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: PJL38 T4SQ6 MAT3C ETUQA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - PARANÁ

Falência: 0008165-89.2010.8.16.0058
Falido: Fertimourão Agricola Ltda. *(CNPJ 80.768.153/0001-12)*

HELCIO KRONBERG, leiloeiro público oficial devidamente matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, **em cumprimento ao *"item 4"* do r. despacho do *mov. 13508 (ato ordinatório mov. 13534),*** expor o que segue:

1. Do comando judicial voltado ao leiloeiro

No "*item 4*" da r. decisão do *mov. 13508 foi* determinada a intimação dos arrematantes *(Jordão e Saint Claire),* assim como do leiloeiro, **para se manifestarem a respeito do pedido de nulidade *(mov. 13486)* da arrematação realizada em 16/05/25 *(mov. 13216).***

2. Breve síntese fática

No que diz respeito a avaliação e leilão dos bens da massa, extrai-se dos autos os seguintes movimentos:

- Na r. decisão do *mov. 12983* foi homologada a avaliação *(mov. 11660)* e autorizado leilão, ocasião em que foram fixadas as condições do mesmo;
- No *mov. 13178* o leiloeiro indicou datas de 09/05/25, 16/05/25 e 23/05/25, apresentado minuta do edital de leilão.
- No *mov. 13188* foi certificada a publicação do edital de leilão
- No *mov. 13202* foi apresentada certidão "positiva parcial" do leilão realizado em 09/05/25;

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: PJL38 T4SQ6 MAT3C ETUQA

- No *mov. 13208* foi apresentada certidão "positiva parcial" do leilão realizado em 16/05/25;

- No *mov. 13214* foi apresentada "certidão positiva" do leilão realizado em 23/05/25.

- No *mov. 13216* o leiloeiro prestou contas dos leilões realizados, ocasião em que foram juntados autos e arrematação e comprovantes de recolhimento de valores.

3. Da manifestação apresentada pelo falido no *mov. 13486*

Em apertada síntese, no *mov. 13486* o Falido alega e requer:

i) Que os leilões realizados no presente feito seriam nulos, pois o leiloeiro Helcio Kronberg teria sido nomeado apenas para avaliar os bens, não sendo nomeado para a realização dos leilões. Que a atuação do leiloeiro teria sido *"morosa"*, além do que o leilão *"contou com apenas dois licitantes e teve algumas incongruências"*. Em razão disso, requer a nulidade do leilão realizado;

ii) Que a atuação do leiloeiro seria duvidosa, com vícios no procedimento do leilão e possível favorecimento de algumas pessoas ou conluio. Logo, o leilão seria nulo;

iii) Que o imóvel foi avaliado em novembro/21 pelo valor de R$ 14.600.000,00, sendo que o laudo do *mov. 10745* apontou apenas 8 benfeitorias, enquanto que no local existiriam 22 benfeitorias. Que o valor do imóvel giraria em torno de R$ 39.000.000,00. Assim, a arrematação teria ocorrido por preço vil;

iv) Que, em 16/05/25, o arrematante Jordão Eid arrematou, de forma parcelada, imóvel em leilão, tendo depositado o valor do sinal após o prazo de 03 dias úteis previsto no edital do *mov. 13878.2*, sendo que o termo final do prazo foi o dia 21/05/25, enquanto que valor teria sido depositado em 22/05/25. Que o leiloeiro teria prestado informações fora do prazo previsto no art. 884, IV e V do CPC. Que o arrematante também teria deixado de quitar tempestivamente as parcelas. Diante disso, requer a resolução da arrematação. Ao final, defende não ser possível apenas a execução e eventuais diferenças não quitadas pelo arrematante.

Portanto, o que se verifica é que **o falido insurge-se em face** da avaliação *(mov. 11660.2/11660.10)* e arrematação do Lote 01 do Edital de leilão *(mov. 13178.2),* qual seja:

Lote	Bem	Local	Lance Inicial na Primeira Praça *(Valor de Avaliação)*	Lance Inicial na Segunda Praça *(50% da Avaliação)*	Laudo de Avaliação
01	Imóvel com área de terreno total 44.092,05m2, com Galpões e demais Benfeitoria, assim como máquinas e equipamentos indicados O imóvel é formado pelas áreas descritas nas Matrículas nº 23.681, 27.142 e 29.535,	PR-487, Vila Guarujá, Município de Campo Mourão/PR	R$ 15.280.000,00	R$ 7.640.000,00	*Mov. 11660.7/11660.10*

4. Da necessária oposição aos ataques pessoais voltados ao avaliador/leiloeiro

Desde já, **restam rechaçadas** todos os apontamentos, contidos na petição do *mov. 13486*, que contenham ataques pessoais ao avaliador/leiloeiro e tenham como único intuito desacreditar o trabalho do mesmo e, com isso, causar tumulto processual.

