

AO JUÍZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E
EXTRAJUDICIAL DE JARAGUÁ DO SUL – SANTA CATARINA

AUTOS Nº 5000197-36.2024.8.24.3605

ROCHA NETO CONSULTORIA E AUDITORIA CONTÁBIL, já qualificada nos autos em epígrafe, por intermédio de seu procurador que a esta subscreve, vem respeitosamente a presença deste Juízo, em atenção a intimação expedida no ev. 466, em especial ao item IV da decisão acostada no ev. 463.1, manifestar-se nos termos a seguir.

1.DA ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 9.398

Trata-se de pedido formulado, em tese, pelo arrematante, **NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA**, em que se pretende a nulidade da arrematação do imóvel de matrícula nº 9.398, averbado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama/SC, sob a alegação de que foi realizada uma venda a “*non domino*”, sendo, em síntese, a venda do bem, além de sua propriedade.

Assim sendo, esta Administradora Judicial (AJ) foi intimada para se manifestar acerca do pretendido, de modo que, na manifestação acostada no ev. 419.1, item 6, opinou pelo indeferimento do pleito, visto que a impugnação foi apresentada de forma intempestiva.

No entanto, o Ministério Público (MP) manifestou-se no sentido de acolher o pedido requerido, em virtude da venda a “*non domino*” realizada (mov. 447.1).

Eis, em síntese, o breve relato do necessário.

1.1.DA LEGITIMIDADE

Na consulta ao sítio eletrônico da Receita Federal do Brasil (RFB), aferiu-se que, os sócios-administradores da empresa **NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA** são **DIOGO ALEXANDRE NASCIMENTO** e **THIAGO PHELIPE NASCIMENTO**, conforme a imagem colacionada abaixo:

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	41.188.545/0001-50
NOME EMPRESARIAL:	NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA
CAPITAL SOCIAL:	R\$3.000.000,00 (Tres milhões de reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	DIOGO ALEXANDRE NASCIMENTO
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial:	THIAGO PHELIPE NASCIMENTO
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

Ocorre que, analisando o e-mail encaminhado, via administrativa, pelo suposto representante da arrematante do imóvel, Sr. Percy Willander, este não é administrador ou sócio da empresa arrematante, não apresentando procuração, que lhe conferisse poderes para tal finalidade, de modo que, não se comprovou a legitimidade deste para levantar tal questão.

Ou seja, não há razões para o prosseguimento da nulidade do certame realizado, até que se comprove a legitimidade deste, para representar a empresa.

1.2. DA NÃO POSSIBILIDADE DE DIVISÃO DO BEM INDIVISÍVEL

Conforme manifestação apresentada pelo Leiloeiro, ev. 507.1, a avaliação de bens imóveis é feita no todo, ou seja, não há possibilidade de

avaliar e alinear parte de um bem imóvel, pois, conforme alegado, a unidade territorial decorre do registro, da técnica e do condomínio como um todo.

Segundo dispõe o Código Civil (CC) em seu artigo 87, os bens indivisíveis são a antítese dos bens divisíveis, pois os bens indivisíveis, como é o caso de um bem imóvel, quando fracionados, perdem a sua essência, ocorre a diminuição de seu valor e traz prejuízo ao uso que se destina.

Sendo assim, no caso em apreço, o bem imóvel, ao ser dividido, perde a sua essência, pois, ao alienar uma parcela de sua área, como é o caso em questão, o bem perde o seu valor, bem como trará prejuízo para o seu futo.

Isto posto, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), não há óbice para que o bem indivisível, em que haja copropriedade, seja levado a “*hasta pública*” para o fim almejado, cabendo a preservação de seu quinhão, de acordo com o precedente abaixo:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM POR INTEIRO. POSSIBILIDADE. ART. 843 DO CPC/2015. CONSTRICÇÃO. LIMITES. QUOTA-PARTE TITULARIZADA PELO DEVEDOR. 1. Cumprimento de sentença em 10/04/2013. Recurso especial interposto em 01/04/2019 e concluso ao gabinete em 21/08/2019. 2. O propósito recursal consiste em dizer se, para que haja o leilão judicial da integralidade de bem imóvel indivisível - pertencente ao executado em regime de copropriedade -, é necessária a prévia penhora do bem por inteiro ou, de outro modo, se basta a penhora da quota-parte titularizada pelo devedor. **3. O Código de Processo Civil de 2015, ao tratar da penhora e alienação judicial de bem indivisível, ampliou o regime anteriormente previsto no CPC/1973.** 4. Sob o novo quadro normativo, é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade. Ademais, resguarda-se ao coproprietário alheio à execução o direito de preferência na arrematação do bem ou, caso não o queira, a compensação financeira pela sua quota-parte, agora apurada segundo o valor da avaliação, não mais sobre o preço obtido na alienação judicial (art. 843 do CPC/15). 5. Nesse novo regramento, a oposição de embargos de terceiro pelo cônjuge ou coproprietário que não seja devedor nem responsável pelo adimplemento da obrigação se tornou despicienda,

