



Ao Juízo da 11ª Vara Cível e Empresarial Regional de Londrina/PR

Autos falimentares nº 0000276-15.1999.8.16.0044

Auxilia Consultores Ltda., representada por Henrique Cavalheiro Ricci, ambos já qualificados nos presentes autos de falência de **Serraria Vaz LTDA.**, em atenção a intimação de seq. 584, comparece perante Vossa Excelência, para manifestar-se nos termos a seguir:

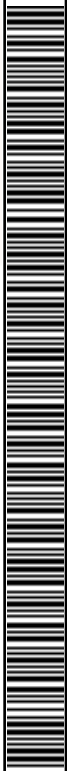
I. BREVE SÍNTESE PROCESSUAL

Após a redistribuição dos autos para a Vara Especializada da Comarca de Londrina/PR, foi protocolado relatório circunstanciado contemplando o histórico integral do processo falimentar até então, acompanhado de plano de ação voltado à organização dos próximos atos necessários ao avanço do feito. Referido plano teve por objetivo sistematizar as medidas pendentes, estabelecer diretrizes para a condução das diligências e conferir maior racionalidade e eficiência à tramitação processual.

Na sequência, após a manifestação desta Administração Judicial, o Magistrado determinou a intimação dos herdeiros do espólio de Terezinha, a fim de que prestassem as informações pertinentes nos autos. Ademais, foi determinada a intimação deste Auxiliar do Juízo para apresentação do relatório atualizado de andamentos processuais, bem como para informar acerca do cumprimento e evolução do plano de ação anteriormente apresentado.

Em atendimento à decisão proferida no seq. 583.1, que determinou a juntada do relatório de andamentos processuais, esta Administração apresenta, nesta oportunidade, o relatório correspondente, elaborado em estrito cumprimento à determinação judicial.

Esclarece-se que o referido relatório foi confeccionado com base nas principais movimentações ocorridas nos autos principais desde o ajuizamento do pedido de falência até a presente data, permitindo a visualização organizada dos atos processuais





relevantes e do estágio atual do feito.

Cumpre destacar que o relatório ora juntado corresponde, em essência, àquele já apresentado por ocasião da redistribuição do processo, protocolado no seq. 575.2, uma vez que, desde a sua apresentação, não houve novas movimentações relevantes nos autos até a prolação da decisão constante do seq. 583.1.

Nesta oportunidade também apresenta a evolução do plano de ação anteriormente apresentado, destacando-se as principais dificuldades enfrentadas até o momento, e as medidas necessárias para o prosseguimento do feito.

II. DO ANDAMENTO DO PLANO DE AÇÃO

Em conformidade com o plano de ação apresentado no seq. 575.1, esta Administração Judicial passa a expor, oportunamente, o andamento das atividades nele previstas.

Inicialmente, esclarece que, após a manifestação anteriormente protocolada, não houve novas diligências formalmente registradas nos autos. Não obstante, no âmbito extrajudicial e administrativo, esta Administração promoveu análise criteriosa de etapas relevantes do processo falimentar, com o objetivo de conferir maior organização e efetividade à condução do feito.

Nesse contexto, foram examinados, especialmente: **(i)** os ativos arrecadados até o presente momento, com a verificação de sua destinação; **(ii)** a formação do quadro geral de credores apresentado pelo antigo síndico, a fim de avaliar sua regularidade e consistência; e **(iii)** a viabilidade de iniciar a alienação de parte do ativo imobilizado da falida, como medida apta a impulsionar a liquidação e a satisfação dos credores.

Nesse sentido, apresenta de forma pormenorizada o andamento cada um dos tópicos pontuados na planilha do plano de ação de seq. 575.1.

a. *Da arrecadação, custódia e avaliação dos ativos*

No plano de ação apresentado anteriormente, o passo principal apontado por essa





administração judicial foi justamente a realização de um método para organizar os imóveis de propriedade da massa falida, localizados em Vilhena/RO.

Desde o relato inicial do síndico anterior sobre a descoberta de 12 imóveis da Massa Falida, foram inseridos no processo diversas informações a respeito de diferentes matrículas, inclusive após incontáveis expedições de ofícios para os cartórios do Município foram descobertos 05 novos imóveis que já estiveram em nome da falida, totalizando 17 bens.

