



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª e 26ª VARAS CÍVEIS E EMPRESARIAIS REGIONAIS DE CURITIBA

Autos n. 0000012-25.1993.8.16.0103

1. Desde a última decisão, sobrevieram aos autos a ata de audiência realizada no CEJUSC (mov. 665), manifestação da Defensoria Pública do Estado do Paraná (mov. 677) e manifestações do síndico (movs. 678 e 685).

2. Os autos vieram conclusos, decido.

3. A presente falência permanece sem perspectiva concreta de solução definitiva, diante das persistentes dificuldades fundiárias que envolvem o imóvel remanescente, não se verificando, até o momento, avanços relevantes quanto a esse ponto.

4. No que concerne à atual tramitação do feito, duas questões merecem destaque: (i) a realização de visita in loco pelo síndico, com o objetivo de averiguar a suposta ocupação irregular mencionada pela Defensoria Pública, oportunidade em que se constatou a inexistência de sinais de ocupação, conforme relatório juntado no mov. 685.2; (ii) o pedido de realização de perícia técnica formulado pelo síndico

5. Quanto à perícia, convém rememorar o que este juízo consignou na decisão de mov. 312, proferida em maio de 2024:

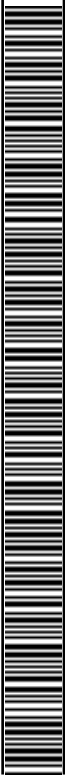
31. Nas circunstâncias do presente caso, duas figuras são imprescindíveis para a conclusão eficaz deste processo: o leiloeiro e o síndico.

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.

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





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª e 26ª VARAS CÍVEIS E EMPRESARIAIS REGIONAIS DE CURITIBA

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.

7. Foi precisamente à luz dessas limitações estruturais do processo que este juízo concebeu uma atuação conjunta, colaborativa e coordenada entre o síndico e o leiloeiro, voltada à superação do problema fundiário identificado.

8. O síndico tem ciência de que inexistem recursos disponíveis na conta judicial aptos a custear a realização de perícia técnica multidisciplinar, tampouco meios para a antecipação de honorários periciais. A eventual solução consistente na vinculação da remuneração do perito ao resultado da alienação judicial revela-se, na prática, de difícil implementação, seja pela complexidade de selecionar profissional habilitado disposto a aceitar tais condições, seja pelo potencial de gerar novos atrasos na marcha processual.

9. Nessas circunstâncias, o pedido formulado no mov. 685, desacompanhado de solução concreta para o impasse econômico-financeiro, mostra-se inexecutável, razão pela qual não comporta deferimento.

10. Afigura-se muito mais consentâneo com a realidade dos autos e com os fundamentos da decisão proferida no mov. 312 que o leiloeiro, diretamente interessado na alienação do bem e que participa do produto da venda, designe equipe técnica por ele coordenada, composta por engenheiro especializado, para a elaboração do parecer requerido pelo síndico.

11. Tal providência, ademais, encontra respaldo no art. 23 do Decreto n. 21.981/32, que impõe ao leiloeiro o dever de prestar informações adequadas e suficientes acerca do estado, qualidade e características do bem a ser





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª e 26ª VARAS CÍVEIS E EMPRESARIAIS REGIONAIS DE CURITIBA

alienado, especialmente quando tais aspectos não possam ser facilmente aferidos pela simples inspeção:

Art. 23. Antes de começarem o ato do leilão, os leiloeiros farão conhecidas as condições da venda, a forma do pagamento e da entrega dos objetos que vão ser apregoados, o estado e qualidade desses objetos, principalmente quando, pela simples intuição, não puderem ser conhecidos facilmente, e bem assim o seu peso, medida ou quantidade, quando o respectivo valor estiver adstrito a essas indicações, sob pena de incorrerem na responsabilidade que no caso couber por fraude, dolo, simulação ou omissão culposa.

12. Caberá à equipe designada pelo leiloeiro atuar em estreita colaboração com o síndico, respondendo aos quesitos por este formulados e, ao final, apresentar relatório técnico circunstanciado, apto a subsidiar a preparação da hasta pública do imóvel.

13. Para tanto, determino que o síndico tome a iniciativa e organize os atos necessários ao cumprimento desta diligência, promovendo, em conjunto com o leiloeiro, reunião no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, da qual deverá ser lavrada ata escrita consignando as providências acordadas para a regularização fundiária e a posterior alienação do imóvel. Caso se conclua pela necessidade de contratação de prestador de serviços especializado, deverá constar tópico específico acerca da conveniência e da oportunidade da medida sob a ótica do interesse da massa falida.

14. Na hipótese de o leiloeiro não desejar assumir os encargos ora determinados, poderá renunciar à nomeação, ocasião em que este juízo providenciará a designação de outro profissional disposto a colaborar efetivamente para o encerramento do feito.

15. Aceito o encargo, deverá o laudo conclusivo ser apresentado nos autos no prazo de 90 (noventa) dias corridos, devidamente subscrito por todos os responsáveis técnicos que tenham participado das diligências.

16. A superação desses entraves não atende apenas ao interesse patrimonial da massa, mas também à função pública do processo falimentar, voltada à



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

24ª e 26ª VARAS CÍVEIS E EMPRESARIAIS REGIONAIS DE CURITIBA

adequada circulação de ativos, à geração de riqueza e à redução de externalidades negativas decorrentes da subutilização de bens.

17. Por fim, intimem-se a Defensoria Pública do Estado do Paraná e o Ministério Público do Estado do Paraná acerca do resultado da visita in loco e do inteiro teor desta decisão.

PEDRO IVO LINS MOREIRA

MAGISTRADO

