PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
26ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE CURITIBA - PROJUDI
Rua da Glória, 362 - 6º andar - Centro - Curitiba/PR - CEP: 80.030-060 - Fone: 41-32004732 - E-mail: ctba-27vj-s@tjpr.jus.br

Autos nº. 0000008-09.1988.8.16.0185

Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185
Classe Processual: Falência de Empresários, Sociedades Empresáriais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte
Assunto Principal: Autofalência
Valor da Causa: R$36.097.370,28
Autor(s):
- Alberto Klaus
- GOLDSTON ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL DO(A) SUTEPA-SUDOESTE TERRAPLANAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA)

Réu(s):
- SUTEPA-SUDOESTE TERRAPLANAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA

1. O Espólio de Luiz Augusto Kniphoff peticionou no mov. 584 alegando que ao longo do processo sempre agiu de maneira transparente, informando que o imóvel da matrícula nº 114.126 da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba encontrava-se regularmente locado a um terceiro, em conformidade com os princípios da boa-fé. Aduziu que o peticionante agiu de boa-fé durante toda a negociação referente ao imóvel e que a jurisprudência é pacifica no sentido de que o adquirente não é obrigado a obter todas as certidões da cadeia de alienantes, mas apenas do cedente de quem estava adquirindo os direitos. Discorreu que todas as operações envolvendo o imóvel ocorreram no âmbito interno da Companhia de Desenvolvimento de Curitiba – CIC, empresa pública que faz parte da administração indireta do Município de Curitiba, o qual garante a regularidade dos atos por ela praticados, conferindo maior segurança e legitimidade à aquisição do bem pelo peticionante. Afirmou que o imóvel continua registrado em nome do Sr. Luiz Augusto Kniphoff, sendo necessário o envio de ofício para que o 8° CRI registro o retorno formal do imóvel à Massa Falida, assim como continua cadastrado perante a Prefeitura de Curitiba, inclusive tendo realizado o pagamento do IPTU de 2024, requerendo o ressarcimento de 30% (trinta por cento) do valor pago. Tratou sobre as edificações e acessões no imóvel, as benfeitorias úteis e necessárias, assim como sobre a manutenção da posse e administração do imóvel até a hasta pública. Disse que, caso este Juízo entenda pelo depósito dos alugueis do imóvel em Juízo, o peticionante não deseja mais possuir quaisquer vínculos com o imóvel, objeto da lide, devendo ser procedida a formalização da entrega da posse, bem como a retirada do seu nome de todos os órgãos públicos competentes. Por fim, requereu que: a) seja expedido ofício à 8ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba para registrar o retorno do imóvel à Massa Falida de Sutepa Sudoeste Terraplanagem e Pavimentação Ltda.; b) por ocasião do Laudo de Avaliação, seja discriminado o valor das acessões, com a devida reserva desse crédito ao Requerente, vez que

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ688 CXC86 QTJCP FBEQK

pertence a ele; c) seja garantido por este r. Juízo o direito a indenização de todas as benfeitorias uteis e necessárias inseridas no bem e de boa-fé; d) por cautela, o Requerente permaneça na posse temporária do imóvel, responsabilizando-se pela administração da locação, com pagamento de impostos, manutenção da segurança da propriedade e recebimento dos aluguéis diretamente pelo locatário até hasta pública do bem; e e) se for deferido o depósito dos aluguéis em juízo, o Requerente informa que não deseja permanecer com qualquer vínculo e responsabilidade sobre o imóvel, requerendo a imediata formalização da devolução da posse do imóvel com determinação do ressarcimento imediato dos valores pagos a título de IPTU 2024 (30%), e ressarcimento das benfeitorias úteis e necessárias no valor de R$ 453.384,57.

2. O Síndico se manifestou no mov. 594 informando a arrecadação do imóvel da matrícula n° 114.126, trazendo auto de arrecadação no mov. 594.2, ficando como fiel depositária do bem a ATRANSMUT – ASSOCIAÇÃO DOS TRANSPORTADORES EM REGIME DE MUTUALIDADE (CNPJ/MF: 21.393.378 /0001-72), até que seja expedida carta de arrematação do imóvel no presente feito. Pediu a averbação da arrecadação realizada e a transferência da titularidade da propriedade do imóvel para a Massa Falida. No mais, sobre a petição do mov. 573 da ATRANSMUT, não se opôs ao pedido de depósito judicial dos alugueres devidos em razão da utilização do imóvel objeto da Matrícula nº 114.126, registrada no 8º CRI de Curitiba/PR, uma vez que o recebimento dos frutos oriundos da locação do imóvel de titularidade da Massa Falida é favorável à coletividade de credores enquanto o bem pende de alienação judicial nestes autos falimentares.

