

Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

**AO DOUTO JUÍZO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES
JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ.**

Processo n.º 0000151-09.1996.8.16.0026

ALEXANDRE CORREA NASSER DE MELO (“Síndico”), nomeado na Falência supracitada, em que é falida **MASSA FALIDA DE INDUSTRIAL MADEIREIRA CAMPO LARGO LTDA.** (“Madeireira Campo Largo”), vem, respeitosamente, à presença de V. Excelência, em atendimento à intimação de mov. 1292, expor e requerer o que segue.

Alguns credores, por meio da petição de mov. 1286.1, informaram que receberam, na data de 09/02/2021, um vídeo, supostamente gravado em 06/02/2021, no qual verificam que, em um dos imóveis localizados no Mato Grosso, há mais de 500 hectares de área de cultivo de soja.

Aduziram que a avaliação do referido bem não está correta, pois teria sido considerado que área era apenas de pastagem degradada, quando, na realidade, nela se encontra o cultivo do grão supracitado.



Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Por esta razão, assevera que a área cultivável possui valor muito acima da avaliação, considerando que seu valor é de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00. Ainda, disseram que obtiveram a informação de que o imóvel está arrendado – sem dizer para quem - não tendo notícia de quem está recebendo os frutos de dito arrendamento.

Afirmaram, por fim: *i)* a necessidade de apuração dos fatos ocorridos, já que os prejuízos causados à Massa Falida são expressivos; *ii)* que comunicou tais fatos ao Síndico da Massa Falida; e *iii)* requer sejam tomadas as providências necessárias para apurar tais fatos, assim como seja o imóvel retirado do leilão que será realizado, ante a evidente necessidade de nova avaliação do bem.

Diante do teor das alegações de tais credores, em atendimento à decisão proferida no despacho de mov. 1289.1, este Síndico passa a se manifestar pelo que segue.

Compulsando os autos, denota-se que o Sr. Leiloeiro juntou o laudo de avaliação dos bens pertencentes à Massa Falida em 08/06/2020 (cf. mov. 1157), do qual as partes foram intimadas. Sobreveio a r. decisão que homologou o laudo em 03/12/2020 (cf. mov. 1227.1). Nenhuma insurgência constou do processo.

Outrossim, o edital com a avaliação do bem e os dados do leilão foi publicado no Diário Eletrônico do Tribunal de Justiça do Paraná em 19/01/2021 (mov. 1240.1) e também não houve qualquer insurgência.



Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Preclusa, portanto, a discussão sobre a avaliação dos bens que serão levados a leilão, não cabendo mais sobre isso discussão (art. 507, CPC).

Neste sentido, os seguintes julgados:

CÍVEL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO AGRAVADA QUE REJEITOU IMPUGNAÇÃO DA AGRAVANTE. PRETENSÃO DE REALIZAR NOVA AVALIAÇÃO SOBRE O IMÓVEL PENHORADO. DESNECESSIDADE. AVALIAÇÃO QUE CONSIDEROU AS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO BEM. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUALQUER CONDIÇÃO OU BENFEITORIA ESPECIAL QUE IMPACTASSE NO VALOR APURADO. PRETENSO EXCESSO DE EXECUÇÃO. PRECLUSÃO QUANTO À REVISÃO DO DÉBITO EXEQUENDO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DA AGRAVANTE NO MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJPR - 6ª C. Cível - 0002016-76.2018.8.16.0000 - Bandeirantes - Rel.: Desembargadora Lilian Romero - J. 31.07.2018)
(TJ-PR - AI: 00020167620188160000 PR 0002016-76.2018.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Desembargadora Lilian Romero, Data de Julgamento: 31/07/2018, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 07/08/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE DE TERCEIRO INTERESSADO E IMPUGNAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE BEM PENHORADO. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. PRECLUSÃO TEMPORAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO CONFORME OS ARTIGOS 120 E 917, § 1º DO CPC. É DEFESO À PARTE DISCUTIR NO CURSO DO PROCESSO QUESTÕES JÁ DECIDIDAS, A CUJO RESPEITO SE OPEROU A PRECLUSÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJPR - 13ª C. Cível - 0025619-13.2020.8.16.0000 - Londrina - Rel.: Juiz Eduardo Novacki - J. 02.10.2020)
(TJ-PR - AI: 00256191320208160000 PR 0025619-13.2020.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Juiz Eduardo Novacki, Data de Julgamento: 02/10/2020, 13ª Câmara Cível, Data de Publicação: 07/10/2020)

Da leitura dos autos, vê-se que a única manifestação referente ao leilão a ser realizado foi da empresa MAXICOMP, a qual também tem seus interesses patrocinados pelo mesmo procurador dos credores peticionantes no mov. 1286.1



Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

(ou seja – já estavam inequivocamente cientes da avaliação). Todavia, referida insurgência diz respeito tão e somente em relação ao imóvel localizado no Município de Campo Largo/PR (matrícula n.º 4.380), o qual possuía discussão acerca de sua arrematação perante a Justiça do Trabalho. Este imóvel foi excluído do leilão, tendo em vista que o Juízo considerou, tal como a Justiça do Trabalho, nula a arrematação lá realizada (cf. decisão de mov. 1242.1).

