



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

Autos n. 0000012-25.1993.8.16.0103

I. RELATÓRIO:

1. Cuida-se de falência regida pelo DI. 7661/45, pois a sentença foi proferida em setembro de 1995 (mov. 1.14).
2. Quadro de credores apresentado no mov. 1.24.
3. Após sucessivas avaliações, houve a primeira tentativa de alienação, que restou frustrada, mov. 1.31.
4. Refazimento das avaliações e do leilão que, por mais uma vez, foi negativo (mov. 1.52).
5. Nova avaliação (mov. 22) seguida da determinação de alienação no mov. 75, sequenciada da determinação de nova avaliação, mov. 199.
6. O leiloeiro nomeado apresentou laudo de avaliação no mov. 202, apontando que o imóvel vale R\$ 4.796.000,00. Destaco alguns pontos:

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Contenda. Vale ressaltar que o avaliador esteve em duas ocasiões no imóvel em questão. A primeira, no dia 08/08/2022, na qual foi constatado a existência de diversas benfeitorias na área do imóvel avaliado. A segunda, no dia 13/09/2022, acompanhado pela Dra. Zoraide Sant'Ana Lima, a qual acompanhou o profissional durante toda a diligência. Na segunda visita técnica, o avaliador conversou com os moradores para compreender melhor a situação do terreno. Com o auxílio do croqui disponibilizado nos Autos e com as informações coletadas em campo, foi possível delimitar a área do terreno. A partir da real delimitação, foi analisado imagens antigas de satélites, as quais exibem a ocupação urbana sobre o imóvel





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

em questão. Foram identificadas diversas benfeitorias, contudo somente 9 foram tecnicamente avaliadas. É preciso salientar que foram observadas ruínas do antigo galpão industrial e casas edificadas em madeiras em péssimo estado de conservação, desta forma, não foram contabilizadas para a avaliação final do imóvel. Ademais, as edificações que estão situadas dentro da Área de Preservação Permanente (APP) por conta do Rio Isabel Alves, também não foram valoradas, visto que nesta região não é permitido construções, segundo o Código Florestal.

7. Na sequência, evidenciada a existência de ocupantes no local, o juízo determinou a intimação pessoal dessas pessoas (mov. 217), o que foi cumprido no mov. (mov. 231).

8. Manifestação do Ministério Público no mov. 284.

9. Após, o juízo proferiu o seguinte despacho no mov. 287:

1. Preliminarmente à determinação de praxeamento do imóvel de matrícula 12.465 do CRI local, vê-se que o mandado de constatação de seq. 231.1 narra a existência de diversas residências e famílias no imóvel, incluindo-se pessoas idosas e crianças. 2. Deste modo, a fim de se evitar maiores embaraços no leilão do bem, bem como o despejo de inúmeras famílias, DETERMINO que seja oficiado o Município de Contenda para que apresente estudo social pormenorizado das famílias que lá residem, assim como informe a possibilidade de realocação dos moradores em residências de programas sociais ou outra política pública adotada pelo município. Prazo: 30 (trinta) dias.

10. Com a criação das Varas Empresariais Regionais, sobreveio o declínio de competência.

II. CONCLUSÃO:

II.1. Considerações sobre os ativos arrecadados na falência:





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

11. Embora a presente falência seja regida pelo DI. 7.661/45, vale conferir alguns dispositivos da Lei 11.101/05 que tratam sobre alienação de ativos:

Art. 75. A falência, ao promover o afastamento do devedor de suas atividades, visa a: I - preservar e a otimizar a **utilização produtiva dos bens**, dos ativos e dos recursos produtivos, inclusive os intangíveis, da empresa; II - permitir a **liquidação célere** das empresas inviáveis, com vistas à **realocação eficiente de recursos na economia**; [...] § 1º O processo de falência atenderá aos princípios da **celeridade** e da economia processual, sem prejuízo do contraditório, da ampla defesa e dos demais princípios previstos [...] no Código de Processo Civil.

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades: I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido; [...] IV - processo competitivo organizado promovido por agente especializado e de reputação ilibada, cujo procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao plano de recuperação judicial, conforme o caso; V - qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos desta Lei.