3. No mov. 600 o Espólio peticionou afirmando que a partir do auto de arrecadação datado de 30/09/2024 (mov. 594.2), a empresa ATRANSMUT, então locatária do Requerente, assumiu integralmente a responsabilidade pela guarda do bem, conforme estipulado. Diante disso, disse que o Espólio de Luiz Augusto Kniphoff e sua administradora deixam de ser responsáveis por qualquer obrigação relacionada ao imóvel. Ademais, afirmou que cancelará a apólice de seguro contratada e renovada, que que cobre danos imóvel tais como incêndio e explosão, transferindo todos os riscos à depositária Atransmut, que a partir desse momento se torna integralmente responsável por sua manutenção e qualquer dano que possa ocorrer, isentando o Espólio e sua administradora de quaisquer responsabilidades presentes e futuras. Discorreu sobre os aluguéis devidos até a transmissão da posse, que ocorreu com a arrecadação do imóvel em 30/09/2024 (mov. 594.2), afirmando que até tal data o Espólio é o legítimo detentor dos frutos civis do imóvel, incluindo os aluguéis. Afirmou, ainda, que a Atransmut não pagou os boletos e nem depositou efetivamente o aluguel vencidos em 10/09/2024 (uso do imóvel no mês de agosto) e 10/10/2024 (uso do imóvel no mês de setembro) que ainda seriam de titularidade do Espólio. Requereu a substituição no polo ativo da locação e a modificação do nome do requerente nos órgãos públicos competentes.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ688 CXC86 QTJCP FBEQK

4. O Síndico apresentou relatório de vistoria do imóvel no mov. 602.

5. Na petição do mov. 603 o Espólio se manifestou mais uma vez, agora sobre a avaliação das acessões introduzidas no imóvel (mov. 601.2), requerendo o resguardo do valor das acessões e benfeitorias no total de R$ 674.755,77.

6. No mov. 604 a imobiliária responsável pelo contrato de locação realizado entre o Sr. Luiz Augusto Kniphoff e a empresa Atransmut alegou que houve a perda do objeto do contrato de locação. Requereu seja declarado o encerramento das obrigações contratuais desta peticionante no tocante à administração do imóvel, bem como, quanto à existência de direito ao crédito oriundo do contrato de administração sobre as verbas depositadas nos autos.

7. Pois bem.

8. Há diversas matérias a serem tratadas com relação ao imóvel da matrícula nº 114.126 arrecadado pelo Síndico no mov. 594.2.

9. Primeiramente, defiro os pedidos expedição de ofício ao 8° CRI de Curitiba/PR para que proceda à alteração da propriedade do bem nos termos da decisão proferida por este Juízo no mov. 173, e mantida em sede de recurso pelo STJ (mov. 573), enviando cópia de tais movimentos. Ademais, para que anote a arrecadação do bem na presente falência, conforme auto de arrecadação do mov. 594.2.

10. Retornando o imóvel para a propriedade da Massa Falida é necessário decidir acerca do contrato de locação do imóvel com a empresa Atransmut.

11. Assiste razão ao Espólio no tocante à necessidade de alteração da parte locadora no contrato de locação do bem realizado com a empresa Atransmut, vez que o imóvel retornou à propriedade da Massa Falida e foi arrecadado pelo Síndico no mov. 594.2

12. Outrossim, a imobiliária MMJB Imóveis Ltda., administradora do imóvel, requereu no mov. 604 a declaração de encerramento das suas obrigações contratuais, ante a perda do objeto do contrato de locação.

13. Na verdade, não houve a perda do objeto, mas sim a alteração tácita do locador, passando do Espólio de Luiz Augusto Kniphoff para a Massa Falida, o que realmente gera a necessidade da realização de um novo contrato de locação entre a empresa locatária e a Massa Falida.

14. Sendo assim, determino que o Síndico proceda à realização do contrato de locação do imóvel da Massa com a empresa Atransmut, nos exatos termos do contrato já existente, o qual somente perdurará até a venda do bem em leilão.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ688 CXC86 QTJCP FBEQK

15. Importante salientar que o valor da locação é de R$ 19.884,00, acrescido de R$ 2.446,03 da parcela do IPTU, totalizando o valor de R$ 22.330,03, não havendo que ser realizado o recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte como ocorria no contrato anterior com o Espólio, que era pessoa física.

16. Com isso restará encerrada as obrigações contratuais da empresa MMJB Imóveis Ltda. com relação ao imóvel.

17. No mais, ciente do cancelamento da apólice de seguro realizado pelo Espólio com relação ao bem.

18. Além disso, verifica-se que a locatária deixou de efetuar o pagamento dos alugueres com vencimento em 10.09.2024 e 10.10.2024, conforme informação trazida pelo Espólio no mov. 600.

19. A mera petição no presente feito protocolada em 06.09.2024 pela empresa locatária não exime esta do pagamento dos alugueres devidos. Não sabendo para quem deveria realizar o pagamento cabia à locatária realizar um pedido de consignação em pagamento e não simplesmente deixar de pagar os valores devidos.