na medida em que a lei os confere proteção automática. Basta, de fato, que sejam oportunamente intimados da penhora e da alienação judicial, na forma dos arts. 799, 842 e 889 do CPC/15, a fim de que lhes seja oportunizada a manifestação no processo, em respeito aos postulados do devido processo legal e do contraditório. 6. Ainda, a fim de que seja plenamente resguardado o interesse do coproprietário do bem indivisível alheio à execução, a própria penhora não pode avançar sobre o seu quinhão, devendo ficar adstrita à quota-parte titularizada pelo devedor. 7. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor. 8. Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas à realização coercitiva do direito do credor, que, à toda evidência, não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados. 9. Recurso especial conhecido e provido. (STJ - REsp: 1818926 DF 2019/0154861-7, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 13/04/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/04/2021) (grifo nosso).

Ademais, os argumentos trazidos pelo Leiloeiro, encontram amparo legal, uma vez que, existe legislação, que trata deste tipo de situação, demonstrando não ter havido qualquer irregularidade no certame.

Consoante os fundamentos acima, não há razões para que a hasta pública seja anulada, pois, a alienação e a avaliação foram realizadas de forma íntegra, ficando a cargo do coproprietário, manifestar-se no feito acerca do recebimento da quota parte que lhe pertence.

Ademais, salientamos que, conforme informado no auto de arrecadação, confeccionado por este “*longa manus*” do Juízo, (ev. 94.2), a Falida detinha 70% (setenta por cento) da propriedade do bem imóvel, em virtude de ter **ADQUIRIDO** os outros 20% (vinte por cento), que pertenciam a outros coproprietários: 10% a Luiz Guilherme de Saboya Lenzi, e, os outros 10% a Juliana Myra de Saboya Lenzi, conforme o trecho abaixo e a matrícula anexa:

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda com cláusula resolutive expressa e outras avenças virem, que aos onze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro (11/03/2024), nesta cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, neste serviço notarial, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedores, **LUIZ GUILHERME DE SABOYA LENZI**, brasileiro, médico, nascido em 12/05/1983, filho de Luiz Carlos Lenzi e Myra Saboya Bezerra de Menezes Lenzi, solteiro, maior, conforme assento feito no Registro Civil do Distrito de São Casemiro Taboão, Curitiba/PR, livro nº 088, à folha 071, sob termo nº 3802, matrícula nº 082404 01 55 1983 1 00088 071 0003802 11, selo digital: SFRC2zc5d83Zz6sLfC4HF401q, portador da cédula de identidade nº 4.072.131-SESPDC/SC, expedida em 04/04/2007 e inscrito no CPF/MF sob nº 004.832.349-74, residente e domiciliado nesta cidade de Blumenau/SC, na Rua Frederico Guilherme Busch nº 127, Apartamento 902, Bairro Jardim Blumenau, e, **JULIANA MYRA DE SABOYA LENZI**, brasileira, empresária, nascida em 12/11/1985, filha de Luiz Carlos Lenzi e Myra Saboya Bezerra de Menezes Lenzi, solteira, maior, conforme assento feito no Registro Civil do Distrito de São Casemiro Taboão, Curitiba/PR, livro nº 090, à folha 007, sob termo nº 5943, matrícula nº 082404 01 55 1985 1 00090 007 0005943 36, selo digital: SFRC2zcsd83Zz6sYft4HF401q, portadora da cédula de identidade nº 4.072.130-SESPDC/SC, expedida em 04/09/2009 e inscrita no CPF/MF sob nº 004.832.269-55, residente e domiciliada nesta cidade de Blumenau/SC, na Rua Frederico Guilherme Busch nº 82, Apartamento 602, Bairro Jardim Blumenau, e, de outro lado, como outorgada compradora, **SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Gaspar/Santa Catarina, na Rua João Tillmann nº 120, Bairro Belchior Alto, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 95.803.375/0001-04, com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 42201641971, em data de 14/12/1992, neste ato representada por seu sócio administrador, **CHARLES ANTONIO SCHMITZ**, brasileiro, empresário, nascido em 03/10/1956, filho de Ursinus Schmitz e Plantina Luzia Schmitz, casado, portador da carteira nacional de habilitação nº 02031708390-DENATRAN/SC, expedida em 10/08/2021 e inscrito no CPF/MF sob nº 382.211.609-20, residente e domiciliado na cidade de Gaspar/SC, na Rua Antonio Schmitz nº 535, Bairro Belchior Alto, de passagem por esta cidade, os presentes conhecidos entre si, devidamente identificados por Ana Caroline Theiss, Escrevente deste Serviço Notarial, através dos documentos que lhe foram apresentados. E, pelos outorgantes vendedores, foi dito que a justo título são donos, senhores e legítimos proprietários de **vinte por cento (20%) do imóvel constituído, do terreno rural, situado na localidade de Rio Scharlach, no município de José Boiteux, comarca de Ibirama, neste Estado, à oito (08) quilômetros da sede do município de José Boiteux, contendo a área de oitocentos e quarenta e sete mil e quinhentos metros quadrados (847.500,00m²), formado pelo lote de terras número 2.203, com uma área de quatrocentos e dois metros quadrados e quinhentos decímetros quadrados (402.500m²) e pelo lote de terras número 2.201, com a área de quatrocentos e**

