

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS,
RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL –
ESTADO DE SANTA CATARINA.**

Processo nº **5000197-36.2024.8.24.3605/SC**

MASSA FALIDA DE SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA.

JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS, Leiloeiro Público Oficial, já previamente identificado e qualificado nos autos do processo em epígrafe, comparece, muito respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, motivado pela intimação expedida no evento 464 (04/12/2025), esta que faz alusão à respeitável decisão de evento 463, para apresentar a presente

MANIFESTAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA

em especial quanto ao que toca a este leiloeiro, no **item IV** (*Da alegação de nulidade da arrematação do imóvel de matrícula nº 9.398*), expondo e requerendo o que segue.

I. SÍNTESE OBJETIVA DOS FATOS RELEVANTES

No leilão judicial eletrônico, realizado em **12 de março de 2025**, resultou arrematado o Lote 01, pelo valor global de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em favor da empresa NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA

DE BENS LTDA. (CNPJ 41.188.545/0001-50), com depósito integral do valor em subcontas judiciais, à ordem do juízo.

A arrematação foi regularmente **homologada por este Juízo** (evento 329.1), houve publicação de edital de homologação (evento 336.1) e, em 24/04/2025, foi expedida a respectiva carta de arrematação em favor da arrematante (evento 358.1).

O imóvel rural objeto da **Matrícula nº 9.398**, do Registro de Imóveis de Ibirama/SC, integrou o conjunto de bens descritos no edital de leilão como **LOTE 14**, com área de **847.500 m² (84,75 ha)** e avaliação de **R\$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais)**, conforme expressamente descrito no referido edital, publicado (evento 231/336).

Posteriormente à homologação da arrematação, em **06/08/2025**, a arrematante apresentou manifestação (evento 412), requerendo a **nulidade da arrematação** do imóvel matriculado sob o nº 9.398, alegando, em síntese, que:

- a) o imóvel teria sido vendido “como se” pertencesse integralmente à massa falida;
- b) a massa falida seria titular de apenas 50% do imóvel;
- c) o valor pago pela arrematante, proporcional ao referido imóvel (R\$ 2.418.000,00), mais a comissão de leiloeiro (R\$ 120.900,00), deveria ser restituído, totalizando R\$ 2.538.000,00.

Para a obtenção de tais valores, arguiu que (*ipsis*):

Tendo em vista que a avaliação do lote global arrematado pela ora peticionante foi de R\$ 38.375.000,00, e a arrematação foi homologada no valor de R\$ 10.000.000,00, tem-se que o valor pago por cada item da arrematação global perfaz o equivalente a 26% do valor de avaliação.

Portanto, estando o imóvel da matrícula 9398 avaliada em R\$ 9.300.000,00, o valor pago pelo mesmo foi de R\$ 2.418.000,00, e mais a comissão de leiloeiro no importe de R\$ 120.900,00, deve ser restituído em favor do arrematante o total de R\$ 2.538.000,00.

Ainda, para amparar sua tese, o arrematante juntou nota de exigência expedida pelo Registro de Imóveis de Ibirama, através da qual o Oficial noticiou que:

- 30% da área pertenceram a **Sérgio Bratfisch**, fração objeto de extremação (AV.18);
- 10% pertencem a **Luiz Guilherme de Saboya Lenzi**;
- 10% pertencem a **Juliana Myra de Saboya Lenzi**;
- 50% pertencem à **Schmitz Agroindustrial Ltda.**

A **Administração Judicial** manifestou-se pela **intempestividade** do pedido da arrematante, em razão do decurso do prazo previsto no art. 143 da Lei 11.101/2005.

O **Ministério Público**, por sua vez, manifestou-se **pelo acolhimento da nulidade**, sob o fundamento de que se trataria de situação de “venda a *non domino*” e de vício que atinge a própria essência do negócio jurídico.

Na decisão de evento 463, Vossa Excelência reconhece que a arrematação foi devidamente homologada e que o auto foi assinado, mas pondera sobre a eventual prevalência de vício essencial (suposta “venda a *non domino*”) frente à preclusão temporal, determinando nova oitiva da Administração Judicial e deste Leiloeiro, além de reservar a quantia de R\$ 2.538.000,00 em subconta específica.

É neste contexto que o Leiloeiro vem, respeitosamente, **esclarecer os aspectos técnicos da avaliação e da alienação**, demonstrando que:

- não houve venda de bem alheio,
- não há vício essencial de objeto,
- a arrematação é hígida,
- e que a **melhor solução jurídica e econômica** é a manutenção da arrematação, com **rateio do produto da venda** entre a massa falida e os demais coproprietários, na forma já sugerida.

II. DA METODOLOGIA TÉCNICA DA AVALIAÇÃO: A UNIDADE MATRÍCULA COMO UNIDADE AVALIATÓRIA

Este Leiloeiro, nomeado, para além de alienar, avaliar o acervo patrimonial da massa falida, faz uso de sua formação de engenheiro agrônomo (CREA/SC N° 095.044-4) e de sua expertise conferida pela especialização em avaliação de bens, atuação esta construída durante 31 anos de cursos e intensa prática, para trazer sua sustentação técnica ao caso em comento.

Primeiramente, a avaliação do imóvel rural de Matrícula nº 9.398 observou rigorosamente:

- as normas brasileiras de engenharia de avaliações (ABNT NBR 14.653-1¹ e 14.653-3²);
- a Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973³);
- o Código Civil, especialmente no que se refere ao condomínio (art. 1.314⁴);

¹ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-1: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

² ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-3: Avaliação de bens — Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes**. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

³ **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 31 dez. 1973.

