

**GUIMARÃES & BORDINHÃO**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

T. 55 41 3402.3800  
Av João Gualberto 1881  
Sls 1201, 1202 e 1203  
80030-001 Curitiba Paraná BR  
guimaraesebordinhao.adv.br

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE  
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DE CURITIBA – FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ.**

**Autos: nº 0001684-51.2006.8.16.0026**

**MASSA FALIDA DE CYZ CONSULTORIA FINANCEIRA**

**LTDA. E OUTRAS**, por sua Administradora Judicial **GUIMARÃES E BORDINHÃO**  
**ADVOGADOS E ASSOCIADOS**, representada por seu sócio MAURÍCIO DE PAULA  
SOARES GUIMARÃES, advogado inscrito na OAB/PR sob o nº 14.392,  
já qualificado, vem, com devido respeito e acatamento, à presença de  
Vossa Excelência, nos presentes autos de **FALÊNCIA DE CYZ CONSULTORIA**  
**FINANCEIRA LTDA. e outros, expor e requerer:**

**MOV. 2137.1 - DO LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 28.344**  
**DO CRI DE CAMPO LARGO/PR:**

**01.** O Sr. Perito Alexandre Marques, foi nomeado para a  
realização e apresentação de laudo técnico do referido imóvel localizado na Rua  
Engenheiro Tourinho, 2421, CEP: 83607-140, Campo Largo/PR. (mov. 1674.1).

**02.** No dia 27 de agosto de 2020, foi juntado o laudo pericial  
contendo minuciosamente a avaliação do imóvel com base no preço de mercado e o  
estado em que o imóvel se encontra, com base nas normas da ABNT - Associação  
Brasileira de normas Técnicas foi elencado três valores, a seguir:



- a) Valor de mercado: **R\$ 541.784,76 (Quinhentos e quarenta e um mil, setecentos e oitenta e quatro reais e setenta e seis centavos);**
- b) Valor de Liquidez do Imóvel: **R\$ 487.606,28 (Quatrocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e seis reais e vinte e oito centavos);**
- c) Valor Médio do Imóvel: **R\$ 514.695,52 (Quinhentos e quatorze mil, seiscentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos).**

**03.** Também foi apresentado o valor arredondado do valor de mercado, valor de liquidez do imóvel e valor médio do imóvel, conforme se elucida às fls. 12 do laudo de avaliação 2137.1.

**04.** Considerando o estado atual de depreciação do imóvel, considerando ainda que já foi levado em hasta pública no mês de abril do corrente e que não houve proposta para arrematação, é pertinente concordar com o **valor de liquidez arredondado de R\$ 488.000,00 (quatrocentos e oitenta e oito mil reais,** para a venda forçada do imóvel.

**05.** No dia 14 de agosto de 2020, foi realizada a transferência de **R\$ 1.804,39 (um mil, oitocentos e quatro reais e trinta e nove centavos)** foi referente ao adiantamento de **50% (cinquenta por cento)** dos honorários do perito avaliador do imóvel em Campo Largo, onde residia o falido Claudio Cyz. Conforme deferimento no item "16" da decisão de mov. 1674.1 em que a Excelentíssima acolheu a proposta do Sr. Engenheiro Civil Alexandre Marques (mov. 2110.3).

**06.** Tendo em vista que a prestação de serviços pela qual foi contratado o Perito Sr. Alexandre Marques já foi apresentada no presente processo (mov. 2137.1), informa que **concorda com o pagamento dos honorários de 50% (cinquenta por cento) restantes devidos ao avaliador, dando por adimplido os honorários de avaliação.**