quarenta e cinco metros quadrados (445.000m²), da linha Alto Rio Scharlach, confrontando ao NORTE, com terras de Germano Bonvechio, atualmente de propriedade de Aurelio Rossini; ao SUL, com terras de Valdir Polli, atualmente de propriedade de José Lunelli e Euclides Lunelli; à LESTE, com terras de Bruno Scharf e, à OESTE, com o Rio Scharlach, sem benfeitorias, devidamente matriculado sob nº 9.398, do livro nº 2, do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Ibirama, neste Estado, sendo a presente venda feita na mesma proporção de sua aquisição. Referido imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 804053 006505 8. Se encontra averbada sob AV.13/9.398 a existência da averbação premonitória, para constar que foi distribuída em 24/11/2023 a ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5111434-83.2023.8.24.0930, do 20º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário, em que é EXEQUENTE; ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ: 60.701.190/0001-04 e EXECUTADOS: SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA., CNPJ: 95.803.375/0001-04 e outros. Que pelo preço total,

Porém, quando foi levada a registro a retificação da área, com o objetivo de demarcar os 30% (trinta por cento) de titularidade de **SERGIO BRATFISCH**, foi constatado que a compra dos 20% (vinte por cento) não havia sido registrada, em razão da ausência do cumprimento das exigências requerida pelo CRI de Ibirama, sob a nota n. 82.182, conforme o trecho abaixo:

pelo que fazemos da seguinte forma: **3º - DA RETIFICAÇÃO: 3.1) - DA POSSE E PROPRIEDADE DA FRAÇÃO IDEAL DA SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA:** Pela **SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA**, por seu representante legal, acima nomeado e qualificados. Declaram que é proprietária de uma **FRAÇÃO IDEAL de 70,0% (setenta por cento)** do imóvel que está sendo requerido a estremação, objeto da matrícula 9.398 do livro 2-RG., do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama. Sendo que a fração ideal de 50% (cinquenta por cento), já se encontra devidamente registrada junto aquela matrícula e, os outros 20%, foi adquirida de **Luiz Guilherme de Saboya Lenzi e Juliana Myra de Saboya Lenzi**, (10% de cada um), pela Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva Expressa e Outras Avenças, lavrada aos 11/03/2024, às folhas 052/057 do livro 1571-E, do 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Blumenau, SC. Selo Digital: HAY68024-MTL7, **pendente de registro, sendo protocolada junto ao competente Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, SC., sob número 82.182 de 12/03/2024, porém não levado a efeito, por falta de cumprimento das exigências necessárias a sua conclusão.** **3.2) - DA DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DA**

Analisando a nota de exigência, o prazo para a Falida apresentar os documentos requeridos era de 10/04/2024, sendo **NA MESMA DATA EM QUE FOI POSTULADO O PEDIDO DE AUTOFALÊNCIA**, conforme o trecho abaixo:

NOTA DE EXIGÊNCIA

Protocolo: 82.182
Data de entrada: 12/03/2024
Prazo de qualificação: 26/03/2024
Prazo Final Prática do Ato: 10/04/2024
Interessado: SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA
Natureza do título: Escritura Pública

Verifica-se, portanto, que competia a Falida realizar a averbação da compra dos 20% (vinte por cento) do referido bem imóvel.

Ante o exposto, opina-se pelo indeferimento do pedido de nulidade da arrematação do imóvel de matrícula nº 9.398, averbado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama/SC, tendo em vista que os bens imóveis são considerados indivisíveis, uma vez que a avaliação de parte do imóvel comprometeria sua essência, acarretando a diminuição de seu valor e a perda de sua finalidade.