Ademais, conforme bem pontuado pelo Sr. Leiloeiro em sua manifestação de mov. 1291.1, consta expressamente no edital a observação de que sobre a área do imóvel pode haver invasão por terceiros, uma vez que há sobre ela atividade econômica com o uso do solo. Confira-se:

LOTE 02: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 847,00 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE TAPURAH/MT. Localização: Localizada a 95,3 km de Tapurah, 28,4 Km de Itanhanga e a 129 km de Porto dos Gaúchos Lat. -12.013418° Long. -56.536218°. Imóvel assim descrito na Matrícula 26.882 do CRI de Diamantinos/MT: "Um imóvel rural denominado "Fazenda Nossa Senhora Aparecida", destacada da Fazenda Capinzal, localizada no Município de Tapurah, com a área de " 847,01has. (Oitocentos e quarenta e sete hectares e um ares), ou 350,00a1 queiras paulistas, dentro das divisas e confrontações seguintes: Inicia-se no marco "0" cravado na margem esquerda da estrada estadual Tapurah- " Porto dos Gaúchos,, deste segue com rumo 01°11'00"SW, distância de 900,00 metros e margeando a referida estrada até o marco 01, que deflete para direita com rumo 82°15'00"3W, distância de 4.321,50 metros e confrontando com Geraldo Lopes Nogueira até o marco "02", que segue com rumo de 82°45' 00"NW, distância de 2.204,65 metros e confrontando com Manoel Fernandes,-até o marco "03" que deflete para a direita com o rumo de 00°00'00" 1.7241 21 metros e confrontando com Julio Casar Zorzi até o marco "04", deste segue com rumo 75°126'18"SE, distância de 6.703,97 metros e confrontando com Luiz Edmundo Bordin até o marco "0", onde teve início esta descrição. Consta na Av 2/26.882 da referida matrícula: "Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta.: Em 11 de Outubro de 1.991, procede-se a esta averbação para constatar que o presente matrícula, encontra-se averbado um Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta com a IBDF, em 06-08-85, comprometendo a preservar 50% do total da propriedade, conforme consta na Av. 2/18.102." As medidas, tanto do terreno, quanto de eventuais benfeitorias, são meramente enunciativas, sendo a venda *ad corpus*. Pode haver variação, para mais ou para menos, das áreas indicadas, o que em hipótese alguma invalidará o leilão. Caberá ao arrematante, caso necessário, regularizar e/ou demoir as áreas construídas eventualmente existentes, observando a legislação em vigor. É de responsabilidade dos interessados, antes o leilão, consultarem os órgãos competentes para verificar eventuais limitações da área, inclusive construtivas e ambientais, não podendo ser alegado desconhecimento após o leilão. Eventuais áreas de preservação deverão ser respeitadas, nos termos da legislação. Pelas imagens de satélite, há na Fazenda Nossa Senhora Aparecida atividade uso de solo com atividade econômica, portanto, pode haver invasão por terceiros, o que deverá ser verificado pelos interessados antes do leilão, já que é de reponsabilidade do arrematante providenciar a desocupação do bem, caso necessário. Demais informações podem ser consultadas no laudo de avaliação juntado no mov. 1157 dos autos de falência 0000151-09.1996.8.16.0026, não podendo os interessados alegarem desconhecimento a respeito das especificidades e condições do bem. Lance Inicial em Primeiro Leilão (Valor de Avaliação): R\$ 3.053.000,00. Lance Inicial em Segundo Leilão (70% do valor de avaliação): R\$ 2.137.100,00

Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Nem se diga, ainda, que o laudo apresentado nessa data é absolutamente ineficaz pois realizado de forma unilateral. E mais. No laudo consta que está plantada soja em 774 hectares, mas a imagem do satélite do local (datada de out/2020) não demonstra ser possível o plantio em toda essa extensão. Confira-se:



Por qualquer ângulo que se analise a questão, verifica-se que não assiste qualquer razão aos credores, seja em razão da preclusão, seja porque o laudo do avaliador judicial está correto, seja, ainda, sucessivamente, porque a prova apresentada não se presta a comprovar suas alegações.

Não se há falar em cancelamento do leilão. Recorda-se que o presente processo falimentar se arrasta por mais de vinte anos sem a venda dos ativos. Este Síndico vem buscando, em menos de um ano desde sua nomeação, regularizar e amenizar os impactos sofridos pela Massa Falida, pedidos que tem sido prontamente atendidos pelo Juízo, justamente para possibilitar o início dos pagamentos de todos os credores.



Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

ANTE O EXPOSTO, preclusa a discussão sobre a avaliação dos bens de propriedade da Massa Falida, requer sejam rejeitados os pedidos de suspensão do leilão.

Nestes termos, pede deferimento.

Curitiba, 19 de fevereiro de 2021.

Alexandre Correa Nasser de Melo

OAB/PR 38.515

