



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA  
5ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI (01)  
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 5º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - E-mail: lon-5VJ-E@tjpr.jus.br

**Autos nº. 14015-77.2001.8.16.0014**

**I.**

Recordando, depois da proposta apresentada por OP Empreendimentos Imobiliários Ltda. no mov. 4952.4, para aquisição de imóvel da falida por venda direta no valor de R\$2.000.000,00, sendo R\$800.000,00 de entrada e mais prestações de R\$100.000,00, diante das considerações apresentadas pela Administradora Judicial, pelos Falidos e pelo Ministério Público, a decisão da seq. 5084 entendeu possível homologar a venda nos moldes da proposta, porém, não sem antes oportunizar a publicidade e a competitividade, razão pela qual foram estabelecidas algumas regras para que outros eventuais interessados concorressem, inclusive sob intermediação do Leiloeiro Público Oficial já nomeado neste feito.

O edital foi publicado no Diário da Justiça do Paraná em 22/02/2024 (seqs. 5105 e 5106), dando início ao prazo de 15 (quinze) dias corridos fixado na decisão da seq. 5084, o qual findou, portanto, em 08/03/2024.

O Leiloeiro juntou na seq. 5132 a proposta formulada por seu cliente Carlos Henrique Romaneli, o qual se comprometeu a pagar 60%, enquanto os outros 40% seriam pagos por Luciano Felipeto Caetano, pelo valor total de R\$2.002.000,00 à vista e mais 5% de comissão ao leiloeiro, resultando no valor final de R\$2.102.100,00.

A Administradora Judicial, na seq. 5146, manifestou-se favorável à homologação da proposta apresentada na seq. 5132 e o Falidos informaram na seq. 5150 que também não se opunham.

OP Empreendimentos Imobiliários Ltda. trouxe petição na seq. 5162 arguindo a intempestividade e a nulidade da proposta da seq. 5132 e realizou nova proposta, no valor total de R\$2.132.000,00 à vista.

Pelo petitório da seq. 5199, o Leiloeiro esclareceu que o protocolo da proposta de seus clientes foi concluído às 00h10min de 09/05/2024 por inconsistência do sistema, arguindo, entretanto, que a proposta lhe foi enviada por e-mail em 08/05/2024, às



17h08min e que, por isso, deveria ser classificada como válida. Informou ainda que recebeu nova proposta de seus clientes, no valor total de R\$2.136.750,00, dos quais R\$101.750,00 seria referente à sua comissão.

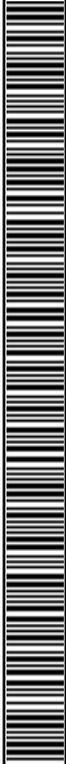
Na seq. 5203, a Administradora Judicial ratificou seu posicionamento pela necessidade da competitividade nas alienações dos bens da massa falida, relembrando que em petições anteriores tinha se manifestado de forma contrária à proposta de venda direta e que a disputa entre OP Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Carlos Henrique Romaneli poderia ser encerrada em leilão judicial, visto que até então foram quatro as propostas apresentadas e que a melhor seria aquela do mov. 5162.2, no valor de R\$2.132.000,00, lembrando que atualmente não haveria mais óbice à realização do leilão, visto que o agravo de instrumento que tinha atribuído efeito suspensivo já foi julgado e, assim, ao final, requereu o prosseguimento do feito, determinando o leilão dos bens, inclusive deste já com proposta de aquisição, excetuando-se o bem contido no item 80 do auto de arrecadação (por força da liminar concedida nos embargos de terceiro de autos nº 52770-04.2023.8.16.0014), sugerindo que as chamadas do leilão sejam realizadas nas datas de 05/08/2024, 20/08/2024 e 04/09/2024 ou, alternativamente, em 02/09/2024, 17/09/2024 e 02/10/2024.