1.3. DA INTENÇÃO DE COMPRA DO PERCENTUAL RESIDUAL

No entanto, caso este Juízo tenha entendimento diverso do pretendido, em contato com o proprietário do percentual de 30% (trinta por cento), o senhor SERGIO BRATFISCH, este se dispôs a vender a sua cota parte para a Massa Falida pelo valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

A título de esclarecimento, o senhor **SERGIO BRATFISCH** informou que transferiu a sua quota parte para **JMB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, representada por **JAQUELINE MARIA BRATFISCH**, conforme as escrituras de compra e venda e a proposta de Intenção de Compra anexas.

Dessa forma, segundo dispõe o artigo 144 da Lei n. 11.101/2005, poderá o Juízo autorizar a alienação dos ativos, mediante requerimento fundamentado pelo Administrador Judicial, conforme o trecho "*in verbis*".

Art. 144. Havendo motivos justificados, o juiz poderá autorizar, mediante requerimento fundamentado do administrador judicial ou do Comitê, modalidades de alienação judicial diversas das previstas no art. 142 desta Lei.

Examinando o feito, caso ocorra a nulidade da arrematação, a arrematação do bem imóvel não será no mesmo valor em que foi arrematado, uma vez que, não trará benefícios a Massa Falida e, respectivamente, a satisfação dos credores.

Explica-se.

Segundo pesquisas realizadas pelo próprio coproprietário, o bem imóvel em questão foi avaliado em R\$ 641.654,25 (seiscentos e quarenta e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais com vinte e cinco centavos), conforme as avaliações abaixo:

CÁLCULO VALOR MEDIO / HA - MÉDIA PONDERADA			
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (m²)	203.753,00		
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (ha)	20,38		
ÁREA COM VEGETAÇÃO NATIVA (ha)	8,12	R\$/HA	7.500,00
ÁREA COM USOS USOS CONSOLIDADOS (ha)	12,26		35.000,00
ÁREA COM VEGETAÇÃO NATIVA (%)	39,84		
ÁREA COM USOS USOS CONSOLIDADOS (%)	60,16		
VALOR MÉDIO POR HA (R\$) =	24.042,68		
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$) =	489.876,75		
* OBS: Alterar somente as células com cor azul			

CÁLCULO VALOR MEDIO / HA - MÉDIA PONDERADA			
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (m²)	49.789,00		
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (ha)	4,98		
ÁREA COM VEGETAÇÃO NATIVA (ha)	0,82	R\$/HA	7.500,00
ÁREA COM USOS USOS CONSOLIDADOS (ha)	4,16		35.000,00
ÁREA COM VEGETAÇÃO NATIVA (%)	16,42		
ÁREA COM USOS USOS CONSOLIDADOS (%)	83,58		
VALOR MÉDIO POR HA (R\$) =	30.484,14		
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$) =	151.777,50		
* OBS: Alterar somente as células com cor azul			

Assim sendo, em contraste com o valor avaliado, e o montante arrematado, há uma diferença de R\$ 1.776.345,75 (hum milhão, setecentos e setenta e seis mil, trezentos e quarenta e cinco reais com setenta e cinco centavos), que ocasionaria prejuízo a Massa Falida, bem como aos credores.

Portanto, em razão da maximização dos ativos e a maior satisfação dos credores, opinamos para que este Juízo, caso adote essa via, autorize esta Administradora Judicial a adquirir a copropriedade restante, nos termos da proposta de intenção de compra anexa.

Outrossim, importante frisar que, caso este Juízo entenda pelo deferimento da autorização da compra do percentual residual, o pleito requerido pelo, em tese, arrematante, perderá o seu objeto, visto que estará sanada o imbróglio em questão, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC.

2. DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requisitamos a:

A) Intimação do Requerente, para comprovar a legitimidade, sob pena de extinção do pleito, nos termos do artigo 485, VI do Código de Processo Civil (CPC);

B) Pela manutenção da arrematação do imóvel de matrícula nº 9.398, averbado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama/SC, pois os bens imóveis são considerados indivisíveis, uma vez que a avaliação de parte do imóvel comprometeria sua essência, acarretando a diminuição de seu valor e a perda de sua finalidade.

C) Caso este Juízo entenda de forma diversa do tópico anterior, requer-se a autorização para que esta AJ realize a aquisição do percentual de 30% (trinta por cento) da propriedade pertencente a **JMB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, nos termos do artigo 144 da Lei nº 11.101/2005. Com a solução do impasse, restará ausente o interesse processual do arrematante, o que ensejará a extinção do pedido, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC.

Termos em que, pede e espera deferimento.

Londrina, 23 de janeiro de 2026.

FREDERICO ARNALDO DE QUEIROZ E SILVA JUNIOR

OAB/PR 67.343 | OAB/SC 73.194