**MOV. 2049.2 - DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 12 – EDIFÍCIO HAWAII – MATINHOS/PR:**



**07.** Conforme se vislumbra a decisão interlocutória de mov. 1674.1, para evitar nulidades da arrematação da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento), em atenção ao Princípio do Aproveitamento dos Atos Processuais Praticados, a Excelentíssima Magistrada determinou a intimação do Leiloeiro nomeado: *Guilherme Toporoski para que no prazo de 05 (cinco) dias informe se aceita a nomeação e, em caso positivo, para que em 20 (vinte) dias apresente laudo de avaliação da vaga de garagem n° 12, sem custos para a Massa nos termos da petição da AJ do mov. 1552.*

**08.** Com a apresentação da avaliação, determinou a intimação dos (condôminos) do imóvel principal: Eliete Terezinha Cyz Dallagrana e Eliane Terezinha Cyz Cequinel, irmãs do falido, para que se manifestassem acerca do interesse na aquisição da garagem.

**09.** As condôminas por sua vez manifestaram interesse em exercer a preferência para adquirir a fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da vaga por serem condôminas e proprietárias do imóvel arrematado, (mov. 1939.1).

**10.** O leiloeiro Guilherme Toporoski, aceitou o encargo no presente feito (mov. 2048.1), apresentando laudo de avaliação DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 12 – EDIFÍCIO HAWAII – MATINHOS/PR, no valor de **R\$ 74.500.00 (setenta e quatro mil e quinhentos reais)**, (mov. 2049.2).

**11.** Conforme se elucida no extrato de mov. 2172.1, houve um depósito no dia **28 de agosto de 2020** na conta de **nº 3984 / 040 / 01453986-0**, no importe de **R\$ 9.312,50 (nove mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos)**. Percebe-se que esta conta foi aberta no dia 14 de agosto de 2020, com a destinação dos valores alusivos a 4ª (quarta) parcela de 12 (doze) parcelas, alusivas ao pagamento da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do apartamento sob nº 52, e vagas de garagens 20A, 20B do edifício Residencial HAWAI, matrícula 11.738 do CRI de Matinhos/PR, c.f. a petição das arrematantes no mov. 2112.1.

**12.** Destarte, esta Administradora entrou em contato com o patrono das partes Sr. Dr. Pedro Andreassa, inscrito na OAB/PR de nº 5.803, que



informou que o depósito era alusivo a parte de uma das irmãs referente a fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) que totaliza o importe de R\$ 18.625,00 (dezoito mil, seiscentos e vinte e cinco reais).

13. Ainda, informa que até a presente data não houve depósito da outra metade no valor de R\$ 9.312,50 (nove mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos), referente a parte da outra condômina/arrematante. Outrossim, requer a intimação do advogado Pedro Andreassa para que informe se houve o pagamento da outra metade da fração ideal daquela garagem.

**MOV. 1226.1 – IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 8.638 DO CRI DE CAMPO LARGO/PR:**

14. Naquela manifestação esta Administradora Judicial informou conhecimento dos débitos fazendários alusivos ao IPTU sobre os bens que foram arrecadados na Massa Falida e estão localizados em Campo Largo/PR.

15. Concordou com o valor principal corrigido, a ser incluído no Quadro Geral de Credores como **crédito tributário (art. 83, inc. III da Lei nº 11.101/2005)**, sem a inclusão de juros e multa pós decretação estes são créditos subquirografários (inc. VII do art. 83 da LRF)

16. Ademais, percebe-se que no petitório da Fazenda Municipal de Campo Largo (mov. 1226.1), há cobrança de débitos fiscais de um imóvel que não consta no Auto de Arrecadação de mov. 1.39, ou tampouco tenha sido arrecadado na presente falência, este imóvel está localizado na Rua Catarina Gadens, no bairro Rondinha em Campo Largo/PR, cuja matrícula é de nº 8.638.

17. Requereu-se naquela oportunidade a expedição de ofício ao CRI, para que enviasse cópia da matrícula atualizada do imóvel acima referido, acostando-se a cópia do extrato de débito de mov. 1198.2 ao ofício a ser remetido ao Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo/PR., visando a lacração e arrecadação do imóvel se for o caso.