⁴ **Art. 1.314 do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002)**: *Cada condômino pode usar da coisa conforme a sua destinação, desde que não exclua a utilização dos demais, nem lhe cause dano, nem impeça o uso comum.*

- a legislação agrária (Lei 10.267/2001⁵, Portarias INCRA/SIGEF⁶, Lei 5.868/1972⁷);
- e o regramento pericial judicial (CPC, art. 872⁸ e seg.).

A seguir, passa-se à fundamentação técnico-normativa integrada:

II.1 – Regra técnica geral: imóvel rural em matrícula única é avaliado sempre por inteiro

A avaliação de imóvel rural em matrícula única deve ser feita do imóvel inteiro, e não de quinhões separados.

⁵ **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.** Altera dispositivos das Leis nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 29 ago. 2001.

⁶ Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). **Instrução Normativa nº 77, de 23 de agosto de 2013.** Regulamenta o procedimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis rurais (art. 176 da Lei nº 6.015/1973). **Importância:** estabelece o rito normativo de certificação da poligonal georreferenciada, central para a consolidação técnica do perímetro do imóvel rural.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). **Portaria nº 2.502, de 22 de dezembro de 2022.** Aprova o **Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais (MTGIR) – 2ª Edição.** **Importância:** fixa diretrizes técnicas para georreferenciamento e suporte à certificação de limites de imóveis rurais, baseando a identificação do perímetro/área do imóvel para fins registrares e fundiários.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). **Portaria nº 3, de 24 de agosto de 2023.** Aprova o **Manual para Gestão da Certificação – 2ª Edição.** **Importância:** disciplina a gestão dos serviços de certificação de imóveis rurais submetidos ao INCRA/SIGEF, orientando o procedimento administrativo de certificação.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). **Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF).** **Importância:** sistema oficial para recepção/validação/organização e disponibilização de informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais, dando suporte operacional à certificação.

⁷ **Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972,** que institui o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), disciplinando o cadastro e a identificação dos imóveis rurais para fins de controle fundiário, tributário e de políticas agrárias. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 13 dez. 1972.

⁸ **Lei nº 13.105/2015 – Código de Processo Civil.**

Art. 872. A avaliação deve ser feita com base no valor de mercado do bem, considerando-se suas características, estado de conservação, ônus, situação jurídica e localização.

O imóvel rural é tratado como **unidade territorial contínua**, o que é incompatível com avaliação fracionada por titularidade.

Isso decorre de três pilares:

a) Pilar registral (art. 176º da Lei 6.015/1973)

A matrícula representa unidade imobiliária indivisível enquanto não houver:

- desmembramento;
- georreferenciamento;
- certificação SIGEF;
- nova matrícula.

(arts. 176, 227 e 228 da LRP)

b) Pilar técnico (ABNT NBR 14.653)

A unidade avaliatória deve ser:

- compatível com a unidade registral,
- física e juridicamente existente,
- passível de comparação no mercado.

Fração ideal não é imóvel rural e não é passível de avaliação como tal.

c) Pilar jurídico-condominial (Código Civil)

Fração ideal não é área delimitada, mas direito sobre o todo.

(art. 1.314 do CC)

⁹ **Lei nº 6.015/1973**

Art. 176. O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou à averbação dos atos relacionados no art. 167, e conterá os seguintes elementos:

§ 1º A escrituração será feita **por meio de matrículas**, em que cada imóvel terá **matrícula própria**, a qual será aberta por ocasião do **primeiro registro a ser feito** do imóvel, **constando de forma objetiva e individualizada**:

I – o número de ordem, a data, a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

- se rural, do **código do imóvel**, dos **dados constantes do CCIR**, da **denominação**, da **localização**, da **área**, dos **limites e confrontações**;
- (...)

Nos termos do **art. 176, § 1º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos)**, cada matrícula imobiliária corresponde a **uma unidade imobiliária própria**, aberta para individualizar o imóvel de forma objetiva e contínua, inclusive no caso dos **imóveis rurais**, com identificação por área, limites, confrontações e dados do CCIR. Tal princípio da **unidade matricial** impõe que o bem seja juridicamente considerado como um todo indiviso enquanto não houver **regular desmembramento registral**, sendo irrelevante, para esse fim, a multiplicidade de titulares ou a existência de condomínio.

No plano técnico, tal leitura encontra reforço direto na **ABNT NBR 14.653-3**, que orienta a avaliação do imóvel rural como **unidade econômica de produção**, considerando o conjunto integrado de terra, benfeitorias e aptidões, independentemente da existência de múltiplas titularidades ideais.

À luz dos pilares jurídico-condominial, registral e técnico-normativo, a correta compreensão do imóvel rural impõe seu tratamento como unidade jurídica, econômica e funcional indivisível, enquanto inexistente prévia individualização regularmente constituída no fôlio real.

O **art. 1.314 do Código Civil** evidencia que a denominada fração ideal não se traduz em área física autônoma, mas em **direito abstrato de participação sobre a totalidade do bem, assegurando ao condômino apenas o uso** conforme a destinação comum, sem exclusão dos demais.