Os Falidos afirmaram na seq. 5207.1 que a falta de solução acerca da venda do imóvel depois de passados mais de 07 meses da proposta inicial atenta contra a celeridade processual, argumentando que há necessidade de anunciar o vencedor, segundo as regras do Edital, requerendo a homologação com urgência da proposta de compra apresentada pela OP Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Ministério Público manifestou-se pela homologação da última proposta apresentada pela OP Empreendimentos Ltda., intimando-a para depósito em conta judicial, bem como requereu o registro da penhora no rosto dos autos da seq. 5220 e a elabora e juntada do auto de arrecadação do valor depositado pelo Juízo do Trabalho para posterior assinatura do Juízo e da Administradora Judicial (seq. 5234).

Através da petição da seq. 5242, a Administradora Judicial requereu a lavratura do auto de arrecadação do valor depositado pelo Juízo do Trabalho, a realização de leilão eletrônico dos bem arrecadados e o deferimento da contratação do escritório de Advocacia Linschoten e Lachimia Advogados para atuação junto aos embargos de terceiro de autos nº 5277004.2023.8.16.0014.

É o relatório.



DECIDO.

Já de início, entendo que a última proposta apresentada pela OP Empreendimentos Ltda., no valor de R\$2.132.000,00 à vista, não só pode como deve ser homologada.

É verdade que para tentar disciplinar a venda direta, este Juízo fixou um prazo de 15 dias para "lance", contados da publicação do edital, ou seja, até às 23h59min de 08/05/2024 e, com isso, *a priori*, não poderiam ser aceitas as propostas posteriores a esta data.

Entretanto, pelos princípios da razoabilidade, da celeridade e, principalmente, da maximização e eficiência dos ativos, visando o melhor interesse dos credores, entendo que esta regra em específico pode ser agora desconsiderada, visto que foi suplantada pela boa concorrência estabelecida entre os terceiros interessados.

É de se recordar que o bem em questão foi avaliado em R\$1.995.000,00 e que a oferta inicial de aquisição foi de R\$2.000.000,00, sendo R\$800.000,00 de entrada em mais 12 prestações de R\$100.000,00.

A proposta trazida na seq. 5132 pelo Leiloeiro Oficial Público foi superior, ou seja, no valor de R\$2.002.000,00 à vista (o valor final foi apenas um pouco superior ao anterior, mas, em compensação, o pagamento seria à vista, o que sempre prevalece sobre o pagamento parcelado), que seriam pagos na proporção de 60% por Carlos Henrique Romaneli e 40% por Luciano Felipeto Caetano, os quais também arcariam com a comissão do leiloeiro. Tal proposta até poderia ser declarada como intempestiva e nula, tal como assim foi defendido pela OP Empreendimentos Ltda. na seq. 5162, mas isto somente se ela fosse declarada como a proposta vencedora, sem antes oportunizar que a primeira proponente cobrisse a oferta.

Ocorre que, no mesmo petítório da seq. 5162, através do qual foi sustentada a nulidade, foi também juntada nova proposta, no valor à vista de R\$2.132.000,00.

Caso o edital fosse seguido à risca, tanto a proposta da seq. 5132 como esta da seq. 5162 não poderiam ser recepcionadas.

Entretanto, a formalidade não pode se sobrepor à razoabilidade, ainda mais quando as propostas posteriores são mais benéficas não apenas aos interesses da falida mas de todos os credores.



Inexiste prejuízo aos interessados, havendo um supedâneo principiológico que justifique o preterimento da formalidade (que no caso é a maximização e eficiência dos ativos, o interesse dos credores e a falta de prejuízo aos interessados), e, assim, o rigorismo exacerbado da norma pode ser substituído pelo aproveitamento dos atos (art. 283, *caput* e parágrafo único do Código de Processo Civil).

O prejuízo que poderia causar a nulidade de eventual homologação da proposta da seq. 5132 (R\$2.002.000,00) foi (e está sendo) resolvida pela recepção da proposta trazida na seq. 5162 (R\$2.132.000,00).