§2º-A. A alienação de que trata o caput deste artigo: I - dar-se-á independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda; II - independerá da consolidação do quadro-geral de credores; III - poderá contar com serviços de terceiros como consultores, corretores e leiloeiros; **IV - deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias**, contado da data da lavratura do auto de arrecadação, no caso de falência; V - não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil.

§3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á: I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem; II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço.

12. Observa-se que o presente feito não vem observando os vetores, princípios e valores que devem reger os processos de insolvência, a exemplo da celeridade,





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

economicidade e eficiência, especialmente no que tange a utilização produtiva dos bens e a sua rápida realocação na economia.

13. A política econômica agasalhada pela Lei 11.101/05 compreende que para o desenvolvimento socioeconômico do país é importante que os ativos do devedor falido sejam rapidamente vendidos, não só para o pagamento dos credores, mas igualmente para permitir que tais ativos sejam reinseridos em atividades produtivas rentáveis e que gerem riqueza para quem o explora e os benefícios indiretos daí decorrentes, como fomento da economia local, geração de empregos e tributos.

14. No entanto, o que se vê no presente caso é que a sentença de quebra foi prolatada em 1995 e estamos a quase 20 anos tentando viabilizar a venda do principal ativo da massa falida de forma inadequada e inefetiva, propiciando ocupações irregulares e exploração econômica ineficiente.

15. Em resumo: o que tem travado o desfecho da presente falência é a existência de um imóvel que não tem tido apelo do mercado diante da série de alienações frustradas.

16. Ainda não está claro quais os óbices têm levado ao desinteresse na compra do imóvel, o que obviamente depende de um relatório mais detalhado do Sr. Leiloeiro, que deverá, por exemplo, fazer suas considerações sobre: i) o potencial de exploração econômica do imóvel; ii) questões presentes que prejudicam a venda, a exemplo das ocupações irregulares e de eventuais restrições ambientais.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

II.2. Providências imediatas para readequar o presente feito:

II.1. Da substituição da síndica

17. Nas palavras de Rubens Requião: “a administração da falência compete ao síndico, sob a imediata direção e superintendência do juiz. Sua importância é ressaltada pelos juristas, tendo Percerou e Desserteauz observado que é órgão essencial da falência, e ninguém dentro do processo tem um lugar comparável ao seu” (Curso de Direito Comercial, v. 1, 17ª Ed., 1998, p. 246).

18. Rubens Requião ensina ainda que o síndico deve “participar ativamente do ordenamento do processo falimentar”. “Todas as atividades do síndico visam, naturalmente, a levar a satisfação dos interesses dos credores. Após a ordenação do processo judicial em que colabora com o juiz, e de organizar a administração do patrimônio arrecadado, passa ele, como já dissemos, sem solução de continuidade, a realizar o ativo”. “Pretende-se, assim, assegurar que a sindicatura seja desempenhada por pessoa interessada no eficiente processamento da falência, atento aos interesses da massa falida, de indiscutível idoneidade moral e financeira para garantia de suas responsabilidades no desempenho da árdua e grave missão” (op. cit., pgs. 254-257).

19. Com todo respeito a síndica, Sra. Zoraide Sant’ana de Lima, não se verifica uma atuação em conformidade com o padrão de conduta esperado de quem exerce a função de síndico.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

20. Os autos demonstram que a síndica não requereu nada de efetivo ou produtivo que fizesse com que o presente processo falimentar pudesse alcançar o seu fim, especialmente no tocante a guarda e realização do principal ativo da massa.

21. Por exemplo: em fevereiro de 2017, o Sr. Avaliador Judicial consignou o seguinte:

Observações pertinentes acerca da avaliação: - O referido imóvel contém varias construções tipo barracão totalmente destruídos em total estado de abandono e péssimo estado de conservação. - Existem na referida área ora avaliada diversas casas de moradia de antigos funcionários da massa falida. - Anexo foto de satélite googlearth para visualização da área ora avaliada. - Valor médio do metro quadrado ora avaliado em R\$ 75,00 (setenta e cinco reais).

22. Intimada dessa realidade sensível e indesejada, a Sra. Síndica não se manifestou, embora tenha sido intimada inúmeras vezes.