Tal concepção civil harmoniza-se com o princípio da unidade matricial consagrado no **art. 176, § 1º, da Lei nº 6.015/1973**, segundo o qual **cada matrícula representa uma única unidade imobiliária**, inclusive no âmbito rural, cuja identidade jurídica decorre da **continuidade territorial**, das confrontações e dos dados cadastrais oficiais. Desse modo, revela-se tecnicamente inadequada qualquer avaliação, alienação ou análise patrimonial que fragmente o imóvel com base exclusiva em titularidades ideais, à margem de prévio desmembramento formalmente registrado.

A jurisprudência¹⁰ do **Superior Tribunal de Justiça** é clara ao afirmar que, inexistindo desmembramento regularmente registrado, eventual divisão do imóvel é apenas **fática, e não jurídica**, subsistindo a **universalidade do bem** tal como descrita na matrícula, o que afasta qualquer individualização autônoma de parcelas para fins formais, inclusive avaliatórios. Ademais, o STJ consolidou entendimento segundo o qual, tratando-se de bem indivisível em regime de copropriedade, a técnica processual adequada é a **alienação do imóvel por inteiro**, com preservação do quinhão dos coproprietários no **produto econômico da expropriação**, mecanismo que pressupõe, necessariamente, **avaliação do bem em sua integralidade**, e não porções artificiais extraídas de frações ideais.

Desse modo, qualquer avaliação, alienação ou análise patrimonial que promova a segmentação ou fragmentação do imóvel rural exclusivamente com base em quotas ideais, dissociado da unidade matricial, revela-se **juridicamente inadequada, tecnicamente incorreta e registralmente incompatível**, por violar a coerência sistêmica entre o direito civil, o regime registral imobiliário e as normas técnicas de avaliação, comprometendo a exatidão desta última.

¹⁰ **STJ. Recurso Especial nº 1.297.784/DF** (2011/0297768-5). **Terceira Turma**. Relator: **Ministro Paulo de Tarso Sanseverino**. Julgado em **18 set. 2012**. **DJe 24 set. 2012**. Inexistindo desmembramento regularmente registrado, subsiste matrícula única do imóvel rural, sendo eventual divisão apenas de fato, e não de direito, devendo o bem ser juridicamente tratado como universalidade imobiliária, sem individualização autônoma de parcelas.

STJ. Recurso Especial nº 1.677.889/RJ (2014/0121430-0). **Terceira Turma**. Relatora: **Ministra Nancy Andrighi**. Julgado em **22 maio 2018**. **DJe 29 maio 2018**. Tratando-se de bem indivisível em copropriedade, a técnica processual adequada é a alienação do bem por inteiro, assegurando-se ao coproprietário não executado o quinhão correspondente no produto da alienação, o que pressupõe avaliação do bem em sua totalidade.

STJ. Recurso Especial nº 1.805.925/SP. **Terceira Turma**. Relator: **Ministro Marco Aurélio Bellizze**. Julgado em **27 ago. 2019**. **DJe 02 set. 2019**. Nos termos do art. 843 do CPC/2015, o bem indivisível será alienado por inteiro, devendo ser assegurado ao coproprietário alheio à execução percentual correspondente sobre o valor da avaliação do bem, reforçando que a avaliação recai sobre o todo unitário, e não sobre frações materiais.

STJ. Recurso Especial n. 1.728.086/MS (2018/0051190-0). **Terceira Turma**. Relator: **Min. Marco Aurélio Bellizze**. Julgado em **27 ago. 2019**. **DJe 03 set. 2019**. Ementa, itens 3 e 4 (art. 843, §2º, CPC/2015): “50% (...) do valor de avaliação do bem” e “bem indivisível será alienado por inteiro”.

STJ. Recurso Especial n. 1.728.086/MS (2018/0051190-0). **Terceira Turma**. Relator: **Min. Marco Aurélio Bellizze**. Julgado em **27 ago. 2019**. **DJe 03 set. 2019**. Inteiro teor (transcrição de precedente do STJ): “há de ser o bem alienado em sua totalidade (...)” (REsp 708.143/MA, 4ª Turma, DJ 26/02/2007).

II.2 – Por que avaliar quinhões individualmente é tecnicamente incorreto

A avaliação de 50% do imóvel como se fosse uma área autônoma viola:

✗ A técnica (não há área delimitada, nem tão pouco posicionamento no interior do perímetro da propriedade).

Frações ideais:

- não possuem perímetro;
- não possuem confrontações;
- não possuem georreferenciamento;
- não possuem aptidão agrícola individualizada;
- não permitem a avaliação como unidade econômica.

✗ A legislação agrária.

Para existir como imóvel separado, é obrigatório:

- georreferenciar (Lei 10.267/2001);
- certificar no SIGEF (Portaria INCRA 2.241/2017);
- respeitar a Fração Mínima de Parcelamento (Lei 5.868/1972, art. 8º);
- abrir matrícula nova.

Sem isso, não existe imóvel para avaliar.

✗ A legislação registral.

A LRP exige descrição física, perímetro e individualização para abertura de matrícula.

✗ As normas da ABNT.

A unidade avaliável deve ser um ativo real:

- fisicamente existente,
- juridicamente reconhecido,
- com mercado próprio.

Fração ideal não atende a nenhum desses critérios.

À luz da ABNT NBR 14653-3, a avaliação de imóvel rural deve observar sua unidade econômica e funcional de exploração, considerando o conjunto integrado de terras, benfeitorias, recursos naturais e aptidão produtiva, independentemente da fragmentação jurídica da titularidade.