Nesse quesito, cumpre elucidar que essa Administração Judicial elaborou uma planilha com todas as matrículas informada no processo (doc. 01) e a situação de cada uma delas, bem como elenca abaixo informações pertinentes aos imóveis, as quais foram apresentadas no decorrer do processo.

⇒ **1ª Informação:** Em seq. 85.1, o síndico informa que são de propriedade da devedora os imóveis de matrículas n. 3651; 3652; 3668; 3677; 3678; 3686; 3688; 3689; 3691; 3692; 3693; 3699, totalizando **12** imóveis.

- Posteriormente, foi comunicada nos autos da falência a existência da ação de usucapião nº 0013305-69.2013.8.22.0014, relativa à matrícula nº 3.668, na qual foi reconhecido o domínio por usucapião. Diante desse cenário, o Magistrado responsável pelo processo falimentar, por meio da decisão proferida no seq. 437, determinou a exclusão da matrícula nº 3.668 do cumprimento das determinações anteriormente expedidas, especialmente quanto à averbação e à avaliação do referido imóvel.

⇒ **2ª informação:** Após a notícia da existência de bens imóveis localizados em Vilhena, foi determinada a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis, a fim de que fosse promovida a averbação de indisponibilidade nas respectivas matrículas. Em resposta, no seq. 452, o 1º CRI de Vilhena/RO encaminhou as matrículas com a devida averbação de indisponibilidade. Informou, contudo, que em relação à matrícula nº 3.651, referente ao lote 02 da quadra 60, não foi possível proceder à averbação, pois referida matrícula encontra-se encerrada, em razão da abertura da nova matrícula nº 6.660 junto ao 2º CRI de Vilhena.

- Verifica-se que nessa 2ª informação, não foi enviada cópia da matrícula n. 3.693.





⇒ **3ª informação:** após envio de ofício ao 2º CRI, em seq. 467.2, foi apresentado aos autos a matrícula n. 6.660, antiga matrícula n. 3.651.

- Nessa nova matrícula consta que em 2019 foi feito o registro de usucapião ordinária, sendo os requerentes Sr. Ailton Domingos Santos (CPF n. 326.045.132-34) e Sra. Walk Mag Pereira Carvalho (CPF n. 643.907.562-49).

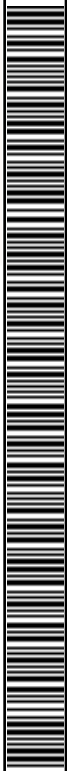
⇒ **4ª informação:** após determinação de expedição de Carta Precatória de avaliação para a Vara Cível de Vilhena/RO, em seq. 504.1, a secretária junta a devolução da carta precatória.

- Foram avaliados apenas 09 dos 12 imóveis inicialmente informados nos autos, tendo em vista que o imóvel de matrícula nº 3.668 foi excluído das determinações judiciais, conforme decisão anteriormente mencionada. Quanto ao imóvel de matrícula nº 3.551, posteriormente atualizada para nº 6.660, foi juntada pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis certidão indicando o reconhecimento de usucapião, e, no tocante ao imóvel de matrícula nº 3.693, não houve avaliação à época, em razão de equívoco material decorrente da elevada quantidade de matrículas envolvidas.

- Outrossim, consta da certidão lavrada pelo Oficial de Justiça à fl. 21 que a Sra. Maria Nazaré Silva informou ser proprietária do imóvel correspondente ao lote 10, quadra 30, afirmando possuir registro na respectiva matrícula. Todavia, em seq. 533.13, o 1º CRI apresentou a matrícula nº 3.691, e não consta quaisquer informações de usucapião ou encerramento da matrícula.

⇒ **5ª informação:** após requerimento de expedição de ofício para o 1º CRI de Vilhena para apresentação de todas as matrículas atualizadas dos imóveis registrados em nome da Falida Serraria Vaz Ltda., incluindo as canceladas, em seq. 533, os documentos foram devidamente apresentados.

- Ressalta-se que nos seqs. 533.5; 533.6; 533.9; 533.10 e 533.11, foram anexas **novas matrículas, até então não informada aos autos** – matrícula n. 3.685 (informação de usucapião em 2013), matrícula n. 3.683 (informação de usucapião em 2015 / encerrada em 2023 atual 13.274), matrícula n. 3.665 (informação de arrematação em 2009 –





objeto de ação de execução fiscal n. 014.2000.007957-3), matrícula n. 3.664 (informação de arrematação em 2009 – objeto de ação de execução fiscal n. 014.2000.007957-3), matrícula n. 3.658 (informação de adjudicação em 2013 – objeto de ação de adjudicação compulsória n. 0070490-07.2009.8.22.0014).