23. Aliás, é comum verificar que a síndica não se pronuncia e nem promove atos no interesse da massa falida, deixando decorrer diversos prazos sem nenhuma manifestação (vide mov. 38, 49, 63, 73, 120, 143, 162, 214, 230, 248, 263, 264, 272 e 309).

24. Com efeito, as únicas manifestações que se tem notícia nos últimos sete anos são as seguintes:

Mov. 163. ZORAIDE SANT'ANA LIMA, na qualidade de SÍNDICA, já qualificada nos autos supra, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho objeto do mov. 147, expor e ao final requerer o que se segue: 1- Quanto à habilitação do Município de Contenda/Pr., nos presentes autos, nada temos a opor. 2- Que também concordamos com nova e atualizada avaliação do bem existente remanescente da Massa Falida. Outrossim, pelo





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

prosseguimento do feito. Nestes termos, pede deferimento. De Curitiba, p/ Lapa, 30 de setembro de 2021.

Mov. 278. ZORAIDE SANT'ANA LIMA, na qualidade de SÍNDICA, já qualificada nos autos supra, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho objeto do mov. 274.1, expor e ao final requerer o que se segue: Que considerando que a decisão do mov. 217, foi integralmente cumprida, conforme consta do mov. 231.1, e tendo ciência do Laudo de Avaliação, bem como, da proposta de honorários ora apresentada, pelo Sr. Perito, à qual já devidamente homologada por este MM. Juízo, Requer pelo devido prosseguimento do feito. Nestes termos, pede deferimento. De Curitiba, p/ Lapa, 11 de março de 2024.

25. Tendo assumido a presidência deste feito recentemente, concluo que se trata de uma realidade insanável e irreparável que, diante da quebra da confiança em relação a capacidade técnica da profissional nomeada, recomenda sua imediata substituição como medida de profilaxia para o bom andamento do presente feito.

26. Em substituição, nomeio Atila Sauner Posse Sociedade de Advogados, na pessoa de seu representante, advogado Atila Sauner Posse. Endereço: Presidente Washington Luiz, 372, Jardim Social, Curitiba, Paraná, CEP 82520-000, contato@aspsa.com.br | (41) 3362-2960.

27. A pessoa jurídica nomeada é composta por profissionais experientes, já conhecidos no mercado de administração judicial, e que, portanto, reúnem as condições necessárias para o bom desempenho do cargo e do alcance dos objetivos normativos do sistema de insolvência, na forma do art. 21 da LRF).





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

28. Intime-se o síndico nomeado para assinatura do termo, em 48 horas, na forma do art. 33 da LRF, oportunidade em que também apresentará seu currículo e proposta de remuneração.

29. Quanto a síndica substituída, deverá entregar, imediatamente, toda a documentação sob sua posse para o novo síndico, bem como prestar contas em incidente apartado no prazo de 10 dias.

II.3. Do plano de ação para alienação do ativo, pagamento dos credores e encerramento deste feito:

31. Nas circunstâncias do presente caso, duas figuras são imprescindíveis para a conclusão eficaz deste processo: o leiloeiro e o síndico.

32. Os profissionais nomeados, Atila Sauner Posse e Helcio Kronberg, terão a oportunidade de demonstrar suas capacidades técnicas e, principalmente, sua habilidade na resolução de questões práticas complexas de maneira proativa, transparente, honesta e eficiente.

33. A externalização dessas virtudes são essenciais para guiar a nomeação de profissionais pelos juízes especializados em processos de insolvência. Por conta disso, este processo servirá como base para avaliar se o leiloeiro e o síndico justificam a confiança depositada na nomeação que receberam.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

34. Isso significa que, além do apego irrestrito à lei e à boa-fé, tais profissionais devem se esforçar para apresentar soluções criativas e eficientes, resolvendo os impasses e obstáculos que impedem o processo falimentar de atingir seus objetivos.

35. No presente caso, o principal ativo da massa falida, avaliado em R\$ 4.796.000,00, não tem cumprido sua função social devido à ocupação irregular, que impede o desenvolvimento de sua vocação e potencialidade socioeconômica. Isso resulta em prejuízo político e social, pois a subexploração de um imóvel desse valor reduz a geração de riquezas, empregos e tributos.

