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: PJX4F LTWP5 M4CMN UCU3B



**0008165-89.2010.8.16.0058**

**I –** Trata-se de autos de falência em que, após a realização do certame de alienação dos ativos da Massa Falida, remanescem questões relacionadas, em especial, à arrematação do Lote 01, ao pedido de desistência da arrematação do Lote 04, à contratação emergencial de vigilância e aos serviços de roçada e limpeza, além de outras providências anteriormente determinadas.

A Administradora Judicial, no mov. 13698.1, apresentou relatório atualizado das pendências e, especificamente quanto ao Lote 01, informou que os imóveis de matrículas nº 23.681, 27.142 e 29.535, integrantes do complexo industrial da sede, foram arrematados por Jordão Ahmad Eid, em bloco, pelo valor de R$ 9.660.000,00, com entrada de 30% e saldo parcelado em 30 prestações.

A mesma Administradora Judicial realizou a conferência da complementação determinada na decisão de mov. 13590.1, concluindo que o depósito de R$ 3.094,35, realizado no mov. 13546.8, é suficiente para cobrir integralmente a diferença de atualização monetária das parcelas nº 2 e 3, tendo expressamente reconhecido a plena quitação do saldo remanescente e requerido o levantamento da suspensão, com expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse.

O arrematante, por sua vez, nos movs. 13806.1 e 13807.1, requereu o levantamento da suspensão cautelar e a expedição imediata da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse. Sustenta que a decisão de mov. 13590.1 já examinou exaustivamente as alegações de nulidade e concluiu pela inexistência de preço vil, pela tempestividade da entrada,

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: PJX4F LTWP5 M4CMN UCU3B



pelo pagamento da comissão do leiloeiro, pela inexistência de mora e pela inaplicabilidade da multa prevista no art. 895, § 4º, do CPC.

É o necessário. Decido.

A matéria relativa à validade da arrematação do Lote 01 já foi objeto de cognição exauriente na decisão de mov. 13590.1.

Naquela oportunidade, foram afastadas as alegações de nulidade relacionadas à nomeação do leiloeiro, à suposta defasagem da avaliação, ao alegado preço vil, à intempestividade do pagamento da entrada, às formalidades do auto e do edital, aos supostos indícios de fraude e à aplicação da multa prevista no art. 895, § 4º, do CPC. A decisão registrou, inclusive, que a alienação ocorreu por R$ 9.660.000,00, correspondente a 63,22% do valor da avaliação homologada de R$ 15.280.000,00.

Também restou expressamente consignado que as prestações foram pagas antes dos respectivos vencimentos, inexistindo mora do arrematante. A decisão concluiu que a complementação relativa à correção monetária das parcelas 2 e 3 não caracterizava atraso e, portanto, não incidia a multa do art. 895, § 4º, do CPC, tampouco havia fundamento para resolução da arrematação. A única providência remanescente foi a verificação da suficiência da complementação.

Tal condição foi integralmente cumprida.

Com efeito, a Administradora Judicial, auxiliar do Juízo especialmente incumbida de conferir os valores, realizou o cálculo e concluiu que o montante de R$ 3.094,35 depositado pelo arrematante supera a complementação necessária, reconhecendo expressamente a **plena quitação do saldo remanescente**.

PROJUDI - Processo: 0008165-89.2010.8.16.0058 - Ref. mov. 13809.1 - Assinado digitalmente por Parana Tribunal de Justica:77821841000194 (Luciane Pereira Ramos)
21/08/2026: OUTRAS DECISÕES. Arq: Decisão



Não há, portanto, questão material pendente quanto à arrematação do Lote 01.

A circunstância de terem sido apresentados embargos de declaração pela Falida no mov. 13788.1 não impede, por si só, a produção dos efeitos da decisão, pois os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo automático, conforme dispõe o art. 1.026 do CPC. O próprio arrematante destacou essa circunstância nos movs. 13806.1 e 13807.1.

Ademais, os embargos não podem ser utilizados como mecanismo de perpetuação da suspensão cautelar quando a única condição expressamente estabelecida pelo Juízo para a expedição da carta já foi satisfeita.

A falência deve observar os princípios da celeridade e economia processual, sem prejuízo do contraditório e da ampla defesa, nos termos do art. 75, § 1º, da Lei nº 11.101/2005. A finalidade legal da quebra é, precisamente, permitir a liquidação célere dos ativos e sua eficiente realocação econômica.

A manutenção indefinida de imóveis já alienados, sobretudo quando a própria Administradora Judicial reconhece a integral satisfação da condição imposta, acarretaria justamente o efeito contrário ao pretendido pela legislação falimentar, mantendo sob responsabilidade da Massa Falida um ativo que já não integra materialmente seu patrimônio econômico e gerando despesas de conservação e vigilância.

Também não se identifica fundamento para nova rodada de contraditório especificamente sobre o Lote 01. A validade do certame foi amplamente discutida pela Falida, pelo arrematante, pela Administradora Judicial, pelo leiloeiro e pelo Ministério Público antes da decisão de mov. 13590.1.



