



EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ARAPONGAS – ESTADO DO PARANÁ.

Autos de Falência nº 0008579-82.2017.8.16.0045

VALOR CONSULTORES ASSOCIADOS LTDA. (“ADMINISTRADORA JUDICIAL” ou “AJ”), por intermédio de seu representante legal, pessoa física e responsável pela condução do processo, nos termos do art. 21, parágrafo único, da Lei n. 11.101/2005 (“LRE”), Cleverson Marcel Colombo, nos autos em epígrafe de Falência da MASSA FALIDA DE IRMOL - INDÚSTRIAS REUNIDAS DE MÓVEIS LTDA, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., face o resultado NEGATIVO do leilão (seq. 5320), e demais diligências que foram empreendidas, para informar e requerer o quanto segue:-

1. Quanto aos bens móveis remanescentes

Excelência, no último leilão realizado, ainda que tenha sido reduzido os patamares mínimos de lances a 30% da avaliação para os bens móveis e 40% da avaliação para os imóveis¹, não houveram interessados em adquiri-los, muito embora o extenso trabalho de divulgação e prospecção realizado pelo Sr. Leiloeiro e diversas visitas ocorridas no local para verificação dos bens.

A par do resultado do leilão, houve continuidade nos trabalhos de prospecção na busca de interessados e colheita de propostas para aquisição dos bens remanescentes, a fim de que fossem levadas em Juízo para avaliação, tendo ocorrido visitas até

¹ Decisão de seq. 4444.





a última semana.

Especificamente quanto aos bens móveis remanescentes (essencialmente maquinários, conforme relação e fotografias em anexo), a efetiva constatação dos interessados que os vistoriá-los, pessoas que atuam no segmento de máquinas para o setor moveleiro na região, relataram à Administradora Judicial que os equipamentos estão em péssimo estado de conservação, haja vista os danos decorrentes da retirada de fios e/ou componentes eletrônicos, que comprometeram o funcionamento dos maquinários, sendo que muitos deles podem ser considerados como “sucata” (seq. 4105).

O fato é que se tem um remanescente de bens móveis na sede da Falida, anteriormente avaliados em R\$3.105.338,60 (três milhões, cento e cinco mil, trezentos e trinta e oito reais e sessenta centavos), valores estes que na realidade não mais representam a realidade dos equipamentos, haja vista que sua maioria é considerada “sucata”, já que não mais podem ser realocados na atividade industrial sem grandes investimentos, circunstância que não atraiu interessados nos certames anteriormente realizados.

Oportuno se faz destacar Excelência, que por ocasião da retirada das máquinas arrematadas no penúltimo leilão, os adquirentes relatavam que sua destinação seria a retirada de peças para reposição, mas nem mesmo no último leilão apareceram interessados para tanto.

Ou seja, mesmo estando aquecido o setor moveleiro na região, não se apresentaram interessados no leilão para aquisição das máquinas remanescentes (relação em anexo), mesmo com um deságio de 70% (setenta por cento) sobre o valor da avaliação.

Diante deste cenário, aliado ao fato de que a Massa Falida arca com o custo mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para segurança patrimonial dos equipamentos, tem-se como necessária à imediata alienação dos bens.

Porém, após diversas prospecções houve apresentação de apenas uma proposta (em anexo) pela empresa INDÚSTRIA DE MÓVEIS LEÃO LTDA, para aquisição de **todos os**





bens móveis remanescentes, pelo valor à vista de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Embora a proposta apresentada represente menos de 10% (dez por cento) da avaliação dos bens, conforme anteriormente exposto, os equipamentos já não mais possuem suas funcionalidades e foram classificados por interessados como “sucata”.

Diante disso, em atenção a **publicidade, estímulo a competitividade, busca da maximização do valor dos ativos** e a necessidade de finalizar à realização dos ativos, além de estancar os custos de segurança patrimonial em desfavor da Massa Falida, a Administradora Judicial opina para que seja adotada a seguinte sistemática para venda dos bens móveis remanescentes (relação em anexo):

- i) Recepção da proposta e publicação de edital de aviso a eventuais interessados acerca da venda dos bens relacionados pelo valor mínimo de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), com abertura do prazo de 10 (dez) dias corridos, para que possam ser apresentadas outras propostas de maior valor diretamente à AJ. Para tanto, esta AJ providenciará confecção de edital e sua publicação em jornal de circulação regional, bem como, em seu site;
- ii) Em havendo proposta mais vantajosa/maior valor, pede-se seja homologada para fins de alienação dos bens móveis remanescentes da Massa Falida;
- iii) Caso não haja outras propostas, pede-se seja homologada a proposta de compra apresentada pela empresa INDÚSTRIA DE MÓVEIS LTDA., autorizando após o pagamento a retirada dos bens móveis da sede da Falida, observando que os custos de remoção ficaram a exclusivo encargo do adquirente;
- iv) Requer **previamente** seja ouvido o Ministério Público.





