

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 535.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA**, no uso de suas atribuições legais, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, manifestar-se sobre os autos em epígrafe, nos seguintes termos:

1. DO HISTÓRICO PROCESSUAL

Trata-se da falência de **Schmitz Agroindustrial Ltda.**

No curso do procedimento ocorreu a alienação judicial do Lote 01, o qual englobava o imóvel rural de matrícula n. 9.398 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibirama/SC.

A empresa arrematante, Nascimento 10 Administradora e Incorporadora de Bens Ltda., requereu a declaração de nulidade da arrematação sob o argumento de ocorrência de venda a *non domino*, sob a alegação de que a massa falida seria titular de apenas 50% do bem alienado em sua integralidade (evento 412).

O Ministério Público manifestou-se anteriormente pelo acolhimento do pedido de nulidade (evento 447).

Intimado, o leiloeiro manifestou-se defendendo a higidez do certame, sob o argumento técnico de que imóveis rurais devem ser avaliados e alienados em sua totalidade matricial, sugerindo o rateio do produto da venda (evento 507).

Por sua vez, a Administração Judicial informou que a falida adquiriu outros 20% do imóvel, totalizando 70%, embora tal transferência não tenha sido registrada por pendências documentais (evento 515.1), e apresentou proposta de venda assinada pelo proprietário dos 30% excedentes, no qual anuiu com a venda desta parcela em favor da massa, como forma de regularizar a situação.

Na sequência, os autos vieram com vista ao Ministério Público para parecer acerca da questão controvertida.

2. DA ANÁLISE

2.1. Da Nulidade da Arrematação do Imóvel de Matrícula nº 9.398 e da Proposta da Administração Judicial

A controvérsia jurídica recai sobre a validade da arrematação do imóvel de matrícula n. 9.398, o qual foi alienado em sua integralidade, não obstante a massa falida deter a titularidade registral de apenas uma fração ideal do bem (50%).

Inicialmente, conforme a documentação acostada no evento 515.5, conclui-se que a massa falida, de fato, adquiriu outra parcela de 20% do imóvel da Família Lenzi, em 2024. Assim, era proprietária de 70% do bem, ainda que a escritura não tenha sido efetivamente registrada na matrícula.

Portanto, a discussão se limita aos 30% excedentes, que não são de propriedade da massa falida.

Embora a última manifestação do Ministério Público ter sido favorável ao reconhecimento da nulidade, os novos elementos fáticos trazidos aos autos demonstram que a situação comporta solução diversa e mais benéfica aos credores.

A proposta de compra de 30% do imóvel pela massa falida, apresentada pela Administradora Judicial, tem o condão de consolidar a propriedade integral do bem nas mãos da massa (evento 515.7). A referida transação convalidaria a alienação judicial já realizada e faria com que o pedido de nulidade da

arrematante perca o seu objeto, o que justifica a alteração do posicionamento deste órgão.

Sob a ótica econômica, a aquisição da cota-parte de terceiros mostra-se altamente vantajosa para a massa falida.

Considerando que o Lote 01 foi inicialmente avaliado em R\$ 38.355.000,00, e arrematado por R\$ 10.000.000,00, a transação correspondeu a aproximadamente 26% da avaliação inicial. Dessa forma, o imóvel de matrícula n. 9.398 foi arrematado pela fração proporcional de R\$ 2.418.000,00.

A fração ideal de 30%, que corresponde à propriedade de terceiro sobre o imóvel, está sendo ofertada pelo valor de R\$ 450.000,00, valor expressivamente inferior ao valor proporcional da arrematação. Considerando o valor da arrematação de R\$ 2.418.000,00 sobre a área total de 847.500 m², o valor do metro quadrado é de R\$ 2,85. Assim, a fração de 30% do terreno, equivalente a 254.250 m², corresponderia ao valor aproximado de R\$ 725.000,00. A massa falida, contudo, adquirirá essa fração por R\$ 450.000,00 o que demonstra-se vantajoso sob o aspecto econômico e afasta a necessidade de novo processo de alienação e o risco de uma nova proposta ser inferior à já obtida anteriormente.

Ademais, a operação atende plenamente aos ditames da Lei n. 11.101/2005, pois maximiza os ativos da massa falida, evita a judicialização prolongada e o desfazimento de um negócio jurídico já homologado e resguarda o interesse da coletividade de credores na rápida liquidação do ativo.

Dessa forma, a transação proposta pela Administração Judicial (515.7) poderá ser benéfica à massa falida, o que justifica a alteração do posicionamento deste órgão, opinando pela convalidação da arrematação e pela aquisição da fração ideal pela massa falida, com a consequente transferência integral do bem ao arrematante.

2.2. Da Conduta do Leiloeiro e da Comissão

Apesar da concordância com a convalidação da arrematação, é

inevitável reconhecer a conduta desidiosa do Leiloeiro.

Em que pese as teses de defesa apresentadas no evento 507, relativas à validade do ato e à observância das normas técnicas, verifica-se que o leiloeiro deixou de analisar a íntegra da matrícula e de incluir no laudo de avaliação e no edital do leilão a informação correta sobre a copropriedade do bem.

No ponto, vale ressaltar que não se impugna aqui a forma de como a avaliação foi conduzida, porquanto é assente que deve considerar a integralidade do bem, mas, sim, a ausência da informação sobre a copropriedade, a qual deveria constar do edital e ser ressaltada.

Neste sentido, o Código de Processo Civil dispõe de forma clara:

Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá:
I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;

Portanto, ao deixar de descrever o bem com suas exatas características e informações remissivas à matrícula, o leiloeiro deixou de observar as normas legais inerentes ao procedimento.

Tal omissão, ainda que não leve à nulidade do ato, gerou controvérsia e a necessidade de uma solução posterior que envolve custos e deliberações adicionais.

Neste contexto, considerando que a proposta da Administração Judicial é de adquirir os 30% de propriedade de terceiro por R\$ 450.000,00 e que a remuneração do leiloeiro foi fixada em 5% do valor da venda, a comissão incidente sobre esta parcela – que não foi corretamente informada no edital – seria de R\$ 22.500,00 (5% de R\$ 450.000,00).

Diante disso, o Ministério Público opina pela determinação de restituição dessa quantia pelo leiloeiro em favor do arrematante.

3. DOS REQUERIMENTOS

Ante o exposto, o Ministério Público manifesta-se:

a) Pela manutenção e convalidação da arrematação do imóvel de matrícula nº 9.398.

b) Pela autorização à Administração Judicial para adquirir o percentual de 30% da propriedade pertencente a Sérgio Bratfisch, pelo valor de R\$ 450.000,00, conforme a proposta de intenção de compra apresentada (515.7).

c) pela publicação de edital dando ciência aos credores acerca da operação visando a convalidação da arrematação para que possam apresentar eventual impugnação;

d) Pela devolução, pelo Leiloeiro, da quantia de R\$ 22.500,00 ao arrematante, correspondente a 5% da comissão sobre a fração de 30% do imóvel que será adquirida pela massa falida.

Blumenau, 25 de março de 2026.

[assinado digitalmente]

Djônata Winter

Promotor de Justiça