

Nasser de Melo
ADVOGADOS ASSOCIADOS

**AO DOUTO JUÍZO DA 27ª VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA
DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO
PARANÁ**

Processo n.º 0000932-68.2000.8.16.0033

**MASSA FALIDA DE PLASLANDER INDÚSTRIA E
COMÉRCIO DE EMBALAGENS PLÁSTICAS LTDA**, por seu
Administrador Judicial **ALEXANDRE CORREA NASSER DE MELO**,
nomeado nos autos da falência supracitada, vem, respeitosamente, à presença
de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

I- BREVE RELATO

No mov. 831.1, o Auxiliar do Juízo entendeu pela necessidade de
realização de nova avaliação da fração do imóvel arrecadado, em razão do longo
lapso temporal e considerando os atuais valores de mercado, a fim de maximizar
os ativos da Massa Falida.

O d. Juízo deferiu o pedido e nomeou a Projepav Projetos,
Avaliações e Perícias para realizar o trabalho (mov. 837.1).

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: PJTGG RAXS9 X38DP 8HHTU

Nasser de Melo
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Após a apresentação dos honorários (mov. 841.1) e a concordância do Administrador Judicial (mov. 848.1) e do Ministério Público (mov. 849.1), a empresa Avaliadora apresentou, no mov. 864.1, o novo laudo de avaliação que concluiu, em síntese, que: **(i)** o valor de mercado da integralidade do imóvel é de R\$ 288.024,02; **(ii)** o valor do terreno é de R\$ 233.146,20; **(iii)** as benfeitorias perfazem a quantia de R\$ 54.877,82; **(iv)** a fração ideal da Sra. Luzia da Conceição Mohr é de R\$ 96.000,00; e **(v)** a fração ideal do Sr. Maurílio dos Santos perfaz o valor de R\$ 48.000,00.

O d. Juízo determinou a intimação do Administrador Judicial (mov. 866.1), o que passa a fazê-lo adiante.

II- MANIFESTAÇÃO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

Analisado o documento apresentado, foram verificadas inconsistências que fazem com que a avaliação deva ser retificada e a Avaliadora preste esclarecimentos.

Em primeiro lugar, verifica-se que, na avaliação realizada, foi considerado que a fração ideal da Sra. Luzia era de **1/3**, enquanto, a do Sr. Maurílio era de **1/6**. Veja-se:

12.3 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL 1/3 de Luiza da Conceição Souza Mohr. (70,00M²)
R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

12.4 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL 1/6 de Maurílio dos Santos. (35,00M²)
R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais).

Ref. mov. 864.2 dos autos n.º 0000932-68.2000.8.16.0033

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: PJTGG RAXS9 X38DP 8HHTU

Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Ocorre, no entanto, que, analisando a matrícula que acompanha o referido laudo, vê-se que, em verdade, a fração da Sra. Luzia é de $\frac{1}{6}$, enquanto a do Sr. Maurílio equivale a de 50% do $\frac{1}{6}$ pertencente a sua esposa, Sra. Aparecida de Fátima Santos. Confira-se:

R-2/20.557 - Protocolo n.º 45.904, de 30 de julho de 2012.-

FORMA DO TÍTULO - "INVENTÁRIO" - De conformidade com a Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, lavrada aos 13 de março de 2012, às fls. 020 a 022, do livro 387-E, pela Tabela de Notas, deste Município e Comarca; por falecimento de GERALDO ISMAEL DE SOUZA e MILA DOS SANTOS SOUZA; o imóvel objeto da presente Matrícula, então avaliado em R\$ 60.000,00; foi partilhado em favor de: **LUZIA DA CONCEIÇÃO SOUZA MOHR**, brasileira, do Lar, portadora da CI/RG n. 5.937.231-9/PR., inscrita no CPF/MF n. 845.214.579-91, casada com OSVALDO MOHR, brasileiro, porteiro, portador da CI/RG n. 4.125.821-7/PR., inscrito no CPF/MF n. 519.135.699-34, pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, aos 02 de fevereiro de 1985, residente e domiciliada na rua América do Norte n. 217, Vila Irene Margarida, neste Município e Comarca; **APARECIDA DE FATIMA DOS SANTOS**, brasileira, do comércio, portadora da CI/RG n. 3.235.578-1/PR., inscrita no CPF/MF n. 852.752.209-87, e seu marido **MAURILIO DOS SANTOS**, brasileiro, industrial, portador da CI/RG n. 1.265.484-7/PR., inscrito no CPF/MF n. 200.807.949-04, casados pelo regime de Comunhão de Bens, aos 25 de maio de 1977, residentes e domiciliados na Avenida Silva Jardim n. 1993, ap. 71, Rebouças, em Curitiba-PR.; **TEREZINHA DE FATIMA SOUZA**, brasileira, solteira, maior, corretora de imóveis, portadora da CI/RG n. 3.548.970-3/PR., inscrita no CPF/MF n. 428.467.499-49, residente e domiciliada na rua América do Norte n. 217, Vila Irene Margarida, neste Município e Comarca; e **ALEX FAGNER MARCOLINO**, brasileiro, vendedor, portador da CI/RG n. 8.754.316-1/PR., inscrito no CPF/MF n. 035.656.849-09, casado com TATIANE CAMPOS MARCOLINO, pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, aos 14 de setembro de 2005, residente e domiciliado na rua Nova Esperança n. 1519, Jardim Pedro Demeterco, neste Município e Comarca. Sem condições.