- Foi identificado, também, o imóvel de matrícula 3.691 (seq. 533.13), o qual não consta nenhum registro de averbação, contrariando o informado pela moradora ao Sr. Oficial de Justiça, seq. 504

➡ **6ª informação:** Em seq. 542.1 o AJ realiza manifestação detalhada acerca de todas as informações atinentes aos bens localizados em Rondônia.

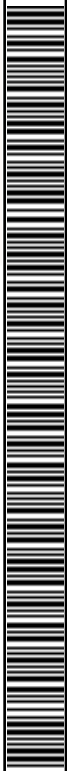
- Nessa manifestação o AJ **solicitou expedição de nova carta precatória para avaliação de imóveis que anteriormente não foi avaliado**, bem como a **expedição de ofício ao 2º CRI** para que encaminhe a íntegra do procedimento de reconhecimento extrajudicial extraordinário, datado de 18/07/2022, formulado por Terezinha de 'Jezuz' Mendes, em desfavor de Serraria Vaz Ltda., atuados sob os números 001/2022 e 002/20227.

Considerando a síntese apresentada, observa-se que a situação jurídica dos imóveis em questão é complexa e morosa, em razão da existência de ocupantes e das irregularidades nos registros de usucapião.

Consequentemente, a arrecadação efetiva desse ativo para a massa falida tem demandado grande esforço desta Administração Judicial, principalmente nos casos em que for necessário ajuizar ações de anulação dos registros de usucapião.

Dessa forma, para que a Administradora possa dar o efetivo prosseguimento em relação a estes imóveis, cujo registro de usucapião se deu forma extrajudicial, **requer a expedição de ofício ao 2º CRI de Vilhena/RO**, em caráter de urgência, para que encaminha a íntegra do procedimento de reconhecimento de usucapião extraordinário extrajudicial, datado de 18/07/2022, formulado por Terezinha de 'Jezuz' Mendes, em desfavor de Serraria Vaz Ltda., atuados sob os números 001/2022 e 002/20221.

¹ 7 Cf. Averbações: (1) R-01/12.089. Em 21/outubro/2022. Protocolo: 18.250. Matrícula n. 12.089 (seq. 513.2); (2) R-01/12.090. Em 21/outubro/2022. Protocolo: 18.250. Matrícula n. 12.090 (seq. 513.3); (3) R-01/12.091. Em 21/outubro/2022. Protocolo: 18.667. Matrícula n. 12.091 (seq. 513.4).





Ademais, quanto aos demais imóveis que constam registro de usucapião judicial, bem como a venda do ativo por ação de execução fiscal, essa Administração Judicial esclarece que está estudando todos os meios jurídicos viáveis para cada caso em particular e tão logo será apresentado aos autos parecer técnico a respeito de cada um.

No que se refere à avaliação dos imóveis situados em Vilhena/RO, verifica-se que, por ocasião da expedição da carta precatória (seq. 482.1), não foi incluído o pedido de avaliação do imóvel de matrícula nº 3.693, atualmente sob nº 12.090. Embora referido bem seja objeto de discussão quanto à existência de registro de usucapião extrajudicial, entende esta Administração Judicial que se mostra pertinente a realização de avaliação judicial do imóvel, a fim de resguardar o acervo da massa e permitir a adequada definição de sua situação patrimonial no âmbito do processo falimentar.

Por fim, esclarece esta Administração que, tão logo estejam integralmente saneadas e consolidadas as informações relativas a todos os ativos, será apresentado o auto de arrecadação definitivo. Para o presente momento processual, contudo, junta-se em anexo (doc. 02) planilha contendo a relação completa dos bens da massa falida até então identificados nos autos, com a indicação da situação e da destinação de cada um deles, a fim de conferir maior transparência e organização ao acervo patrimonial.

b. Da verificação e classificação de crédito – formação de relação de credores

No plano de ação apresentado por esta Administradora Judicial foi apontado a necessidade de apuração do real passivo e consequente apresentação de nova relação de credores.

No quadro geral de credores apresentado pelo antigo síndico, no seq. 367, informou-se a suposta quitação integral da execução fiscal movida em face da Massa Falida, nos autos nº 2005.70.15.003128-6 e respectivos apensos, em trâmite perante a Justiça Federal do Paraná.