E não se pode dizer também que o segundo proponente tenha sido prejudicado, tal como levantado pela Administradora Judicial na seq. 5203, visto que depois da proposta da seq. 5162 o leiloeiro trouxe nova proposta de seus clientes na seq. 5199, no valor nominal de R\$2.136.750,00 à vista. Embora em primeiro momento se possa até acreditar que seria proposta mais vantajosa, deve ser observado, entretanto, que desse montante total, o importe de R\$101.750,00 seria destinado ao pagamento da comissão do leiloeiro, remanescendo apenas R\$2.035.000,00 para pagamento do imóvel (este o verdadeiro aporte para a massa).

Com isso, percebe-se que a proposta da seq. 5162, de pagamento à vista da quantia de R\$2.132.000,00 realmente é mais vantajosa aos interesses dos credores, inexistindo prejuízos a estes, ao segundo proponente (que teve a oportunidade cobrir a oferta, mas propôs valor líquido inferior) e até mesmo aos falidos, ante a venda de bem da massa em valor aproximadamente 6,87% a maior da avaliação.

É compreensível o entendimento da Administradora Judicial, sobre sua predileção à alienação por leilão judicial, em obediência à LFR, pois, de fato, o Leiloeiro Oficial Público possui melhores meios de publicizar e atingir maior número de interessados em arrematar, presumidamente subsidiando maior concorrência do que esta aqui percebida.

Entretanto, tal como já explicitado na decisão da seq. 5084, são preocupantes os efeitos negativos que podem advir da terceira chamada prevista pelo inciso III do § 3º-A, do art. 142 da LFR, principalmente para a hipótese de eventual arrecadação deficitária, abaixo do necessário para a obtenção da satisfação de todos os créditos.

Este é um caso não frequentemente visto, onde a massa falida possui bens arrecadados até mesmo em montante superior aos créditos até então habilitados e demais despesas existentes.



Assim, entre o risco legal de alienar por qualquer preço na terceira chamada do leilão judicial (obtido ao final um produto total das arrematações inferior aos créditos habilitados por maior que tenha sido a concorrência) e de vender com preço mínimo ao da avaliação, por iniciativa particular (“venda direta” prevista pelo art. 879, I e art. 880 do Código de Processo Civil, aplicável ao caso por força daquilo previsto pelos arts. 75, § 1º, art. 142, V e art. 189 todas da Lei 11.101/05), garantindo o pagamento de todos os credores e sobra de bens aos falidos, este Juízo inclina-se ao pensamento de que a segunda opção é que possui maior preferência, desde que ocorra em prazo aceitável e sem prejuízo efetivo aos interessados.

Os falidos chegaram a sustentar na seq. 5207 que os procedimentos aqui tomados teriam atentado contra a celeridade processual, sem, contudo, demonstrar qual foi efetivo prejuízo suportado por qualquer dos interessados.

Antes não era possível alienar por leilão em razão do efeito suspensivo concedido no agravo de instrumento interposto pelos próprios falidos e, por assim, buscando evitar nulidades é que foram estabelecidas as regras de concorrência, publicidade, por aplicação analógica do § 1º do art. 880 do Código de Processo Civil, do único procedimento que era possível naquele momento.

Não fosse o recurso interposto, cujo provimento aliás foi negado, não teria havido a necessidade de realizar a alienação por iniciativa particular e hoje talvez todos os bens necessários ao pagamento dos credores já teriam sido alienados e atualmente estaríamos em fase mais adiantada, de efetiva satisfação dos créditos.

Logo, *data maxima venia*, dizer que os atos e procedimentos conduzidos por este Juízo causaram “atentado contra a celeridade processual” é no mínimo contraditório, senão desrespeitoso.

Seja como for, diante do que acima foi exarado, resta apenas finalizar a alienação em curso e, logo após, dar andamento ao feito, alienando tantos outros bens que se mostrarem necessários para saldar a dívida frente aos credores habilitados.