A eventual existência de copropriedade ou partes ideais não descaracteriza o imóvel como unidade econômica indivisível sob o ponto de vista técnico-avaliatório, sob pena de distorção do valor de mercado e violação dos princípios de coerência, consistência e aderência ao comportamento do mercado rural.

No plano jurídico-registral, a fração ideal não se confunde com parcela física autônoma: ela é quota de domínio sobre o **todo matriculado**, e não “área destacada” por simples convenção ou leitura econômica. É precisamente por isso que, na avaliação para alienação judicial (especialmente em imóveis rurais), a tentativa de “materializar” frações ideais — atribuindo-lhes metragem, localização e valor próprios, como se fossem unidades imobiliárias independentes — importa em fracionamento fictício incompatível com a lógica da matrícula e com a própria dogmática do condomínio.

Nesse sentido, o TJSC¹¹ reforça que a exploração proporcional do imóvel rural por condôminos, segundo suas frações ideais, não se equipara a loteamento clandestino e que a restrição ao parcelamento não impede a alienação de quotas ideais, preservando-se a natureza unitária do bem enquanto não houver desmembramento e individualização registral. Essa premissa converge com a tese de que a avaliação tecnicamente válida deve incidir sobre o **imóvel como unidade econômica e jurídica**, e qualquer repercussão de múltiplas titularidades deve ser tratada no plano do **rateio do produto econômico** (quinhões), jamais como criação avaliativa de “imóveis novos” sem lastro registral.

¹¹ **TJSC. Apelação Cível n. 2009.044433-3**, de Tubarão. **Segunda Câmara de Direito Público**. Relator: **Des. Newton Janke. Julgado em 17 maio 2011**. A “simples delimitação e exploração proporcional de imóvel rural pelos condôminos, segundo suas frações ideais não representa sinônimo de loteamento clandestino” e que “o impedimento ao parcelamento do terreno rural não veda o direito à alienação das frações ideais dos comunheiros”. Publicado no Diário da Justiça Eletrônico do TJSC, n. 4562 (27 ago. 2025) (transcrição do precedente no corpo da decisão).

II.3 – Como se procede corretamente em avaliações judiciais

A) Avalia-se o imóvel inteiro (matrícula única).

O laudo apura:

- Valor de Mercado Global (VMG);
- potencial produtivo;
- geoeconomia;
- risco e depreciações.

B) Calcula-se, se necessário, o valor do direito do condômino.

Exemplo:

- Matrícula única → R\$ 5.000.000,00
- Quinhão de 25% → R\$ 1.250.000,00

Isso é meramente cálculo jurídico-contábil.

Não é avaliação de área autônoma.

C) Somente há laudo individualizado quando há novo imóvel.

Ou seja:

- georreferenciamento + SIGEF;
- desmembramento aprovado;
- respeito à FMP;
- nova matrícula aberta.

Apenas então cada área vira unidade avaliável autônoma.

A avaliação do imóvel rural de matrícula nº 9.398 foi realizada **em conformidade integral com as normas brasileiras de Avaliações de Bens**, em especial a **ABNT NBR 14.653-3¹² (Imóveis Rurais)**, e com as boas práticas da Engenharia de Avaliações.

¹² A norma ABNT NBR 14.653-3 orienta que a escolha do método e o tratamento dos dados reflitam o comportamento do mercado, no qual os imóveis rurais são negociados como unidades econômicas de produção, e não como somatório de frações ideais. A avaliação separada de componentes (terra nua, benfeitorias, culturas, florestas e pastagens) constitui procedimento técnico de composição do valor, e não autoriza o fracionamento do imóvel por quinhões ideais. Nesse contexto, a existência de copropriedade ou múltiplas titularidades não descaracteriza a unidade econômica do imóvel rural para fins avaliatórios, devendo o valor ser apurado de forma global e integrada.

Por força dessas normas técnicas, bem como dos princípios do Direito Registral, a **unidade básica de avaliação** de um imóvel é a **unidade matricial**: avalia-se o bem tal como está definido no Registro de Imóveis (descrição, área, confrontações, averbações e ônus), e não em fragmentos abstratos ou “fatias” ideais sem individualização física.

No caso concreto, a **prova documental oficial** sobre a qual se assentou a avaliação foi a **Matrícula nº 9.398, em sua certidão atualizada**. A descrição do bem constante do laudo de avaliação e do edital reflete **literalmente** o que se encontra na matrícula: imóvel rural situado na localidade de Rio Scharlach, distrito de José Boiteux, com área de 847.500 m² (84,75 ha), formado pelos lotes 2.203 e 2.201, com confrontações expressas e menção à predominância de reflorestamentos e áreas de preservação permanente e reserva legal.

É importante ressaltar, desde logo, que a **avaliação não se baseia em informações pessoais de falidos, ex-sócios, administradores ou terceiros**, dado ao grande risco de volatilidade e potencial imprecisão. Toda avaliação tecnicamente correta se fundamenta em **documentos oficiais, registros públicos, plantas, mapas, georreferenciamentos e dados de mercado**, jamais em relatos informais ou interesses particulares.

Assim, o valor de **R\$ 9.300.000,00**, atribuído ao imóvel no laudo e repetido no edital, decorre da análise da **propriedade tal como juridicamente existe na matrícula**, e não das titularidades ou partes ideais.