**18.** Foi deferido pelo juízo falimentar (item 13 do despacho de mov. 1233.1), a expedição de ofício ao CRI de Campo Largo/PR. Contudo, muito embora tenho sido expedido ofício de nº 0314/2020 pela secretaria deste d. Juízo (mov. 1282.1) e novamente ofício de nº 0715/2020 (mov. 1438.1), até o presente momento percebe-se que não se obteve resposta do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo.

**19.** Para tanto, requer reiteradamente a expedição de ofício ao CRI de Campo Largo/PR. nos termos requeridos na petição do mov. 1226.1 e deferidos na decisão de mov. 1233.1, para que se possa proceder a lacração e arrecadação do imóvel, caso seja de propriedade da Massa Falida.

**MOV. 1344.1 – DOS CRÉDITOS A SEREM INCLUÍDOS NO QUADRO GERAL DE CREDORES:**

**20.** No mov. 1344.1, foi requerido por esta A.J., tendo em vista a informação de ação de execução fiscal da União – representada pela Procuradoria da Fazenda Nacional, em que é executada a Massa Falida nos autos de nº 0002067-54.2014.8.16.0024, a inclusão do crédito de R\$ 16.743,37 (dezesesseis mil, setecentos e quarenta e três mil e trinta e sete centavos) atualizados, no rol dos credores tributários (art. 83, inc. III da Lei nº 11.101/2005), a ser feito pelo contador nomeado para elaboração Quadro Geral de Credores.

**21.** No mov. 1365.1, foi certificado pela serventia do juízo falimentar a Penhora no Rosto dos Autos oriunda dos autos de Execução Fiscal de nº 0002067-54.2014.8.16.0024.

**22.** Homologado a proposta de contratação do auxiliar contabilista para a elaboração do Q.G.C., foi determinada ciência ao contador do petitório da Administradora itens 38 D e G para inclusão do crédito no Quadro Geral de Credores, (mov. 1409.1). Contudo, na atualização fornecida pelo contador a esta A.J., não constam os créditos tributários e extraconcursais.



23. Destarte, esse AJ esta postulando junto ao Sr. Mario Miranda para que promova a inclusão dos créditos contidos naquela petição (mov. 1344.1), a saber:

- A) PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL - R\$ 16.743,37 (dezesesse mil, setecentos e quarenta e três mil e trinta e sete centavos) – crédito tributário;
- B) FASOLO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. - R\$ 6.727,00 (seis mil, setecentos e vinte e sete reais) - crédito extraconcursal.

24. Será também realizado o ajuste dos créditos de ANA NOVAOVSKI NOGUEIRA E ZACARIAS nos termos expostos no Acórdão proferido no Agravo de Instrumento de n.º 1.208.620-9, cuja importância se perfaz em R\$ 475.612,51 (quatrocentos e setenta e cinco mil, seiscentos e doze reais e cinquenta e um centavos), no rol dos credores quirografários.

**MOV. 1674.1 – DOS IMÓVEIS A SEREM LEVADOS EM HASTA PÚBLICA:**

25. Na decisão de mov. 1674.1, a Excelentíssima Magistrada determinou a intimação da Administradora Judicial após a apresentação do laudo de avaliação de Matrícula de n.º 28.344 Do CRI De Campo Largo/PR. para que na sequência possa ser determinada a realização de leilão.

26. Pois bem, na qualidade de Auxiliar do d. Juízo, cumpre informar que além deste primeiro imóvel localizado na Rua Engenheiro Tourinho, 2421, CEP: 83607-140, Campo Largo/PR, cuja avaliação fora realizada pelo perito Sr. Alexandre Marques (mov. 2137.1). há ainda dois imóveis que podem ser incluídos ao leilão:

27. Outro imóvel, que estava na posse do falido até março de 2020, - é apto 1302 situado no Edifício Kensington a Rua Lamenha Lins nº 635, no bairro Rebouças em Curitiba/PR., cuja matrícula de nº 49.412 está inscrita no 5º CRI de Curitiba/PR, foi informado por esta Administradora Judicial em junho de 2020



**GUIMARÃES & BORDINHÃO**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

T. 55 41 3402.3800  
Av João Gualberto 1881  
Sls 1201, 1202 e 1203  
80030-001 Curitiba Paraná BR  
guimaraesebordinhao.adv.br

cujo petitório encontra-se no mov. 1482.1 que o imóvel se encontra apto para avaliação e visitas após marcada a data próximo leilão.