Diante do exposto, dentre as propostas apresentadas, **declaro** vencedora e assim **homologo** aquela juntada no mov. 5162.2, através da qual a proponente OP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ofertou pagar à vista a quantia de



R\$2.132.000,00 (dois milhões cento e trinta e dois mil reais), para aquisição do Lote de Terras nº 3 remanescente, com área de 4.862,74 m<sup>2</sup>, localizado no Parque Industrial Cacique, zona oeste de Londrina – PR, inscrição imobiliária nº. 05030329102030001.

**i.1.**

Intime-se a proponente para que, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados da leitura da intimação, **promova o depósito** da quantia ofertada em conta judicial vinculada ao presente feito.

**i.2.**

Realizado o depósito, inexistindo notícia de recurso com atribuição de efeito suspensivo depois de decorrido o prazo de 15 (quinze) dias úteis, expeça-se a carta de arrematação em favor da proponente acima indicada, bem como lavre-se o auto de arrecadação do respectivo valor.

**II.**

Considerando que a alienação acima homologada não é suficiente para saldar as dívidas perante todos os credores; uma vez que o agravo de instrumento de autos nº 0045511-97.2023.8.16.0000 AI teve provimento negado e os embargos de declaração de autos nº 0030372-71.2024.8.16.0000 ED não foram acolhidos, inexistindo notícia nos autos de outro eventual recurso com atribuição de efeito suspensivo; como até agora não foi apresentada outra proposta de aquisição direta de outros bens da massa falida; torna-se necessário retomar a alienação por leilão judicial.

A Administradora Judicial sugeriu na seq. 5203, primeiramente, que as três chamadas fossem agendadas para 05/08/2024, 20/08/2024 e 04/09/2024 ou, alternativamente, para 02/09/2024, 17/09/2024 e 02/10/2024.

Entre estas duas alternativas, reputo que a segunda terá melhores condições de cumprimento dos requisitos necessários e indispensáveis: expedição e publicação do edital; intimações necessárias; eventual campanha publicitária, tráfego pago ou outra medida usualmente utilizada pelo leiloeiro nomeado para angariação de pretensos arrematantes, etc.

Diante disso, **determino** a realização de leilão judicial dos bens arrecadados da massa falida (com exceção deste acima, cuja venda direta foi homologada,



bem como daquele constante do item 80 do auto de arrecadação, que é objeto dos embargos de terceiros nº 0052770-04.2023.8.16.0014), na quantidade que se mostrar necessária para satisfazer a pretensão dos credores habilitados e demais despesas, devendo o leiloeiro observar, entretanto, aquilo disposto no art. 899 do Código de Processo Civil, suspendendo o leilão quando o produto das arrematações realizadas atingirem o valor total necessário para pagamento de todas as dívidas da massa.

Acolho a segunda sugestão de datas apresentada pela Administradora Judicial para realização do leilão judicial, somente na modalidade eletrônica, por meio do site [www.kleiloes.com.br](http://www.kleiloes.com.br):

**1ª Chamada:** 02/09/2024;

**2ª Chamada:** 17/09/2024;

**3ª Chamada:** 02/10/2024.

### III.

Na petição da seq. 4930, a Administradora Judicial pediu a substituição da procuradora Leila Denise Velasques Cruz (que manifestou desinteresse em manter-se como procuradora) pelo escritório Linschoten e Lachimia Advogados, o qual teria aceitado atuar nas mesmas condições da proposta de honorários homologada pelo Juízo na seq. 2130.

Depois de determinação exarada na seq. 4976, no mov. 5022.3 foi juntada a proposta de atuação do escritório indicado pela Administradora Judicial.

Os Falidos, pelo petitório da seq. 5025, manifestaram discordância em relação a esta proposta, por entender que os valores são exorbitantes, arguindo que as ações em curso poderiam ter como advogado pelo próprio representante da Administrador Judicial, por se tratar de advogado.