Ao que parece, com a devida venia, para alcançar seus objetivos, **o falido optou por abandonar a boa técnica e enveredar-se pelo caminho dos ataques pessoais e gratuitos, o que não pode ser admitido.**

Vale ressaltar que o leiloeiro Helcio Kronberg exerce suas atividades **há mais de 26 anos**, possuindo vasto conhecimento e experiência no mercado imobiliário, especialmente na avaliação de imóveis.

Não bastasse o conhecimento do leiloeiro/avaliador, o mesmo ainda conta com apoio de equipe técnica multifuncional, incluindo engenheiros, geólogo, dentre outros diversos profissionais competentes e altamente capacitados.

Nos mais de 26 anos de atuação, o leiloeiro Helcio Kronberg solidificou-se como profissional competente e capaz, exercendo suas atividades **de forma transparente e imparcial**, cumprindo rigorosamente as normas legais e determinações do r. juízo responsável pela condução do processo.

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: PJL38 T4SQ6 MAT3C ETUQA

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: PJL38 T4SQ6 MAT3C ETUQA

No mais, já se encontra consolidado o entendimento da inexistência de incompatibilidade do exercício simultâneo dos encargos e avaliador e leiloeiro. Da mesma forma, já se solidificou o entendimento de que o leiloeiro possui capacidade técnica para avaliar bens. Nesse sentido:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INSURGÊNCIA DA PARTE EXECUTADA. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PERITO AVALIADOR, IMOBILIÁRIO, NOMEADO À AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. PLEITO À SUBSTITUIÇÃO. **INEXISTÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DE REALIZAÇÃO POR PROFISSIONAL DE ENGENHARIA CIVIL. INEXISTÊNCIA, AINDA, DE INCOMPATIBILIDADE ENTRE A FUNÇÃO DE LEILOEIRO, AVALIADOR. PROFISSIONAL IDÔNEO, COM MAIS DE 20 (VINTE ANOS) DE EXPERIÊNCIA. NOMEAÇÃO MANTIDA**. DECISÃO CONFIRMADA. RECURSO CONHECIDO, CONTUDO, NÃO PROVIDO. *(TJPR - 13ª Câmara Cível - 0110565-73.2024.8.16.0000 - São Mateus do Sul - Rel.: DESEMBARGADOR JOSÉ CAMACHO SANTOS - J. 07.02.2025) (grifo nosso)*

Mostram-se **temerosas** as afirmações contidas no *"item 4"* da petição do *mov. 13486*, sugerindo possível *"favorecimento de algumas pessoas"* ou "*conluio"*.

Tais afirmações imputam ao leiloeiro conduta tipificada no art. 358 do Código Penal (*fraude em arrematação judicial)* e, como tal, **caso não sejam comprovadas, podem acarretar na responsabilização do falido e, até mesmo, de seu patrono**. Nesse sentido:

> **ADVOGADO. ESTATUTO DA OAB. IMUNIDADE PROFISSIONAL RELATIVA**. LEGALIDADE E RAZOABILIDADE. OFENSAS À MAGISTRADA. EXCESSO DE LINGUAGEM. **FALSA IMPUTAÇÃO DE CRIME. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. DEVER DE INDENIZAR.** VALOR DA INDENIZAÇÃO. (...) *(STJ - REsp n. 1.677.957/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/4/2018, DJe de 30/4/2018.) (grifo nosso)*

Importante destacar que o leiloeiro, com a presente manifestação, não tem qualquer intenção de tumultuar o feito, porém, **não poderia deixar de defender sua honra e tecer breves comentários a respeito dos, com a devida venia, absurdos ataques contidos na petição do *mov. 13486***.

5. Da atuação do avaliador/leiloeiro desde o ano de 2021

Estranha-se a conduta do falido em tentar deslegitimar a atuação do ora peticionário.

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: PJL38 T4SQ6 MAT3C ETUQA

Destaca-se que o ora peticionário **foi nomeado no *"item 11.1"* da r. decisão do *mov. 10049*** e, desde então, vem atuando ativamente no presente feito.