**28.** O **terceiro imóvel** que pode ser levado em hasta pública é o apto 505, bloco A do Edifício Village Montepellier, está localizado na Avenida Iguaçu, nº 1325 em Curitiba/PR. e está inscrito na 5ª CRI de Curitiba/PR.

**29.** No Relatório Circunstanciado, apresentado exatamente um ano atrás (18 de setembro de 2019), foi informado que este imóvel foi locado a Rafael Gonçalves Dias (item 2.8 da petição de movimento 883 e movimento 1.43, fls. 899 e movimento 1.44). Todavia, este está inadimplente com as obrigações com a Massa Falida.

**30.** Os alugueres deveriam estar sendo depositados na Conta Judicial vinculada ao processo de falência, todavia, foi identificado pelo Dr. Marcelo Bertoldi, ex-A.J. a inadimplência das prestações alusivas aos alugueres, razão pela qual **ingressou com ação de despejo e cobrança de alugueres**, em trâmite perante a 22ª Vara Cível, autos de nº. **0006260.14.2019.8.16.0194.**

**31.** Tendo em vista a inadimplência, e que este imóvel pertence a Massa Falida, requer a inclusão deste imóvel no rol dos imóveis a serem levados a leilão.

**REITERA PEDIDOS:**

**32.** Aproveita-se a oportunidade para reiterar o pedido “A do item 8” do petitório de mov. 2085.1.

**DOS REQUERIMENTOS:**

**01.** Diante ao exposto, requer-se, respeitosamente, as seguintes providências:

- A. Acerca do laudo apresentado pelo perito Sr. Alexandre Marques (mov. 2137.1), concorda com o **valor de liquidez arredondado de R\$ 488.000,00 (quatrocentos e oitenta e oito mil reais)**, para a venda forçada do imóvel



**GUIMARÃES & BORDINHÃO**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

T. 55 41 3402.3800  
Av João Gualberto 1881  
Sls 1201, 1202 e 1203  
80030-001 Curitiba Paraná BR  
guimaraesebordinhao.adv.br

localizado na Rua Engenheiro Tourinho, 2421, CEP: 83607-140, Campo Largo/PR.

- B.** concorda com o pagamento dos honorários de **50% (cinquenta por cento) restantes** devidos ao perito avaliador, dando por adimplido os honorários de avaliação.
- C.** Como não houve depósito da outra metade da garagem de nº edifício Residencial HAWAI, matrícula 11.738 do CRI de Matinhos/PR. no valor de R\$ 9.312,50 (nove mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos), referente a parte da outra condômina/arrematante, **requer a intimação do advogado para que informe se houve o pagamento da outra metade da fração ideal daquela garagem.**
- D.** **requer reiteradamente a expedição de ofício ao CRI de Campo Largo/PR.** nos termos requeridos na petição do mov. 1226.1 e deferidos na decisão de mov. 1233.1, para que se possa proceder a lacração e arrecadação do imóvel, caso seja de propriedade da Massa Falida.
- E.** Sequencialmente, requer a determinação de leilão dos imóveis indicados nos itens 25 a 31 deste petitório.
- F.** Por fim, aproveita-se a oportunidade para reiterar o pedido “A do item 8” do petitório de mov. 2085.1.

Nestes Termos, Roga Deferimento.

Curitiba, 18 de setembro de 2020.

**GUIMARÃES E BORDINHÃO ADVOGADOS E ASSOCIADOS**  
**OAB/PR 2.559.**

