematante Jordão Ahmad Eid a se manifestar sobre os Embargos de Declaração de mov. 13483.1, no prazo de 5 dias, e, em seguida, intime-se a A.J. a se manifestar a respeito, no mesmo prazo.

4. Intimem-se os arrematantes Jordão Ahmad Eid e Saint Claire, bem como o leiloeiro, a se manifestarem sobre a petição de nulidade de mov. 13486.1, no prazo de 10 dias.

Em seguida, intime-se a Administradora Judicial para que se manifeste a respeito, no prazo de 10 dias, ocasião em que também deverá se manifestar sobre o disposto em mov. 13501.1.

5. Manifestando-se as partes, conforme determinado nos itens 5 e 6 deste pronunciamento, abra-se vista dos autos ao Ministério Público.

5.1. Deixo, por ora, de determinar a imediata abertura de vista dos autos ao Ministério Público, pois, conforme indicado em mov. 13499, o processo já está com vista ao ente ministerial.

6. Expeçam-se respostas aos ofícios, conforme manifestação de mov. 13484.1.

7. Em relação ao disposto no item 1 do parecer ministerial de mov. 13487.1, registre-se que foi publicada decisão judicial nos autos nº 006845-33.2012.8.16.0058 a respeito de tal assunto.

8. Intime-se o falido a se manifestar sobre o disposto em mov. 13489.1 e 13507.1, no prazo de 15 dias, apresentando informações/documentos que possam auxiliar na localização do imóvel sob comento.

9. Intimem-se os terceiros, conforme pugnado em mov. 13504.1, no prazo de 15 dias.

10. Oportunamente, voltem os autos conclusos.

Diligências necessárias. Intimem-se.

Maringá, data e horário de inclusão no sistema.

CARLOS EDUARDO FAISCA NAHAS

Juiz de Direito Substituto