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: PJX4F LTWP5 M4CMN UCU3B

PROJUDI - Processo: 0008165-89.2010.8.16.0058 - Ref. mov. 13809.1 - Assinado digitalmente por Parana Tribunal de Justica:77821841000194 (Luciane Pereira Ramos)
21/08/2026: OUTRAS DECISÕES. Arq: Decisão



O ato atualmente submetido à apreciação judicial não introduz nova controvérsia sobre a validade da alienação, limitando-se a demonstrar o cumprimento da providência expressamente determinada na decisão anterior.

Assim, reconsidero parcialmente o item VI da decisão de mov. 13792.1, apenas para afastar a necessidade de aguardar o encerramento da nova rodada de manifestações exclusivamente quanto ao Lote 01, sem prejuízo da apreciação das demais matérias nos momentos processuais próprios.

A solução encontra respaldo, ainda, no art. 903, §§ 1º a 3º, do CPC, segundo o qual, aperfeiçoada a arrematação e afastadas as hipóteses de invalidade, ineficácia ou resolução, deve ser expedida a carta de arrematação, bem como o mandado de imissão na posse.

De igual modo, o art. 901, § 1º, do CPC admite a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse após o depósito ou prestação da garantia pelo arrematante e o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas.

No caso concreto, a própria Administradora Judicial reconheceu a suficiência do depósito complementar e a quitação do saldo exigível até o momento.

Tratando-se de arrematação parcelada de imóveis, deverá ser observada a garantia prevista no art. 895, § 1º, do CPC, consistente na hipoteca do próprio bem para garantia do saldo vincendo.

Registre-se ainda, para todos os efeitos, que a alegação de preço vil não constitui óbice à expedição da carta.

A Lei nº 11.101/2005 estabelece expressamente, em seu art. 142, § 2º-A, V, que a alienação realizada no processo falimentar não se sujeita ao conceito de preço vil. A legislação



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: PJX4F LTWP5 M4CMN UCU3B

PROJUDI - Processo: 0008165-89.2010.8.16.0058 - Ref. mov. 13809.1 - Assinado digitalmente por Parana Tribunal de Justica:77821841000194 (Luciane Pereira Ramos)
21/08/2026: OUTRAS DECISÕES. Arq: Decisão



também estabelece critérios próprios para a alienação e determina que eventual impugnação fundada exclusivamente no valor da venda seja acompanhada de oferta firme por valor presente superior e de depósito caucionário de 10%, conforme art. 143, § 1º.

No caso, a decisão de mov. 13590.1 já consignou que a arrematação correspondeu a 63,22% da avaliação homologada e que não houve oferta firme superior acompanhada do depósito caucionário exigido pelo art. 143, § 1º, da LRF.

A matéria, portanto, encontra-se suficientemente resolvida no âmbito destes autos.

Diante do exposto, **não subsiste fundamento jurídico para a manutenção da suspensão cautelar do Lote 01**.

A expedição da carta, ademais, atende ao interesse da própria Massa Falida, uma vez que o adquirente já noticiou invasões, subtração de fiações e risco de incêndio nas instalações, circunstâncias que demonstram a necessidade de transferência efetiva da posse ao adquirente e cessação das despesas de conservação suportadas pela Massa.

**Defiro, portanto, o levantamento da suspensão cautelar incidente sobre o Lote 01.**

Determino à Secretaria:

**a)** expeça-se a **carta de arrematação** em favor de **JORDÃO AHMAD EID**, relativamente aos imóveis integrantes do Lote 01, correspondentes às matrículas nº **23.681, 27.142 e 29.535 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão/PR**, observadas as descrições constantes do auto de arrematação de mov. 13216.4;



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: PJX4F LTWP5 M4CMN UCU3B

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: PJX4F LTWP5 M4CMN UCU3B



**b)** faça constar da carta a existência do saldo parcelado ainda vincendo e a respectiva **garantia hipotecária sobre os próprios imóveis arrematados**, nos termos do art. 895, § 1º, do CPC, para posterior averbação perante o Registro de Imóveis;

**c)** observados os requisitos formais do art. 901, § 2º, do CPC, inclusive a comprovação do imposto de transmissão, se ainda não constante dos autos, expeça-se a carta independentemente do pagamento integral das parcelas vincendas, uma vez prestada a garantia legal;

**d)** expeça-se, na sequência, mandado de imissão de posse em favor do arrematante, relativamente aos imóveis integrantes do Lote 01;

**e)** intime-se a Administradora Judicial para que, após a efetiva imissão na posse, adote as providências necessárias à cessação dos serviços de vigilância e demais despesas ordinárias de conservação especificamente vinculadas ao Lote 01, ressalvadas as medidas necessárias à transição da posse.

**II –** Quanto ao mais cumpra-se o determinado ao mov.13792.

**III –** Intime-se.

**Luciane Pereira Ramos**
**Juíza de Direito**