OBSERVAÇÃO - O imóvel objeto da presente Matrícula, fica pertencendo aos herdeiros na seguinte proporção: a **LUZIA DA CONCEIÇÃO SOUZA MOHR**; **APARECIDA DE FATIMA DOS SANTOS** e **TEREZINHA DE FATIMA SOUZA**, a **PORTE IDEAL DE $\frac{1}{6}$** , para cada uma; e a **ALEX FAGNER MARCOLINO**, a **PORTE IDEAL DE $\frac{3}{6}$** . **FUNREJUS** - n. 11066007360175572, recolhido R\$ 120,00. s/R\$ 60.000,00. **DOI** - Emitida por este Serviço Registral. **GR/PR** - (paga). **DAM/ITBI** - n. 753/2012 s/R\$ 89.140,76. **CUSTAS** - 4312 VRC. R\$ 607,99. Selo R\$ 2,69. **DOU** FÉ. **PINHAI**S, 08 DE AGOSTO DE 2012. (a) *Juliane Senes*, OFICIAL DO REGISTRO.-

Ref. mov. 864.2 dos autos n.º 0000932-68.2000.8.16.0033

Ressalta-se, inclusive que, no edital do leilão realizado no presente feito, em que houve a primeira tentativa de hasta pública do imóvel avaliado, constou expressamente que o bem a ser vendido era a parte ideal de 16,6% pertencente a Sra. Luzia e 8,3% do Sr. Maurílio. Verifica-se:

o leilão. **Avaliação:** Valor de Avaliação das partes ideais de 16,6% (pertencente a Luzia) + 8,3% (pertencente a Maurílio): R\$ 135.500,00. Valor Atualizado da Avaliação (março/23): R\$ 139.327,00. **LANCE INICIAL:** Lance Inicial na Primeira Praça (valor atualizado de avaliação): R\$ 139.327,00. Lance Inicial na Segunda Praça (50% do valor atualizado de avaliação): R\$ 69.663,50

Ref. mov. 812.1 dos autos n.º 0000932-68.2000.8.16.0033

Assim, por este motivo, faz-se necessária a intimação da Avaliadora para que retifique o laudo em questão e apresente a avaliação respeitando as frações pertencentes a cada um dos sócios falidos.

Nasser de Melo
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Indo além, conforme se verifica na avaliação apresentada, nota-se que a Avaliadora concluiu que o valor de mercado da integralidade do imóvel seria de R\$ 288.024,02; sendo R\$ 233.146,20 do terreno e mais R\$ 54.877,82 das benfeitorias. Observa-se:

12.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – INTEGRALIDADE (210,00M²)

R\$ 288.024,02 (Duzentos e oitenta e oito mil, vinte e quatro reais e dois centavos).

12.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 233.146,20 (Duzentos e trinta e três mil, cento e quarenta e seis reais e vinte centavo).

12.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 54.877,82 (Cinquenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e dois centavos).

12.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – INTEGRALIDADE (210,00M²).

R\$ 288.000,00 (Duzentos e oitenta e oito mil reais).

Ref. mov. 864.2 dos autos n.º 0000932-68.2000.8.16.0033

Entretanto, em comparação com o laudo de avaliação realizado em 2022 (mov. 548.2), observa-se que houve uma redução substancial do valor do imóvel, do terreno e das benfeitorias realizadas. Veja-se:

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL NA INTEGRALIDADE

R\$ 641.323,69 (Seiscentos e quarenta e um mil, trezentos e vinte e três reais e sessenta e nove centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 492.857,40 (Quatrocentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 148.466,29 (Cento e quarenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e vinte e nove centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL NA INTEGRALIDADE

R\$ 640.000,00 (Seiscentos e quarenta mil reais)

Ref. mov. 548.2 dos autos n.º 0000932-68.2000.8.16.0033

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: PJTGG RAXS9 X38DP 8HHTU

Nasser de Melo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Nota-se que a nova avaliação reduziu o valor do imóvel em mais de R\$ 350 mil reais, **ou seja**, mais da metade do montante avaliado em **2022**. Em que pese o Administrador Judicial reconheça que as práticas de mercado, em especial imobiliário, sofram constantes flutuações e alterações, é pouco provável que um imóvel sofra tamanha desvalorização em apenas 2 (dois anos). Mesmo considerando uma eventual supervalorização do imóvel no primeiro laudo, a diferença de valores é muito grande, pelo que é imprescindível que se esclareça a razão para que isso tenha acontecido, inclusive para fins de evitar futuras impugnações dos envolvidos e interessados no leilão que será realizado.

III- CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, requer-se a intimação da empresa Avaliadora para que retifique o laudo de avaliação apresentado, considerando as frações ideais corretas de cada um dos sócios falidos, e para que preste os esclarecimentos solicitados em relação à grande diferença de valores em relação aos dois laudos apresentados, conforme as razões aqui expostas.

Nestes termos, requer deferimento.

Curitiba, 18 de julho de 2024.

Alexandre Correa Nasser de Melo

OAB/PR 38.515