Em outras palavras: **o objeto da avaliação é o imóvel rural inteiro** (matrícula nº 9.398), e não a quota ideal de 50% pertencente à falida. A fração ideal **não constitui imóvel autônomo**, não possui descrição georreferenciada própria, não tem aptidão econômico-produtiva isolada e, por isso mesmo, **não é passível de avaliação direta como unidade rural independente**, à luz da NBR 14.653-3.

III. DA UNIDADE REGISTRAL COMO UNIDADE DE AVALIAÇÃO E DE ALIENAÇÃO

O Direito Registral brasileiro (Lei 6.015/73¹³) define o imóvel não apenas como uma porção física de terra, mas como uma **unidade jurídica de direito real**. Essa unidade é precisamente a **matrícula**, que individualiza o imóvel, lhe confere numeração própria e reúne toda a sua cadeia dominial, ônus e averbações.

A jurisprudência e a doutrina são firmes em reconhecer que é a matrícula que define a **identidade e a integridade** do imóvel para fins de:

- avaliação,
- constituição e transmissão de direitos reais,
- oneração,
- e publicidade oponível *erga omnes*.

Assim, **enquanto não houver desmembramento formal, com georreferenciamento, aprovação perante o INCRA e abertura de novas matrículas**, o imóvel rural de matrícula nº 9.398 subsiste como **UM só bem**, ainda que a sua titularidade esteja fracionada em quotas ideais entre diversos condôminos.

Nessas hipóteses, o que existem são **condomínios pro indiviso** sobre o mesmo imóvel, e não imóveis distintos. Cada condômino é titular de **quota ideal** sobre o **mesmo bem**, e não de um imóvel separado. Por essa razão:

- **não é tecnicamente possível** avaliar 50% de um imóvel rural como unidade rural independente;
- igualmente, **não é juridicamente possível** levar a leilão apenas 50% de um imóvel rural sem desmembramento prévio, sob pena de **criar coisa que não existe no registro**.

Em suma: **a unidade registral é a unidade de avaliação e de alienação**. Havendo copropriedade, o que se faz, em processos de execução, falência

¹³ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 31 dez. 1973.

ou recuperação judicial, é **levar o imóvel por inteiro à venda**, para que, posteriormente, o produto da alienação seja **rateado entre os condôminos**, conforme a proporção de suas quotas.

Foi exatamente o que ocorreu no caso concreto: o imóvel foi avaliado **por inteiro**, conforme matrícula; o edital descreveu **a integralidade do bem**, conforme matrícula; e a alienação se deu **por inteiro**, como exige a boa técnica e a segurança jurídica.

IV. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO EDITAL – INEXISTÊNCIA DE QUALQUER FALHA NA PUBLICIDADE

O **edital de leilão** (evento 231 e publicação do evento 336) descreve o imóvel de matrícula nº 9.398 de forma **fiel, completa e literal**, na condição de **LOTE 14**, nos seguintes termos, em síntese:

“(IMÓVEL RURAL): bem imóvel registrado na matrícula de número 9.398, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama (SC), constituída pelo terreno rural situado na localidade de Rio Scharlach, distrito de José Boiteux, no Município e Comarca de Ibirama, Estado de Santa Catarina, a 08 (oito) quilômetros da sede do distrito de José Boiteux, contendo a área de 847.500,00 m² (...). A propriedade está situada em região predominantemente rural, caracterizada pela presença de reflorestamentos e áreas de preservação permanente e reserva legal. Sua área total é de 847.500 m² (84,75 hectares). Avaliação: R\$ 9.300.000,00.”

Nota-se que o edital:

- não altera a área;
- não inventa confrontações;

- não atribui à massa falida “100% da titularidade registral”;

limita-se a descrever o imóvel como objeto da matrícula nº 9.398, tal como consta no Registro de Imóveis.

A alegação da arrematante de que o imóvel teria sido leiloado “como se pertencesse integralmente à massa falida” não encontra amparo na redação do edital. O edital descreve **o bem** – não o percentual de participação da falida em seu condomínio.

Ademais, a própria **nota de exigência** do Registro de Imóveis, utilizada pela arrematante como fundamento, deixa claro que o problema percebido pelo Oficial não se refere à descrição do imóvel, mas à **titularidade registral**, ao consignar que “a autora não é proprietária registral da integralidade do imóvel, conforme R.10 da matrícula 9.398”, e em seguida especificar a divisão de quotas ideais entre condôminos.

Em nenhum momento o Oficial afirma que o edital seria falso ou que teria havido má-fé do leiloeiro/avaliador. Ao contrário: limita-se a apontar a necessidade de adequar o registro à realidade do condomínio, mediante comando judicial.

Logo, **não há vício de publicidade**. O bem foi descrito precisamente como o é. O que existe é um **condomínio pro indiviso**, cuja solução jurídica adequada não é a nulidade da arrematação, mas o **rateio do produto da venda** entre os condôminos.

V. DA INCORRETA QUALIFICAÇÃO DO CASO COMO “VENDA A NON DOMINO”

A manifestação da arrematante e o parecer do Ministério Público classificam a situação como sendo de “venda a non domino”, concluindo que haveria nulidade absoluta, por se tratar de alienação de bem que não pertence integralmente à massa falida.

Com o devido respeito, tal enquadramento **não se sustenta**.