Ocorre que não há nos autos comprovação de que as Fazendas Públicas competentes tenham sido regularmente intimadas acerca dessa informação. Ademais, verifica-se que





os entes fazendários não constam formalmente habilitados no presente processo falimentar, circunstância que compromete a regular ciência da alegada quitação e inviabiliza eventual manifestação ou impugnação quanto à existência, extensão ou adimplemento dos créditos fiscais.

Diante desse cenário, esta Administração Judicial opina pela intimação das **Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal**, para que se manifestem expressamente acerca da efetiva quitação dos débitos fiscais mencionados ou, se for o caso, informem a subsistência de eventual inadimplência.

Encerrado o prazo para manifestação dos respectivos órgãos públicos, esta Administradora Judicial apresentará nos autos o quadro geral definitivo de credores, com as devidas classificações legais, para fins de homologação e posterior publicação do edital, nos termos do art. 96, § 2º, do Decreto-Lei nº 7.661/1945.

c. Da realização do ativo

Por fim, no plano de ação elencado pela Administração Judicial, verifica-se que uma das fases a ser percorrida é o leilão dos ativos pertencentes à massa falida.

Diante dos fatos narrados no item (a) deste tópico é evidente que a arrecadação de todos os bens livres de desembaraços demandará um tempo maior.

Todavia, conforme se verifica na planilha de ativos anexa, dos 17 imóveis encontrados em nome da massa, 06 deles (matrículas nº 3.652; 3.677; 3.686; 3.688; 3.689 e 3.691) constam livres de quaisquer registros de usucapião, dívidas fiscais ou discussão em autos incidentais e já foram avaliados em seq. 504.1. **Portanto, aptos para serem levados a hasta pública.**

Observe-se que o procedimento destinado à impugnação de registro de usucapião, seja pela via extrajudicial, seja pela via judicial, demanda percurso processual prolongado, cujo desfecho pode ou não ser favorável à massa falida. É fato, contudo, que, durante o período de tramitação e debate jurídico, o imóvel permanece sujeito à deterioração física e à consequente desvalorização econômica.





No presente caso, os seis imóveis anteriormente mencionados encontram-se, até o momento, livres de quaisquer controvérsias registrais ou impedimentos jurídicos que obstem sua regular alienação.

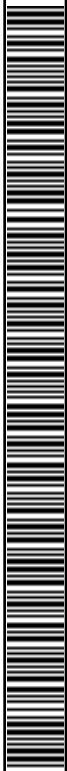
Considerando que os bens serão levados a leilão de forma individualizada, não se vislumbram óbices à imediata alienação desses seis imóveis desonerados.

Diante desse cenário, esta Administradora Judicial **opina pela designação de leiloeiro oficial para promover o agendamento das praças de alienação dos bens imóveis acima especificados**. Para tanto, submete à apreciação de Vossa Excelência a indicação do Sr. *Werno Klockner* Júnior, inscrito na JUCEPAR sob o nº 660, em razão de sua reconhecida experiência técnica, apta a auxiliar o Juízo na condução eficiente da presente demanda.

IV. CONCLUSÃO

Diante do exposto, a Administradora Judicial manifesta e requer a Vossa Excelência:

- a) A expedição de ofício ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Vilhena/RO, para que apresente a íntegra do procedimento de reconhecimento de usucapião extraordinário extrajudicial, datado de 18/07/2022, formulado por Terezinha de 'Jezuz' Mendes, nas matrículas n. 12.089 (antiga 3.692); 12.090 (antiga 3.693) e 12.091 (antiga 3.699).
- b) A expedição de nova carta precatória, para que proceda a avaliação do imóvel de matrícula 12.090 do 2º CRI de Vilhena, antiga matrícula nº 3.693.
- c) A intimação das Fazendas Públicas (Municipal, Estadual e Federal) para que se manifestem nos autos a respeito da informação de quitação dos débitos fiscais.
- d) A nomeação de leiloeiro para apresentação de datas para alienação dos imóveis n. 3.652; 3.677; 3.686; 3.688; 3.689 e 3.691, que se apresentam livres de quaisquer embaraços.





Era o que tínhamos a manifestar, colocando-nos sempre à disposição do d. Juízo e dos demais interessados para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Maringá/PR, 23 de fevereiro de 2026.

AUXILIA CONSULTORES LTDA.

Henrique Cavalheiro Ricci | OAB/PR 35.939

