



ESTADO DO PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CASCAVEL
1ª VARA CÍVEL

Autos n. 0017785-95.2017.8.16.0021

Vistos e etc.

Trata-se de procedimento de falência da pessoa jurídica **Atacado Liderança de Tecidos e Confeções Ltda.**, em fase de expropriação de bens.

À seq. 7099.1 foi autorizada a realização de leilão para alienação do imóvel objeto da matrícula n. 27.690, do 3ª Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, juntamente com os bens móveis que o garantem, pelo preço mínimo de 40% do valor atualizado da avaliação.

Em 19/03/2019, às 15h, foi realizado o ato, que foi infrutífero, segundo a manifestação do leiloeiro à seq. 7734.1. Não obstante, na mesma oportunidade, informou ao Juízo o recebimento de duas propostas para arrematação parcelada do bem.

O Administrador Judicial opinou pela homologação da primeira proposta, mas também requereu a prévia oitiva dos demais intervenientes no feito e, se confirmado o pagamento da entrada pela proponente **DRF Administradora de Bens Ltda.**, fosse intimada a manifestar se aceita a transmissão precária da posse dos bens, nomeada como fiel depositária, até a expedição da carta de arrematação.

A proponente foi intimada e manifestou concordância com a posse precária do bem. A falida e credores pronunciaram ciência a respeito, sem objeções. O Ministério Público, igualmente, não se opôs ao pleito.

Por fim, o Administrador Judicial reiterou o pedido de transferência da posse do imóvel ao proponente, uma vez que tem sido alvo de ações de vandalismo e criminalidade, além de gerar despesas de manutenção à falida.

É o relatório. Decido.





ESTADO DO PARANÁ

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CASCAVEL

1ª VARA CÍVEL

O Código de Processo Civil estabelece:

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.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Além disso, prevê critério de solução em caso de multiplicidade de propostas:

Art. 895.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Conforme a manifestação do leiloeiro à seq. 7734, restou fixada a possibilidade de lance mínimo equivalente a 40% (quarenta por cento) do valor atualizado da avaliação (mov. 7099), o qual correspondia a R\$ 19.384.736,78 (dezenove milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, setecentos e trinta e seis reais e setenta e oito centavos).

DFR Administradora de Bens Ltda. apresentou proposta no valor de R\$ 19.385.000,00 (dezenove milhões, trezentos e oitenta e cinco mil reais), a





ESTADO DO PARANÁ

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CASCAVEL

1ª VARA CÍVEL

serem pagos mediante entrada de 25% (vinte e cinco por cento), e o remanescente em 30 (trinta) prestações mensais, corrigidas pela média INPC + IGPDI, e o pagamento da taxa de comissão do leiloeiro, em 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta.

O leiloeiro informou à seq. 7734 que a proponente já efetuou o recolhimento do sinal, equivalente a 25% (vinte e cinco) por cento do valor, no importe de R\$ 4.486.250,00 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais). O depósito foi confirmado pelo extrato à seq. 7740.

Não obstante, após a realização do leilão, a empresa Mega Leilões, gestora nomeada no feito, encaminhou para o leiloeiro proposta formulada por **Citycenter Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

A segunda proposta consistia no pagamento de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), divididos em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), quando homologada; R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), após o decurso do prazo para impugnação à arrematação; e os R\$ 9.000.000,00 (nove milhões) restantes em 15 (quinze) prestações iguais, sem juros ou correção, além do pagamento da taxa do leiloeiro, em 2,5% (dois e meio por cento).

Primeiramente, destaco que foram cumpridas as intimações do art. 889, do CPC – mov. 7732 - e não verifico presente, em primeira análise, qualquer impedimento estabelecido no art. 890, do mesmo Código, de modo que regular a realização do leilão.

Passo então a apreciar as propostas, o que faço sob a ótica da maior vantagem para a falida, bem como em atenção aos parâmetros estabelecidos no CPC:

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;





ESTADO DO PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CASCAVEL
1ª VARA CÍVEL

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.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Segundo a manifestação do leiloeiro, **Citycenter Empreendimentos Imobiliários Ltda.** apresentou proposta após o leilão, de modo que intempestiva, à luz do art. 895, II, do CPC.

Não bastasse isso, o valor proposto é inferior ao mínimo estipulado na decisão do mov. 7099, de 40% (quarenta por cento) do valor atualizado da avaliação, de modo que se evidencia o preço vil:

Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

Por fim, a modalidade de parcelamento destoa do que estabelece o sobredito art. 895, § 1º, do CPC.