A **venda a *non domino***, típica e classicamente, diz respeito à alienação de coisa que **não pertence, de forma alguma**, ao alienante – por exemplo, quando alguém vende imóvel que jamais integrou seu patrimônio, ou cuja propriedade já se encontra regularmente registrada em nome de terceiro estranho à cadeia dominial.

No caso sob exame:

- o imóvel de matrícula nº 9.398 **integra o patrimônio da massa falida**, na proporção ideal de 50%;
- os demais 50% pertencem a condôminos identificados na própria nota de exigência;
- o imóvel foi levado a leilão **por determinação judicial**, no âmbito de processo de falência, com avaliação e homologação regulares;
- o produto da venda, por sua natureza, **destina-se ao pagamento dos credores**, observada a ordem legal.

Não se está, portanto, diante de “venda de coisa alheia” (*non domino*), mas de **alienação de bem em condomínio**, cuja disciplina é outra: o que se sujeita a ajuste é a **distribuição do valor** entre os titulares, não a validade da alienação em si ou, ainda, da própria avaliação.

Em cenário como este, o direito protege:

- a boa-fé do arrematante, que confiou na publicidade do edital e na homologação judicial;
- a boa-fé dos demais condôminos, que têm direito a receber a parte que lhes toca do produto da venda;
- e a boa-fé da massa falida e de seus credores, que **não podem ser prejudicados pela desconstituição da**

arrematação, sob pena de perda de valor e atraso no soerguimento do ativo.

A solução equilibrada e compatível com o art. 903 do CPC e com o art. 143 da Lei 11.101/2005 não é a nulidade da arrematação, mas a **manutenção do negócio, com ajuste na destinação do produto da venda**.

VI. DA ARREMATAÇÃO COMO ATO PERFEITO, ACABADO E IRRETRATÁVEL (ART. 903 DO CPC) E DA PRECLUSÃO (ART. 143 DA LEI 11.101/2005)

O art. 903¹⁴ do CPC, que se aplica de forma subsidiária à Lei de Falências, dispõe, de forma clara (*verbis*):

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

No caso concreto, o auto foi regularmente assinado, a arrematação foi homologada, o edital de homologação foi publicado e a carta de arrematação foi expedida, tudo nos estritos termos do CPC e da Lei de Falências.

O art. 143 da Lei 11.101/2005, por sua vez, prevê prazo de **48 horas** para impugnações à arrematação em processo falimentar:

Art. 143. Em qualquer das modalidades de alienação referidas no art. 142 desta Lei, poderão ser apresentadas impugnações

¹⁴ BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 17 mar. 2015.

por quaisquer credores, pelo devedor ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, hipótese em que os autos serão conclusos ao juiz, que, no prazo de 5 (cinco) dias, decidirá sobre as impugnações e, julgando-as improcedentes, ordenará a entrega dos bens ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas no edital.

Em que pese o entendimento deste Douto Juízo, registra-se que não se pode olvidar que o arrematante deixou transcorrer esse prazo, vindo a suscitar a nulidade apenas meses depois, com base em nota de exigência do Registro de Imóveis datada de agosto de 2025. Logo, ainda que a arrematação já não estivesse perfeita e acabada (artigo 903, do CPC), a insurgência do arrematante deve ser considerada intempestiva (artigo 143, da Lei Federal 11.101/2005).

É certo que Vossa Excelência, na decisão de evento 463, pondera que, havendo vício essencial de objeto, a nulidade poderia ser reconhecida a qualquer tempo, não se submetendo à preclusão.

Todavia, demonstrado que **não há venda a *non domino***, que **não houve falsidade ou erro na descrição do bem**, e que o que se verifica é apenas a necessidade de ajustar a **destinação econômica do produto da venda** aos condôminos, não se configura o vício absoluto que justificaria a desconstituição do ato.

Em tais hipóteses, a **solução legislativa expressa** é a do próprio art. 903:

- a arrematação permanece perfeita e acabada;
- eventuais inconformismos podem gerar, quando muito, direito a reparação por prejuízos efetivamente comprovados, nunca a nulidade integral do negócio,

sobretudo quando esta prejudicaria a massa e seus credores.

Portanto, ainda que se invocasse a proteção da boa-fé da arrematante, a resposta jurídica coerente não é anular a arrematação, mas **corrigir, se necessário, a destinação do valor** – exatamente na linha já sugerida nesta manifestação.

VII. DO VALOR ALCANÇADO EM LEILÃO E DO COMPARATIVO COM OS PARÂMETROS OFICIAIS DE PREÇO DE TERRA RURAL

O imóvel em exame possui área total de **84,75 hectares** (847.500 m²) e foi avaliado em **R\$ 9.300.000,00**, conforme laudo de avaliação, e fielmente reproduzido no edital de leilão.

Na operação global, considerando o critério adotado pela arrematante (26% do valor de avaliação global para cada item), o valor proporcionalmente atribuído ao imóvel de matrícula nº 9.398 foi de **R\$ 2.418.000,00**, o que corresponde a aproximadamente:

- **R\$ 28.531,00 por hectare** ($R\$ 2.418.000,00 \div 84,75 \text{ ha}$).

Para avaliar se o valor alcançado foi **vantajoso para a massa falida**, é imprescindível confrontá-lo com fontes oficiais de referência de preço de terras na mesma região do ativo objeto.