20. Outrossim, uma vez que antes de decidir sobre de quem é a titularidade dos alugueres do imóvel será necessária a manifestação do Síndico e do MP, entendo que os valores em atraso e seguintes devem ser todos depositados em juízo, para posterior liberação ao Espólio, caso este seja o entendimento deste Juízo.

21. Sendo assim, determino que a locatária proceda ao pagamento em Juízo dos alugueres em atraso (com vencimento em 10.09.2024 e 10.10.2024) com todos os encargos devidos, conforme fundamentação acima, bem como dos meses seguintes, inclusive a que vence agora no dia 10.11.2024, independentemente da realização do novo contrato de locação pelo Síndico antes de tal data.

22. Com relação às demais matérias trazidas pelo Espólio de Luiz Augusto Kniphoff:

23. A discussão acerca das acessões e benfeitorias devidas pela Massa Falida ao Espólio, devem ser realizadas em ação própria, ante a necessidade de abertura de contraditório e ampla defesa para posterior decisão judicial.

24. Assim, deixo de analisar tais pedidos realizados no presente feito falimentar.

25. No que tange a modificação do nome do proprietário no Cadastro Municipal da Prefeitura, proceda o Síndico as medidas necessárias para tanto, a fim de não gerar débitos municipais indevidos em face do Espólio.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ688 CXC86 QTJCP FBEQK

26. Quanto à titularidade dos valores de alugueres recebidos durante todo o período, bem como o valor pago de IPTU de 2024, manifeste-se o Síndico e o MP. Após, voltem para decisão.

27. Por fim, ciente da avaliação do imóvel trazida pelo leiloeiro no mov. 601. Ciência às partes, Síndico e MP.

28. Assim, a venda do bem imóvel já avaliado será realizada mediante leilão, na forma eletrônica no site do leiloeiro, **www.kronbergleiloes.com.br**, nos dias **13 de dezembro de 2024, às 10:00 horas**, e não havendo licitantes na primeira praça, em **20 de dezembro de 2024, às 10:00 horas,** observadas as disposições do artigo 117 do DL 7761/45 e as condições que seguem abaixo:

a. O Leilão deverá ser precedido pela publicação do necessário Edital e anúncio em jornal, com 20 dias de antecedência, além da divulgação por outros meios que contribuam para o amplo conhecimento da venda.

b. A venda deverá ser efetuada por preço **não inferior ao da avaliação**, à vista, cujo valor deverá ser depositado, de imediato, no ato da arrematação, em dinheiro e em conta judicial vinculada ao Juízo. Alternativamente, no ato da arrematação deverá ser depositado o sinal correspondente a 20% do valor, a ser depositado em conta judicial vinculada ao Juízo, e o restante será satisfeito no prazo de três dias. Caso não seja completado o preço no prazo de três dias, a coisa será levada a novo leilão, ficando o arrematante obrigado a prestar a diferença porventura verificada e a pagar as despesas, além de perder o sinal, dispondo o síndico para a respectiva cobrança da ação executiva, que será instruída com a certidão do leiloeiro.

c. Caso não compareça nenhum interessado em adquirir os demais bens à vista, será realizada a venda em parcelas, cuja aceitação fica condicionada, igualmente, ao depósito à vista de 20% do valor do lance, em conta judicial vinculada ao Juízo. O saldo remanescente será satisfeito em até **vinte e quatro parcelas iguais, mensais, consecutivas e atualizadas monetariamente** a partir da data da realização do leilão (INPC). Os pagamentos deverão ser efetuados em dinheiro, via depósito em conta judicial vinculada ao juízo. Caindo o vencimento da parcela em dia não útil, fica automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. O não pagamento de qualquer parcela implicará em vencimento antecipado da dívida, podendo o síndico, de imediato, valer-se da via executiva em face do arrematante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, perderá o sinal (entrada), ficará obrigado a prestar a diferença porventura verificada e pagará as despesas.

d. Toda e qualquer proposta que não se adeque ao antes delimitado deverá ser imediatamente rejeitada.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ688 CXC86 QTJCP FBEQK

e. Arbitro a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a qual será devida se o ato resultar positivo, sendo que o pagamento será de responsabilidade do arrematante.

29. Ciência ao MP.

30. Quanto ao pedido do ex-Síndico Marcelo Zanon Simão de doação da sua remuneração ao Hospital Pequeno Príncipe, o Síndico disse que não se opõe à tal pedido (mov. 594), contudo não verifiquei a apresentação do cálculo do valor dos honorários do ex-Síndico. Assim, ao auxiliar do Juízo para que informe tal valor no prazo de 05 (cinco) dias.

31. Intime-se.

Curitiba, 06 de novembro de 2024.

Mariana Gluszcynski Fowler Gusso

Juíza de Direito

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ688 CXC86 QTJCP FBEQK