2. Quanto aos bens imóveis remanescentes.

Exa., remanescem também para alienação os seguintes bens imóveis da Massa, e que podem ser melhor visualizados no material de marketing do leiloeiro do seq. 5320.2.

*01 (um) Terreno Urbano, matriculado sob o nº 35.394, junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas-PR, com a seguinte identificação oficial: Lote de terras nº 201/1 – 201/2-A, com área de 2.119,53 m², situado Guaratinga, segue no rumo NE 25°20' SW medindo 57,44 metros; deste ponto em divisa com o lote nº 201/2-C segue no rumo NW 64°40' SE medindo 36,90 metros; deste ponto segue confrontando com o lote n. 200/1/201/2 no rumo SW 25°20' NE medindo 57,44 metros; e finalmente no rumo NW 64°40' SE medindo 36,90 metros até chegar ao ponto de partida. As benfeitorias/construções não estão averbadas na matrícula. Conforme parecer técnico de avaliação apresentado no mov. 1292.5, a área em construção é de 1.949,35 metros quadrados, sendo que a avaliação do terreno + imóvel foi de **R\$ 2.318.333,50(Dois milhões trezentos e dezoito reais, trezentos e trinta e três reais e cinquenta centavos).***

*01 (um) Lote de Terras, matriculado sob o nº 26.239, junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas-PR, com a seguinte identificação oficial: Lote de terras nº 202/203/202-A-3/A-4/4-1-A/2, com área de 292,27 m², situado metros até um outro marco; deste ponto, confrontando com o lote nº 202/203/202-A-A/4/4-1- A/1 no rumo SE64°40'NW, medindo 73,25 metros até um outro marco cravado ao lado da rua Jurutau; e finalmente deste ponto, confrontando com a rua acima mencionada no rumo NE25°20'SW, medindo 7,98 metros até o ponto de partida. Matrícula anterior n. 10.364 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas-PR. Com base ao laudo de avaliação já juntado aos autos no mov. 1292.5, que apurou o valor do metro quadrado de terreno sem construção em R\$ 300,00 (trezentos reais), têm-se que o valor do imóvel perfaz o montante aproximado de **R\$ 87.681,00(Oitenta e sete mil seiscientos e oitenta e um reais).***

1 (um) imóvel Urbano matriculado sob nº 35.393, junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas-PR, com a seguinte identificação oficial: Lote de terras nº 200/1/201/2, com área de 11.523,55 m², situado na Gleba Patrimônio Arapongas, com benfeitorias, constante de um galpão em alvenaria com área total de 6.030,00 m², de uma ampliação de um "Pela frente com a Rua Guaratinga, segue no ruma NE25°20'SW medindo 22,45m; deste ponto em





*divisa com o lote de n. 200/1/201/2-A segue no rumo NW64°40'SE medindo 36,90m; e no rumo SW25°20'NE medindo 57,44m; deste ponto segue confrontando com o lote 201/2-B pelo rumo SE64°40'NW medindo 130,10m; aos fundos iniciando divisa com o lote nº 200 e com lote nº 201/2-C segue o rumo SW25°20'NE medindo 80,00m; e finalmente confrontando com o lote nº 201/2-B segue no rumo NW64°40'SE medindo 169,88m até chegar ao ponto de partida. Conforme parecer técnico mercadológico, referido bem, com suas benfeitorias foi avaliado em **R\$ 11.967.733,50 (onze milhões novecentos e sessenta e sete mil trezentos e trinta e três reais e cinquenta centavos).***

No último leilão, muito embora os trabalhos de divulgação e prospecção de interessados e visitas, **não houveram interessados na aquisição**, lembrando que foi autorizado lance mínimo a partir de 40% do valor da avaliação (seq. 5320).

Após a realização do leilão, foi apresentada ao Sr. Leiloeiro uma proposta para aquisição direta de **todo o ativo (imóveis e móveis)** pelo preço de **R\$ 2 milhões**, o que, *prima face*, se revela preço vil, já que se considerarmos apenas o valor dos bens imóveis, a oferta representa apenas **13,91%** de sua avaliação.