No *mov. 13178* o leiloeiro indicou datas de leilão e apresentou minuta do edital de leilão *(no qual constou, expressamente, o nome do leiloeiro),* **edital que não foi impugnado pelo falido**.

Logo, com todas as venias, salvo melhor juízo, a insurgência do falido mostra-se vazia e despropositada, tendo como único intuito macular o nome do ora peticionário e tumultuar o feito.

6. Do rigoroso cumprimento, pelo leiloeiro, das determinações judiciais e procedimentos legais

Ao contrário do mencionado pelo falido em sua manifestação do *mov. 13486*, todas as manifestações do avaliador/leiloeiro **foram tempestivas e cumpriram rigorosamente** as determinações do r. juízo e normas legais.

Em nenhum momento houve atraso/mora nas diligências realizadas pelo avaliador/leiloeiro.

À título de exemplo, cita-se a manifestação do *mov. 13178*, tendo o leiloeiro comparecido aos autos independente de intimação, **exatamente para imprimir celeridade ao feito**.

No que diz respeito às informações relativas ao resultado dos leilões, o falido distorce a verdade dos fatos.

Basta verificar que o leiloeiro, ao final de cada um dos leilões ***(no mesmo dia)*** certificou nos autos o resultado dos mesmos. É o que se extrai dos *movs. 13202, 13208 e 13214:*

- No *mov. 13202* foi apresentada certidão "positiva parcial" do leilão realizado em 09/05/25;
- No *mov. 13208* foi apresentada certidão "positiva parcial" do leilão realizado em 16/05/25;
- No *mov. 13214* foi apresentada "certidão positiva" do leilão realizado em 23/05/25.

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: PJL38 T4SQ6 MAT3C ETUQA

Por óbvio, havendo arrematação, o leiloeiro precisa expedir auto de arrematação e emitir guia judicial, encaminhando os documentos para os respectivos arrematantes e aguardar os prazos previstos no edital *(no caso, 03 dias úteis para pagamento).*

Apenas após receber os autos de arrematação assinados e as guias pagas, que o leiloeiro tem condições de prestar contas, o que o fez no *mov. 13216*.

Ora, **não haveria como o leiloeiro depositar, em 01 dia, o produto da alienação, quando o edital previu o pagamento no prazo de até 03 dias úteis**.

Dessa forma, cumprindo rigorosamente a norma do art. 884, IV do CPC, o leiloeiro informou o resultado de cada um dos leilões no prazo de até 01 dia *(movs. 13202, 13208 e 13214),* tendo, posteriormente, prestado contas e juntado os documentos pertinentes.

Portanto, não procede a alegação de que o leiloeiro não teria cumprido suas obrigações no prazo fixado nas normas legais.

7. Das avaliações realizadas

Extrai-se dos *movs. 10745 e 11660* terem sido juntados diversos laudos de avaliação, os quais, ressalta-se, foram elaborados sem a cobrança de honorários.

Os laudos foram elaborados atendendo os 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 conclusão apresentada. Logo, restou observado o art. 473 do CPC.

Tanto é que no *"item 5"* da r. decisão do *mov. 12983*, os laudos do *mov. 11660* foram homologados.

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: PJL38 T4SQ6 MAT3C ETUQA

8. Das arrematações realizadas pelo Sr. Jordão Ahmad Eid

No *mov. 13216* o leiloeiro prestou contas das arrematações ocorridas nos leilões realizados em 09/05/25, 16/05/25 e 23/05/25

Importante notar que **o Sr. Jordão Ahmad Eid arrematou 02 lotes,** a saber:

Lote	Bem	Valor de Avaliação	Valor Arrematação	Documentos
01	Imóvel com área de terreno total 44.092,05m2, com Galpões e demais Benfeitoria, assim como máquinas e equipamentos indicados O imóvel é formado pelas áreas descritas nas Matrículas nº 23.681, 27.142 e 29.535, todas do 2º RI de Campo Mourão	R$ 15.280.000,00	**R$ 9.660.000,00**	***Mov. 13216.4***
02	Bens Móveis em Geral *(mesas, cadeiras, arquivos, eletro, dentre outros)*	R$ 35.260,00	**R$ 63.263,00**	***Mov. 13216.5***

No que diz respeito ao LOTE 01 do edital do *mov. 13178.2 (objeto da impugnação do falido),* verifica-se que todos os documentos foram juntados no ***mov. 13216.4***.