36. Obviamente, a subexploração, a ocupação irregular e o estado de abandono não interessam a ninguém, denotando uma realidade não só triste, mas em descompasso com as normas que guiam o sistema falimentar.

37. A reversão dessa situação exige a solução dos problemas e entraves que inibem ou desestimulam a aquisição deste ativo por investidores, demandando a execução de um plano de ação para a implementação da venda em até 180 dias. A elaboração e a execução deste plano serão presididas pelo síndico, com a colaboração do leiloeiro.

II.4. Da necessária regularização do imóvel:

38. Quanto a competência deste juízo, o artigo 76 da Lei 11.101/05 estabelece que:

Art. 76. O juízo da falência é indivisível e competente para conhecer todas as ações sobre bens, interesses e negócios do falido, ressalvadas as causas





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

trabalhistas, fiscais e aquelas não reguladas nesta Lei em que o falido figurar como autor ou litisconsorte ativo.

39. Sobre esse tema, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que:

A matéria versada no presente conflito é iterativa no âmbito desta Corte de Justiça que, em hipóteses similares, reconhece a competência do Juízo universal para julgar as causas em que estejam envolvidos interesses e bens da empresa em recuperação, inclusive para aquelas envolvendo reintegração de posse, pois o destino do patrimônio da suscitante - em processo de recuperação judicial - não pode ser afetado por decisões prolatadas por Juízo diverso daquele competente para a recuperação, sob pena de prejudicar o funcionamento da empresa, inviabilizando o seu restabelecimento. 3. O artigo 6º da Lei n. 11.101/2005, ao estabelecer que "a decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário", preserva a universalidade do juízo que processa a falência ou a recuperação judicial e gera consequente atração para o juízo universal de todas as ações de interesse da massa falida ou da empresa em recuperação. (AgRg no CC n. 137.301/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 13/5/2015, DJe de 19/5/2015.)

Ainda que a ação movida pela União seja declaratória de domínio c.c. reivindicatória e anulatória de registro, sem caráter falimentar, é inafastável a premissa de que todos os bens que se encontrem na posse da empresa falida, mesmo de sua questionada propriedade, devem ser geridos pelo Juízo falimentar, por ser este o competente para decidir acerca da destinação do patrimônio da massa falida conforme o regramento da lei de quebra. (AgRg nos EDcl no CC n. 136.241/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgado em 27/5/2015)

Nos termos da jurisprudência consolidada pela Segunda Seção do STJ, no julgamento do CC 114.842/GO, em 25/02/2015, eventual acolhimento do pedido na ação de usucapião acarreta perda patrimonial imediata, ou seja, perda da





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

propriedade do imóvel, gerando enorme prejuízo para os credores da massa falida, devendo ser reconhecida a competência do juízo universal da falência para apreciar demandas dessa natureza. (AgInt no REsp n. 2.004.910/CE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022)

40. Além disso, como medida inibitória a ação de posseiros ou de oportunistas que enxergam na falência uma oportunidade de enriquecimento sem causa ou apropriação dos bens da falida, o Superior Tribunal de Justiça tem vedado a possibilidade de usucapião dos bens da massa falida:

Durante o processo falimentar, os bens do falido não estão sujeitos à usucapião, seja porque (i) não há fluência do prazo de prescrição aquisitiva sobre os bens da massa nesse período, (ii) seja devido à indisponibilidade dos referidos bens, e, também, (iii) devido à sua indivisibilidade. Desse modo, não há como reconhecer o direito do recorrido à propriedade do imóvel em questão, por usucapião, a despeito da nulidade apontada. (REsp n. 1.958.096/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/3/2024)

