



**AO DOUTO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE IPORÃ – ESTADO DO PARANÁ**

Processo nº 0001887-17.2017.8.16.0094

**MASSA FALIDA DE FRIGORÍFICO LARISSA LTDA.**, por sua representante legal **CREDIBILITÀ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA.** (“Administradora” ou “Administradora Judicial”), nomeada administradora judicial nesta recuperação judicial convolada em falência (mov. 71), vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento à intimação de mov. 2323, 2395 e 2448, requerer e expor o que segue:

No mov. 2277.1 o Sr. Leiloeiro apresentou certidão positiva de leilão, informando que os documentos relativos à arrematação seriam oportunamente apresentados.

Conforme se depreende da manifestação do Sr. Leiloeiro de mov. 2295.1 e autos de arrematação de mov. 2295.2 e 2295.3, os bens da Massa Falida os 03 lotes de bens foram arrematados por um único licitante, **BMG FOODS IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO LTDA.**

A arrematante pagou o valor de 10% de cada um dos lotes conforme comprovantes juntados nos mov. 2232.6 a 2232.11 e nos mov. 2230.2 a 2230.4. Não tendo sido exibido o preço total, confirmam-se as demais condições do edital (mov. 2195.1):





será realizada com a entrega do dinheiro. Todos os pagamentos deverão ser feitos em moeda nacional. Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. **b) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO A PRAZO:** Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo de até 03 dias úteis, contados da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo (*sinal*) correspondente a **10% (dez por cento)** do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas. O valor previamente caucionado (*previsto neste edital*) será abatido do valor do sinal devido, devendo ser depositado, no prazo anotado, apenas eventual diferença, se houver. Na hipótese do valor caucionado ser superior ao valor do sinal, o valor que superar será abatido da(s) primeira(s) parcela(s). As parcelas serão iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias, a partir da data da

No caso de o pagamento ser feito de forma parcelada, é exigido, como imperioso e decorrente do disposto no art. 895 do CPC, **caução idônea** para os **bens móveis** e **hipoteca** para os **bens imóveis**. Confirmam-se as exigências da lei no caso de parcelamento da arrematação.

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o **restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.** (destacamos)

No mesmo sentido, constou expressamente no edital do mov. 2195.1 a condição de ofertar as garantias no caso de pagamento parcelado, seja para os bens móveis, seja para os imóveis. Veja-se:





autos a que se referem o presente edital. **GARANTIA:** Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o(s) próprio(s) imóvel(eis) arrematado(s), ficando o arrematante como fiel-depositário do bem, a partir da expedição da carta de arrematação, quando o arrematante passará a arcar com todos os custos do bem arrematado (*taxas de condomínio, IPTU, ITR, despesas com manutenção, dentre outros*). Caberá ao comprador arcar com todos os custos do registro/averbação e posterior baixa/cancelamento da hipoteca. **Na hipótese de parcelamento do preço da arrematação de bens móveis,** poderá o r. juízo competente, a seu exclusivo critério, condicionar a entrega dos bens a quitação de todas as parcelas ou determinar a apresentação de garantia idônea para a entrega dos bens antes da quitação de todas as parcelas. **INTIMAÇÃO:** Ficam, desde já, intimados todos os credores da Massa, eventuais coproprietários, credores hipotecários ou

No caso, como os lotes não foram pagos à vista, é imperiosa a exigência da garantia antes da entrega desses, inclusive para resguardar interesse da universalidade de credores, que há muito aguarda o recebimento de seus valores por meio do processo em questão. Acrescente-se, por fim, que o art. 901, §1º, do CPC determina que as cartas e mandados devem ser expedidos após a prestação da garantia.

Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.

§ 1º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, **será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante,** bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

Outrossim, no que se refere ao lote 1 é de se observar que o arrematante já se propôs a pagar os 90% remanescentes do lote 1 em até 72 horas da expedição da carta de arrematação. A situação, contudo, é um pouco inversa. Somente após terem sido pagos os valores é que será expedida a carta. Requer, pois, o imediato pagamento do valor para que seja expedida a carta correspondente e o mandado.