Lembra-se que o referido lote foi ofertado, nos termos das condições fixadas na r. decisão do *mov. 12983,* da seguinte forma:

- **Primeira Chamada *(09/05/25):*** Lance Inicial R$ 15.280.000,00 *(avaliação)*
- **Segunda Chamada (*16/05/25):*** Lance Inicial R$ 7.640.000,00 *(50% avaliação)*
- **Terceira Chamada *(23/05/25):*** Qualquer valor

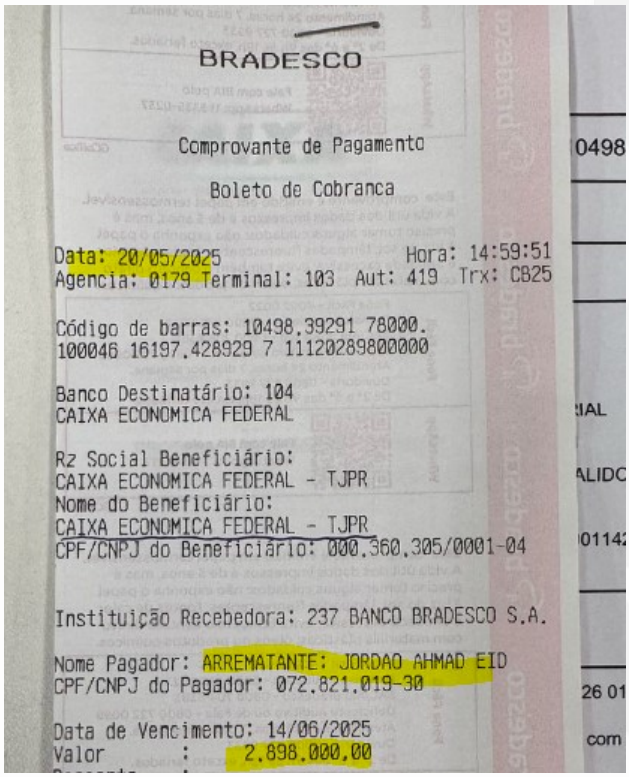
Conforme Auto de Arrematação juntado no *mov. 13216.4*, o Lote 01 foi arrematado pelo valor de R$ 9.6660.000,00, portanto, por **63,21% do valor da avaliação**, **o que afasta o "preço vil" alegado pelo falido**.

Ou seja, **houve disputa pelo lote** e, ao final, o arrematante sagrou-se vencedor.

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: PJL38 T4SQ6 MAT3C ETUQA

Tendo a arrematação ocorrido no leilão do dia **16/05/25** *(sexta-feira),* tem-se que o prazo de **03 dias úteis** *(previsto no edital)* para depositado do sinal de 30% *(R$ 2.898.000,00)* foi o dia **21/05/25**.

Conforme destacado na r. decisão do *mov. 13508*, o referido valor foi pago, tempestivamente, **em 20/05/25** *(mov. 13216.4).*



BRADESCO

Comprovante de Pagamento

Boleto de Cobranca

Data: 20/05/2025 Hora: 14:59:51
Agencia: 0179 Terminal: 103 Aut: 419 Trx: CB25

Código de barras: 10498.39291 78000.
100046 16197.428929 7 11120289800000

Banco Destinatário: 104
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Rz Social Beneficiário:
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - TJPR
Nome do Beneficiário:
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - TJPR
CPF/CNPJ do Beneficiário: 000.360.305/0001-04

Instituição Recebedora: 237 BANCO BRADESCO S.A.

Nome Pagador: ARREMATANTE: JORDAO AHMAD EID
CPF/CNPJ do Pagador: 072.821.019-30

Data de Vencimento: 14/06/2025
Valor : 2.898.000,00

Portanto, salvo melhor juízo, **não há que se falar em pagamento intempestivo do valor do sinal de 30%.**

No que diz respeito ao pagamento das parcelas, o leiloeiro não tem como opinar, pois não controla tais pagamentos, os quais são realizados, pelo arrematante, diretamente mediante depósito em conta judicial.

KRON LEILÕES

9. Conclusão

Sendo o que havia a ser esclarecido, o leiloeiro fica à disposição de Vossa Excelência para, caso necessário, prestar informações complementares.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Curitiba, 12 de fevereiro de 2026.

HELCIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial e Avaliador
(assinado eletronicamente)

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: PJL38 T4SQ6 MAT3C ETUQA