1. Valores de Terra Nua (VTN) – Receita Federal / Município de José Boiteux/SC

A Receita Federal do Brasil publica anualmente a tabela de **Valores de Terra Nua (VTN)**¹⁵ por município, os quais servem de referência para fins de ITR e refletem o valor do hectare de terra nua conforme sua aptidão (lavoura boa, regular, pastagem, silvicultura, preservação etc.).

Para o **Município de José Boiteux/SC**, as planilhas oficiais registram, por exemplo:

- Em **2023**¹⁶, valor máximo de VTN (lavoura aptidão boa) em torno de **R\$ 18.000,00 por hectare**, com valores menores (R\$ 11.500,00; R\$ 7.500,00; R\$ 7.000,00; R\$ 6.000,00) para aptidões inferiores (lavoura regular, restrita, pastagens, silvicultura e preservação).
- Em **2025**¹⁷, o VTN atualizado para José Boiteux atinge cerca de **R\$ 29.300,00 por hectare para lavoura de aptidão boa**, com valores de **R\$ 20.000,00; R\$ 11.000,00 e R\$ 6.000,00** para as demais classes de uso (lavoura regular, restrita, pastagem plantada, silvicultura/pastagem natural e preservação).

Ou seja:

- Em 2023, o teto oficial para terras de melhor aptidão agrícola no município (VTN lavoura boa) era de aproximadamente **R\$ 18.000,00/ha**;
- Em 2025, esse teto é de **R\$ 29.300,00/ha**, enquanto as demais categorias (pastagens, silvicultura, preservação)

¹⁵ BRASIL. RECEITA FEDERAL. **Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019**, e atos correlatos. Dispõem sobre o Valor da Terra Nua (VTN) e o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, com tabelas de VTN por município e tipo de aptidão agrícola.

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/documentos-tecnicos/vtn/planilha-vtn-2025-para-publicacao-6.pdf>

¹⁶

<https://www.leme.sp.gov.br/assets/files/paginasadicionaisarquivos/7b556a37b3fcdddf5d84d40ec5277d5.pdf>

¹⁷

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/documentos-tecnicos/vtn/planilha-vtn-2025-para-publicacao-6.pdf>

oscilam entre **R\$ 6.000,00 e R\$ 20.000,00 por hectare**, onde se enquadra a aptidão da área em comento.

O imóvel objeto da matrícula nº 9.398, conforme descrição do próprio edital e do laudo, situa-se em **região predominantemente rural, com reflorestamentos e áreas expressivas de preservação permanente e reserva legal**, não se tratando, portanto, de área 100% de lavoura de alta aptidão.

Ainda assim, o valor efetivo da arrematação proporcional ao imóvel (**R\$ 28.531,00/ha**) ficou:

- **muito acima** dos valores oficiais para terras de pastagem, silvicultura e preservação no município (faixa de R\$ 6.000,00 a R\$ 11.000,00/ha);
- **substancialmente acima** do teto de 2023 para lavoura de primeira (R\$ 18.000,00/ha);
- **e praticamente alinhado** ao teto de 2025 para lavoura boa (R\$ 29.300,00/ha), embora, repita-se, o imóvel não seja composto por terras de alta aptidão agrícola, mas destinada à silvicultura.

Outras fontes, como a do Observatório Agro Catarinense, ligado ao **Centro de Socioeconomia e Planejamento Agrícola (Epagri/Cepa)**, do governo do Estado de Santa Catarina, através de levantamentos¹⁸ de preços de terras, identificou preços mínimo, médio e máximo, de **R\$ 4.000,00, R\$ 7.166,67 e de R\$ 10.000,00**, respectivamente, para terras de servidão florestal, no ano 2024, ano da avaliação da propriedade leioada.

Já o **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA**¹⁹, para o mesmo ano e na mesma toada, levantou preços de **R\$ 4.855,00, R\$ 6.473,00 e de R\$ 8.091,00**, referentes a terras do município de José Boiteaux.

¹⁸ <https://www.observatorioagro.sc.gov.br/areas-tematicas/mercado-agropecuario/paineis/>

¹⁹ <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/documentos-tecnicos/valores-de-terra-nua-vtn/vtn-2024-1.pdf/view>

2. Preços médios de terras no Brasil – estudos setoriais

Estudos de mercado, como o levantamento da Scot Consultoria²⁰ sobre preços de terras agrícolas no Brasil, apontam que, em 2024, o valor médio do hectare para áreas de agricultura no país girava em torno de R\$ 31.609,87, enquanto as terras destinadas a pastagens apresentavam média de **R\$ 17.886,94/ha**, com forte valorização nos últimos cinco anos.

O valor obtido no leilão (R\$ 28.531,00/ha), para uma área com significativa presença de reflorestamento e áreas de preservação, **insere-se na faixa alta dos valores de referência**, reforçando a conclusão de que **não houve preço vil**, mas sim preço **compatível ou até superior ao padrão regional para imóveis com perfil semelhante**.

3. Conclusão sobre o valor obtido

Diante desses parâmetros:

- não há qualquer indicativo de que a arrematação tenha sido realizada por valor vil;
- ao contrário, o valor alcançado é **elevado em relação aos parâmetros oficiais (VTN) do próprio município** e aos **indicadores médios de mercado**;
- a probabilidade de que um **novo leilão** do mesmo imóvel, agora sob a sombra de discussão judicial, causas de litígio condominial e desgaste perante o mercado, venha a atingir valor igual ou superior é **significativamente reduzida ou nula**.