Depois da manifestação do Ministério Público da seq. 5078, na decisão da seq. 5084 foi determinado que Administradora Judicial elaborasse a relação das ações cíveis, informando a fase processual, bem como o valor atualizado destas causas e, assim, na seq. 5110, a respectiva empresa esclareceu que *“a necessidade de contratação de banca especializada nas ações cíveis se deu, em especial, em razão da atuação junto aos embargos*



*de terceiro de n. 0052770-04.2023.8.16.0014, promovido pelo Instituto de Desenvolvimento de Londrina - CODEL, em que se discute os direitos inerentes ao imóvel de matrícula n. 51.861, arrecadado pela Massa Falida”, o qual foi avaliado em mais de 2 milhões de reais.*

Por fim, pelo petitório da seq. 5242 a Administradora Judicial renovou o pedido de deferimento da contratação.

É o relatório.

Decido.

Não há como acolher a proposta apresentada pelo escritório Linschoten e Lachimia Advogados.

Foram boas as intenções da Administradora Judicial ao recepcionar e trazer à análise uma proposta similar aos honorários antes homologados, buscando assim evitar debates ou maiores questionamentos.

Entretanto, para o atual estágio do processo, tal como bem arguiram os Falidos, o valor que antes poderia se apresentar como razoável, atualmente, por melhor análise, ultrapassa o aceitável.

Tal como esclarecido pela Administradora Judicial, o trabalho da banca especializada em questão se destinaria apenas à representação junto aos embargos de terceiros de autos nº 52770-04.2023.8.16.0014 opostos pelo Instituto de Desenvolvimento de Londrina – CODEL em face da empresa falida onde se discute a impenhorabilidade do Lote n.º 4-A, com área de 4.503,30 m<sup>2</sup>, da Gleba Jacutinga, registrado na matrícula nº 51.861 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, que fez parte do auto de arrecadação, visto que, em tese, conforme lá se alega, não houve formalização da doação do respectivo bem à falida.

O objeto debatido não é simples, porém não justifica o pró-labore de R\$15.000,00 para cada ação, somado ao percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa defendida, independentemente do êxito.

Geralmente, quando se utiliza o termo “pró-labore”, pensa-se em uma remuneração mensal, pelo trabalho que será exercido ao longo da vigência do contrato, para o qual o advogado defenderá as causas em andamento e aqueles eventuais vindouras, sem outros acréscimos, exceto por aditivo contratual. Se antes havia mais causas envolvendo a massa, mas agora não há, não se justifica manutenção de valores que no início pareciam



necessários pelo provável volume de atuação jurisdicional que se esperava nos momentos iniciais da falência.

Em sendo assim, **rejeito** a proposta em questão.

### **iii.1.**

Desde já esclareço que o não acolhimento da proposta apresentada não impedirá a apresentação de outra, de melhor plausibilidade. Bem como não obriga que o representante da Administradora Judicial tenha que passar a patrocinar a causa.

Apesar de ser advogado, a alínea “n”, do inciso III, do art. 22 da LFR autoriza de forma expressa a contratação de advogado, quando assim se mostrar necessário.

Tal como mencionado mais acima, o processo atualmente em curso não é simples, e exige certo conhecimento processual e de direito material nos quais o representante da Administradora Judicial pode não estar ambientado frente à dedicação junto a esta empresa.

Trata-se de questão subjetiva, cujo esclarecimento sobre as capacidades e possibilidades de atuação cabe em melhor adequação ao próprio representante.

Em sendo, caso realmente o representante da Administradora Judicial não se sinta em condições de patrocinar a defesa da massa falida junto ao processo de autos nº 52770-04.2023.8.16.0014, **oportunizo** que nova proposta seja apresentada, seja pela banca já indicada, seja por outra(s) a ser(em) ainda indicada(s), que deverá passar, ainda, por manifestação da própria Falida e do Ministério Público.

### **IV.**

Ao Cartório, registre a penhora no rosto dos autos (seq. 5220); lavre-se o auto de arrecadação do valor depositado pelo Juízo do Trabalho, recolhendo-se as assinaturas necessárias, bem como demais medidas de praxe.

Intimem-se.

**Londrina, 01 de agosto de 2024.**

**Alberto Junior Veloso**

*Juiz de Direito*