No que se refere aos lotes 2 e 3, observa-se que contém imóveis, os quais deverão ser garantidos pelo próprio bem, devendo ser expedida a carta





de arrematação com a expressa anotação de que deve ser registrada a hipoteca sobre o próprio imóvel, bem como suas acessões. É de se dizer que registrada a hipoteca também das acessões, fica garantido o pagamento de todo o saldo parcelado. **Após o registro das hipotecas** é que será possível a efetiva entrega do bem ao arrematante, o que se requer.

Anota-se que o prazo de dez dias previsto no art. 903, §2º, do CPC, que se conta do aperfeiçoamento da arrematação, com a juntada do auto (mov. 2295) transcorreu sem nenhuma oposição no dia 11/05/2021. Há, pois, que se autorizar a **carta de arrematação dos imóveis** para que seja desde já levada a registro no competente CRI com a averbação da hipoteca dos imóveis e acessões, para que, **após, seja expedido o mandado de imissão dos arrematantes** na posse dos imóveis.

Por outro lado, quanto aos demais bens móveis, a carta de arrematação somente poderá ser expedida quando o pagamento integral for feito, na forma do edital, ou, ainda, quando for prestada caução idônea, capaz de assegurar eventuais prejuízos advindos a massa do não pagamento dos valores, o que não se espera. É o caso dos bens constantes do lote 3 pertencentes à Fábrica de Ração.

Requer, pois, que a carta de arrematação dos bens móveis seja emitida assim que pago o valor integral dos bens, tal como ofertado para o lote 1, ou mediante a prestação de caução idônea, tudo na forma da lei e para assegurar os interesses de toda a coletividade.

Veja-se que a arrematante anotou no mov. 2320.1 informando que pretende colocar as instalações em funcionamento em breve, com a realização de reformas e contratação de funcionários, o que também se espera, não sendo possível, porém fazê-lo antes de garantido o juízo.





Verifica-se ainda que no mov. 2329.1 a 2329.4, a Arrematante comprovou o recolhimento dos Imposto de Transmissão e no mov. 2335 a Arrematante comprovou o recolhimento das custas cartorárias de expedição. Em sua manifestação de mov. 2445.1 a Arrematante reiterou os requerimentos de expedição da carta de arrematação e mandado de imissão de posse dos bens arrematados, tendo sido a Administradora Judicial intimada a se manifestar.

Diante, pois, de todo o exposto, com todas as cautelas que a lei exige, opina, desde já, pela expedição de carta de arrematação dos imóveis constantes nos lotes 2 e 3 com a anotação expressa de hipoteca a ser constituída no mesmo ato sobre os bens e acessões. Após ter sido registrada a hipoteca, opina pela possibilidade de expedição do mandado de imissão na posse.

Outrossim, em relação a todos os bens móveis arrematados de forma parcelada requer que a carta de arrematação e o mandado de imissão de posse sejam expedidos tão somente após: *i)* ter sido comprovado o pagamento integral do valor ou, *ii)* ter sido ofertada caução idônea compreendendo o total parcelado.

Requer, ainda, desde já, quando expedido o mandado de imissão de posse, seja determinado o acompanhamento do administrador judicial e que a entrega seja acompanhada de documento atestando o recebimento dos bens no estado em que se encontram, ressalvando-se que não serão aceitas reclamações posteriores, pois, na forma do edital, os bens foram previamente conferidos.

**ANTE O EXPOSTO**, esta Administradora Judicial opina:

*i)* pela expedição de carta de arrematação dos **imóveis** constantes nos **lotes 2 e 3** com a anotação expressa de **hipoteca a ser constituída no mesmo ato sobre os bens e acessões**. Após ter sido registrada a hipoteca, opina pela possibilidade de expedição do mandado de imissão na posse;





*ii)* em relação a todos os bens móveis arrematados de forma parcelada, **lotes 1 e 3**, requer que **a carta de arrematação** e o mandado de imissão de posse sejam expedidos **tão somente após: *ii.i)*** ter sido comprovado o pagamento integral do valor, **ou, *ii.ii)*** ter sido ofertada caução idônea compreendendo o total parcelado;

*iii)* em qualquer caso seja autorizado que o administrador judicial acompanhe a entrega e que seja exigido o recebimento de todos os bens no estado que se encontram, na forma divulgada no edital.

Nestes termos, pede deferimento.

Iporã, 13 de maio de 2021.

Alexandre Correa Nasser de Melo

OAB/PR 38.

Ricardo Andraus

OAB/PR 31.177