A proposta apresentada por **DFR Administradora de Bens Ltda.**, por sua vez, foi apresentada antes do leilão, em valor superior ao mínimo fixado por este signatário, e para pagamento nos exatos termos do art. 891, § 1º, do CPC, de modo que formalmente regular.

Superados tais apontamentos, sob a ótica da maior vantagem à falida, tenho que outra conclusão não é possível senão pelo acolhimento da proposta desta última.





ESTADO DO PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CASCAVEL
1ª VARA CÍVEL

Enquanto **Citycenter Empreendimentos Imobiliários Ltda.** ofertou o pagamento de entrada de um milhão de reais, e somente após a homologação da sua proposta, **DFR Administradora de Bens Ltda.** se dispôs à quitação de mais de quatro milhões de reais a título de entrada, e já efetuou o seu recolhimento.

A proposta de **Citycenter Empreendimentos Imobiliários Ltda.** prossegue pelo pagamento de três milhões de reais, apenas após o decurso do prazo para impugnação à arrematação.

Tendo em vista a suspensão de todos os prazos processuais até o fim deste mês, por força da pandemia de Covid-19, e a possibilidade de que seja apresentada insurgência, fica totalmente incerto o pagamento desta segunda prestação, que pode atrasar por diversos meses, sem qualquer correção monetária ou garantia à falida.

Por fim, o débito remanescente de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) seria pago em quinze prestações iguais, sem juros ou correção, e a comissão do leiloeiro em importe inferior à remuneração fixada pelo Juízo.

DFR Administradora de Bens Ltda., por sua vez, não apenas propôs o pagamento em montante superior, como ofertou maior valor de entrada, já o depositou em Juízo, e se dispôs à quitação do saldo remanescente em prestações acrescidas de correção monetária, preservando o seu valor real, bem como a comissão do leiloeiro nos exatos termos fixados.

Além de tudo isso, a sobredita proponente se ofereceu à condição de fiel depositária do imóvel, garantindo a sua manutenção e segurança, evitando maiores prejuízos à falida e à segurança pública do local, que vem sendo ameaçada, conforme manifestação do Administrador Judicial.





ESTADO DO PARANÁ

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CASCAVEL

1ª VARA CÍVEL

Logo, sob diversos aspectos, a proposta desta última é mais favorável não apenas à falida, porque monetariamente superior, mas também ao andamento deste feito e, principalmente, em favor dos credores, que poderão ver seu crédito satisfeito, se integralmente cumprida, ainda que de forma parcial.

Destaco, ainda, que não há óbice à homologação da proposta pela falta de oferta de caução em relação aos bens móveis (art. 895, § 1º, do CPC), posto que o imóvel será gravado com hipoteca legal, e o seu valor supera substancialmente o débito, daí porque resguardado o credor, e de forma mais robusta, mediante garantia real.

Outrossim, a proposta merece acolhimento, como também se posicionaram o Administrador Judicial e o Ministério Público.

Por todo o exposto, **homologo a proposta apresentada por DFR Administradora de Bens Ltda.**, e autorizo a **imediata expedição de auto de arrematação e mandado de imissão na posse** em seu favor. Nele deverão constar as advertências que seguem:

- a) Estabeleço que, no caso de atraso do pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC).
- b) O inadimplemento autoriza, ainda, pedido de resolução da arrematação ou a promoção, em face da arrematante, da execução do valor devido, o que poderá ser feito nestes autos (art. 895, § 5º).
- c) Além disso, caso a arrematante não pague o preço no prazo estabelecido, imponho desde já a perda do sinal ofertado, em favor da falida, nos termos do art. 897, do CPC.





ESTADO DO PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CASCAVEL
1ª VARA CÍVEL

d) O imóvel será gravado com hipoteca legal até o pagamento do restante do preço da arrematação, nos termos do art. 1.489, V, do CPC.

Expeçam-se ofícios conforme requerido à seq. 7972.1, **com urgência.**

Além disso, oficie-se ao Ofício de Registro de Imóveis para o registro do gravame.

Cumpridos os itens supra, conclusos para análise das questões pendentes.

Intimações e diligências necessárias.

Cascavel (PR), datado e assinado digitalmente.^[1]

Nathan Kirchner Herbst
Juiz de Direito