Portanto, sob a ótica estritamente econômica, **a manutenção da arrematação é a solução que melhor preserva o interesse da massa falida e de**

²⁰ SCOT CONSULTORIA. **Levantamento de preços de terras agrícolas e de pastagens no Brasil – 2024**. Relatório setorial, Bebedouro, 2024. (dados de preço médio do hectare para agricultura e pastagem).

seus credores, evitando desvalorização do ativo e nova rodada de custos, tempo e incertezas.

Esta condição favorável impressa pelo leilão realizado é favorável, inclusive, aos demais proprietários da propriedade, em termos de máxima valorização do próprio ativo.

VIII. DA SOLUÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA ADEQUADA: MANUTENÇÃO DA ARREMATACÃO COM RATEIO DO PRODUTO ENTRE OS CONDÔMINOS

À vista de todo o exposto, a solução que concilia:

- a proteção da boa-fé do arrematante;
- a proteção dos condôminos não falidos;
- a proteção da massa e de seus credores;
- e a observância ao art. 903 do CPC e ao art. 143 da Lei 11.101/2005;

é aquela já sugerida por este Leiloeiro:

1. **Manter integralmente a arrematação do imóvel de matrícula nº 9.398**, preservando a carta de arrematação já expedida e a transferência da **integralidade da propriedade** ao arrematante NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA.;
2. Determinar que **50% do valor proporcional atribuído a esse imóvel (R\$ 2.418.000,00)** seja **reservado e destinado aos condôminos/coproprietários** identificados na matrícula e na nota do RI, na proporção de suas quotas:
 - 10% (dez por cento) a **Luiz Guilherme de Saboya Lenzi**;
 - 10% (dez por cento) a **Juliana Myra de Saboya Lenzi**;
 - 30% (trinta por cento) a **Sérgio Bratfisch**;preservando-se, assim, a **quota de 50%** da massa falida.
3. Reconhecer que **não houve vício na avaliação**, uma vez que ela se baseou corretamente na **prova documental registral** (matrícula atualizada) e na

unidade registral como unidade de avaliação, em conformidade com as normas da Engenharia de Avaliações;

4. Reconhecer que **não houve vício na publicidade do edital**, que descreveu fielmente o imóvel conforme a matrícula, sem atribuir falsamente 100% da titularidade à massa falida;
5. Reconhecer que **não houve venda a non domino**, mas sim alienação judicial de bem em condomínio, cabendo ao Juízo apenas adequar o **rateio do produto da venda** entre os coproprietários;
6. Reconhecer que a eventual pretensão da arrematante é **intempestiva** (art. 143 da Lei 11.101/2005), e que, ainda que se entenda de forma diversa quanto à preclusão, **não está presente vício essencial de objeto** que justifique nulidade absoluta, aplicando-se, portanto, o regime do art. 903 do CPC.

IX. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, respeitosamente, requer:

- a) **O recebimento da presente manifestação**, como resposta à intimação de evento 464, relativamente ao item IV da decisão de evento 463;
- b) **Seja rejeitado integralmente o pedido de nulidade da arrematação** formulado pela arrematante (evento 412), reconhecendo-se:
 - a regularidade da avaliação e do edital;
 - a inexistência de venda a *non domino*;
 - a perfeição, acabamento e irretratabilidade da arrematação, nos termos do art. 903 do CPC;
 - e a intempestividade da insurgência, nos termos do art. 143 da Lei 11.101/2005;
- c) **Seja mantida hígida e integralmente eficaz a arrematação do imóvel de Matrícula nº 9.398**, com preservação da carta de arrematação já expedida e da transferência plena da propriedade ao arrematante;
- d) **Como solução de mérito**, seja determinado que **50% (cinquenta por cento) do valor proporcional obtido com a arrematação do imóvel de matrícula nº 9.398 sejam reservados e destinados aos coproprietários LUIZ GUILHERME DE**

SABOYA LENZI, JULIANA MYRA DE SABOYA LENZI e SÉRGIO BRATFISCH, na proporção de 10%, 10% e 30%, respectivamente, mantendo-se a quota de 50% em favor da massa falida, tudo **sem desconstituição da arrematação**;

e) **Subsidiariamente**, apenas se Vossa Excelência, em entendimento diverso, ainda vislumbrar algum tipo de desconforto quanto à titularidade ou à equidade do resultado:

- que **não seja declarada a nulidade da arrematação**, mas, no máximo, se avaliem eventuais ajustes de destinação de valores entre os condôminos, resguardando-se integralmente a eficácia da carta de arrematação;
- e que qualquer discussão sobre eventual “prejuízo” da arrematante seja solucionada **na esfera própria de eventual reparação**, mas **não à custa da desconstituição do ato de alienação**, evitando grave prejuízo à massa e aos credores.

f) Por fim, requer seja expressamente consignado que **este Leiloeiro e Engenheiro Avaliador atuou em estrita observância às normas técnicas de avaliação, às regras de leilão judicial e às determinações deste Juízo**, não lhe podendo ser imputada qualquer espécie de culpa pela situação registral preexistente do imóvel, que, como visto, já se encontrava em condomínio quando da avaliação e da elaboração do edital.

Termos em que,
Pede deferimento.

Jaraguá do Sul (SC), 11 de dezembro de 2025.

JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC nº AARC-234

Leiloeiro Rural – FAEP nº 001/96 – FAEB nº 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador – CREA/SC nº 095.044-4