O bem imóvel de propriedade de instituição financeira que se encontra em regime de liquidação extrajudicial é insuscetível de usucapião. Na liquidação extrajudicial de instituição financeira, a exemplo do que ocorre no processo falimentar, cujas disposições contidas na Lei de Falências têm aplicação subsidiária por força do artigo 34 da Lei nº 6.024/1974, ocorre a formação de um concurso universal de credores que buscam satisfazer seus créditos de forma igualitária por intermédio do patrimônio remanescente unificado (princípio da par conditio creditorum). Da mesma forma que ocorre no processo falimentar, a decretação da liquidação extrajudicial obsta a fluência do prazo da prescrição aquisitiva sobre bens inseridos na universalidade de bens já marcados pela indisponibilidade, pois, apesar de suscetíveis de comercialização, só podem ser alienados em certas circunstâncias, com o objetivo de atender aos interesses econômicos e sociais de determinadas pessoas. A aquisição da propriedade pela via da usucapião pressupõe a inércia do proprietário em reaver o bem, que não pode ser imputada ao titular do domínio que, a partir da decretação da liquidação extrajudicial, não





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

conserva mais todas as faculdades inerentes à propriedade: usar, fruir e dispor livremente da coisa. (REsp n. 1.876.058/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022)

41. No entanto, a regularização do imóvel perpassa pela retomada de sua posse integral pela massa falida, o que pressupõe, neste primeiro momento, a tentativa de retirada humanizada dos ocupantes locais.

42. Para questões sociais sensíveis e complexas como essa, a Comissão de Assuntos Fundiários do TJPR, dirigida pelo Exmo. Des. Fernando Prazeres, tem realizado um trabalho efetivo de inestimável valor. No presente caso, compreende-se que há espaço para atuação da referida comissão, inclusive para reabilitar o cumprimento da função social e das potencialidades produtivas do imóvel pertencente à massa falida, cuja venda pode contribuir em muito para a economia local e para os credores habilitados.

II.5. Providências para o bom cumprimento da decisão:

43. Visando impulsionar e dar efetividade ao presente feito, determino o cumprimento urgente e imediato das seguintes providências:

- i) a substituição da síndica e a nomeação de Atila Sauner Posse Sociedade de Advogados, na forma da lei. Intime-se o síndico nomeado, por telefone e e-mail, para assinatura do termo, em 48 horas, na forma do art. 33 da LRF, oportunidade em que também apresentará seu currículo e proposta de remuneração;
- ii) intime-se a síndica substituída para entregar, imediatamente, toda a documentação sob sua posse ao novo síndico, bem como prestar contas em incidente apartado no prazo de 10 dias;





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE CURITIBA

iii) intime-se síndico para apresentar um relatório sobre o presente feito e sobre o cumprimento dos deveres previstos nos artigos 62 a 69 do DI. 7661/45, bem como aqueles previstos, no que couber, no artigo 22 da Lei 11.101/05, no prazo de 15 dias corridos;

iv) certifique-se sobre o cumprimento da ordem judicial de mov. 287. Além disso, o Município de Contenda deverá apresentar relatório, no prazo de 30 dias corridos, sobre as questões fundiárias e urbanísticas do referido imóvel, inclusive sobre o tipo de zoneamento em que ele está inserido, considerando o interesse na exploração econômica em conformidade com a política local. Intime-se na pessoa da procuradora Larissa Karla de Paula e Sa, sem prejuízo do encaminhamento de ofício para na pessoa do Prefeito, que deverão cumprir a ordem judicial, sob as penas da lei (e-mail: procuradoriageral@contenda.pr.gov.br);

v) Intimem-se o síndico e leiloeiro para apresentarem, no prazo de 15 dias corridos, um plano de ação, que deverá conter um relatório sobre as potencialidades de venda e sobre os leilões frustrados, que deverá traçar as medidas a serem implementadas para guarda, conservação, divulgação e alienação do imóvel em até 180 dias;

vi) oficie-se a Comissão de Assuntos Fundiários do TJPR para verificar a possibilidade de atuar no presente feito, no intuito de promover a retirada humanizada dos ocupantes e permitir o cumprimento da função social e das potencialidades econômicas do imóvel;

vii) determino audiência presencial de gestão democrática do processo, a ser realizada no dia 03 de julho de 2024, às 17:30, ocasião em que deverão se fazer presentes o leiloeiro, o síndico e, havendo interesse, o falido, o representante do Município de Contenda e o Ministério Público;

viii) intimem-se todos os habilitados desta decisão;

ix) altere-se o registro processual no que se refere a representação da massa falida.

PEDRO IVO LINS MOREIRA

MAGISTRADO