Na mesma esteira da manifestação anterior (seq. 4302), ainda que os imóveis remanescentes (acima descritos) apresentem algumas características intrínsecas negativas, como a inviabilidade de uso dadas as dimensões atípicas de um dos terrenos, que fica encravado entre os outros imóveis, e em formato de triângulo, além da existência de benfeitorias já depreciadas e construção inacabada, não averbada e alocada abaixo do nível da via pública, diferentemente dos bens móveis, o local onde estão situados é uma importante área industrial da região, sujeita a constante valorização.

Em razão disso, quanto a estes bens, a Administradora Judicial opina pela realização de novo leilão eletrônico, em praça única, o mais breve possível, com admissão de lances não inferiores a **30% (trinta por cento)** do valor atualizado da avaliação dos bens, bem como, mantida possibilidade de pagamento parcelado, conforme previsto anteriormente no edital.

Embora o percentual sugerido possa indicar a ocorrência de preço vil, em





face das particularidades anteriormente mencionadas, a jurisprudência assim não tem entendido, senão vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Falência – Insurgência contra r. decisão que determinou a arrematação – Oferta no importe de aproximadamente 35% do valor de avaliação – Insurgência recursal sob alegação de preço vil – Descabimento – A declaração de preço vil não possui parâmetro específico, cabendo ao Julgador a análise de cada caso concreto e no caso dos autos, a vileza não se mostra presente – É certo que o Julgador deve zelar pela obtenção do melhor preço para o bem praceado, entretanto, conforme contextualizado nestes autos, incidem sobre o bem especificidades mercadológicas que não devem ser desprezadas – Hipótese, ainda, de sucateamento decorrente da demora – Precedentes desta Corte e do E. STJ – Decisão mantida por seus próprios fundamentos – Agravo improvido. AGRAVO DE INSTRUMENTO – Falência – Decisão que autoriza a venda extraordinária dos bens após a realização de leilão negativo – Possibilidade (LREF, art. 144) – Especificidades mercadológicas que não devem ser desprezadas – Situação, ademais, na qual a guarda, cuidado e remoção dos bens têm se mostrado onerosa à massa – Manifestação da administradora judicial que corrobora a precisão da análise singular – Minuta recursal que não elide a r. decisão agravada, harmônica com precedentes doutrinários e jurisprudencial – Decisão mantida – Agravo improvido. Dispositivo: Negam provimento. (TJSP; Agravo de Instrumento 2050487-81.2016.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/09/2017; Data de Registro: 26/09/2017)

Falência – Ausência de interessados em segundo leilão para alienação de bens remanescentes - Homologação de proposta de arrematação de lote único – Valor correspondente a quase 34% do valor de avaliação do lote – Ofertada proposta atinente a apenas um único bem do lote pelo valor de avaliação – Custos elevados para guarda e manutenção dos bens – O limite mínimo estabelecido no edital de certame exaurido não serve para a colheita de ofertas posteriormente realizadas, enquanto que o percentual de cinquenta por cento não deve ser tido como um parâmetro fixo no âmbito dos procedimentos concursais, em que é preciso ponderar custos que não estão presentes numa execução individual – Conjuntura fática justificadora da manutenção da homologação – Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2195961-44.2020.8.26.0000; Relator (a): Fortes Barbosa; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Rio Claro - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2020; Data de Registro: 26/11/2020)





Pertinente salientar que o mercado possui regras próprias que, na maioria dos casos, o sistema jurídico é incapaz de influenciar. Há uma regra elementar de economia que, em síntese, postula que as coisas não possuem um preço de mercado intrínseco em si mesmas, mas valem aquilo que os agentes estão dispostos a pagar. Nessa linha, quem desrespeitar a regra de mercado - colocando um preço muito acima - colherá o resultado de sua escolha com o risco de não receber nenhuma proposta.

Face o exposto, com relação aos imóveis, considerando já terem sido levados à leilão em 03 (três) oportunidades distintas, sem que houvessem interessados em adquiri-los, e considerando que a jurisprudência pátria tem admitido a venda de bens por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, sem que isso caracterize preço vil, a Administradora Judicial requer, com relação aos **bens imóveis remanescente**, seja autorizado novo leilão eletrônico, em praça única, a serem ofertados por **lance mínimo de 30% da avaliação**, sendo também autorizado ao Sr. Leiloeiro o recebimento de propostas para aquisição dos bens em prestações, mediante pagamento de entrada não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta e o saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, devidamente atualizadas monetariamente, permanecendo o bem gravado com hipoteca legal até o integral adimplemento do preço, consoante previsto no art. 895, §1º, do Código de Processo Civil, buscando assim adequação ao mercado e efetividade da expropriação.

Nestes termos, pede deferimento.

Maringá/PR, 15 de dezembro de 2020.

CLEVERSON MARCEL COLOMBO
OAB/PR 27.401

