

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL/SC

Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Autos nº 5000197-36.2024.8.24.3605

SIG nº 08.2024.00178215-8

Ciente até o evento 446.

Trata-se de processo de autofalência da empresa **Schmitz Agroindustrial Ltda.**

1. DO HISTÓRICO PROCESSUAL

Após a realização de leilão judicial para alienação de ativos, a arrematante "Nascimento 10 Administradora e Incorporadora de Bens Ltda" apresentou impugnação (evento 412), requerendo a nulidade da arrematação do imóvel de matrícula nº 9.398, sob o fundamento de que o bem foi vendido como se pertencesse integralmente à massa falida, quando, na verdade, esta detém apenas 50% da propriedade.

A Administradora Judicial manifestou-se contrariamente ao pedido, argumentando a intempestividade da impugnação (evento 419). Adicionalmente, a Administradora Judicial (evento 423) requereu a expedição de alvará para pagamento de honorários de sucesso à empresa AUDITAX, contratada para recuperação de créditos tributários.

O juízo (evento 432), determinou a intimação do Ministério Público para se manifestar especificamente sobre a impugnação à arrematação do imóvel e sobre o pedido de pagamento de honorários.

2. DA ANÁLISE

2.1. Da Nulidade da Arrematação do Imóvel Matrícula nº 9.398

A arrematante pleiteia a anulação da arrematação, pois o bem foi levado a leilão como se pertencesse integralmente à massa falida, quando, na

realidade, a falida detém apenas 50% da propriedade. A alegação é comprovada pela Nota de Exigência emitida pelo Oficial do Registro de Imóveis (evento 412, OFICIO C3), que informa a impossibilidade de registro da integralidade do bem em nome da arrematante.

A Administradora Judicial, por sua vez, argumenta que a impugnação é intempestiva, pois o prazo para tanto já transcorreu.

A questão central é sopesar a preclusão temporal e a existência de um vício que atinge a própria essência do negócio jurídico. A venda de bem que não pertence ao vendedor, no todo ou em parte, configura a chamada venda a *non domino*, que, segundo o ordenamento jurídico, é nula ou, no mínimo, ineficaz em relação à fração do verdadeiro proprietário.

No caso dos autos, o erro não pode ser imputado à arrematante, que agiu de boa-fé com base nas informações do edital de leilão. Manter a arrematação nesses termos implicaria em grave prejuízo à adquirente e em enriquecimento sem causa para a massa falida, que receberia o valor correspondente a 100% de um bem do qual só possui 50%.

O vício apontado não é mera irregularidade procedimental, mas sim um erro substancial sobre o objeto da alienação, o que compromete a validade do ato. Nesses casos, a nulidade pode ser reconhecida a qualquer tempo, não se sujeitando aos prazos preclusivos de impugnações de menor gravidade.

Dessa forma, o acolhimento do pedido de nulidade é a medida que se impõe para restaurar a legalidade e evitar prejuízos irreparáveis à arrematante.

2.2. Do Pagamento de Honorários à Empresa AUDITAX

A Administradora Judicial postula o pagamento de honorários de êxito à empresa AUDITAX, contratada para realizar a recuperação de créditos tributários em favor da massa falida. A contratação foi previamente submetida ao crivo judicial e homologada (conforme informado no evento 423 e na decisão do evento 103), e previa o pagamento de 20% sobre os valores efetivamente

recuperados.

Conforme demonstrado nos autos, especialmente pelos Pedidos Eletrônicos de Restituição, Ressarcimento ou Reembolso e Declaração de Compensação (PERDCOMPS) juntados (eventos 419.4 a 419.9), a atuação da empresa especializada resultou na recuperação de R\$ 1.170.432,19, valor que ingressou nos ativos da massa e beneficiará diretamente a coletividade de credores.

O pagamento postulado, no valor de R\$ 234.086,43, corresponde exatamente ao percentual contratado (20%) e está condicionado ao sucesso da empreitada, o que representa um modelo de contratação vantajoso para a massa, que não arcou com custos iniciais.

Diante da regularidade da contratação, da comprovação do serviço prestado e do benefício direto gerado à massa falida, o pagamento dos honorários de êxito é medida justa e devida.

3. DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, o Ministério Público manifesta-se nos seguintes termos:

a) Pelo acolhimento do pedido formulado no evento 412, para que seja afastada a preliminar de intempestividade e declarada a **nulidade** da arrematação do imóvel de matrícula nº 9.398 do CRI de Ibirama/SC, determinando-se a restituição integral dos valores pagos pela arrematante, incluindo o preço do bem (R\$ 2.418.000,00) e a comissão do leiloeiro (R\$ 120.900,00).

b) Pelo deferimento do pedido formulado no evento 423, para que seja autorizada a expedição de alvará judicial em favor da empresa AUDITAX Gestão Tributária Ltda. (CNPJ: 49.082.492/0001-09), no valor de R\$ 234.086,43, a título de honorários de êxito.

Blumenau, 21 de outubro de 2025.

[assinado digitalmente]

Djônata Winter

Promotor de Justiça