

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.**

Processo de 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. 2212.1 – DO CRÉDITO EXTRACONCURSAL FASOLO CONTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA:**

01. Por economia e celeridade processual e por ser efetivamente devido, esta Administradora Judicial manifesta concordância com o pagamento da importância atualizada de **R\$ 23.829,12 (vinte e três mil, oitocentos e vinte e nove reais e doze centavos)** que foram suportados pela incorporadora



Fasolo, a título de **IPTU e taxa de lixo**, tendo em vista que o imóvel adquirido pelos falidos: apartamento 601 e da vaga de garagem D02, localizados no Ed. Villa do Sol, na Av. Beira Mar, n.º 890, Centro, na cidade de Itapema/SC, ainda está sob titularidade da Incorporadora. E o faz com base em documento que comprovam que a referida incorporadora/Construtora efetivamente arcou com os pagamentos de IPTU e Taxa de Lixo durante o período em que o imóvel – mesmo que de propriedade de Claudio Cyz continuou em nome da Fasolo Construtora. A qual deve ser ressarcida.

**MOV. 2033.1 – DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL PARA A ARREMATANTE
TRANSLADA TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA:**

02. Primordialmente, percebe-se na matrícula de nº 28182 do CRI de ITAPEMA/SC – em 04/01/2011 houve uma averbação pela 2º Vara Federal Criminal de Curitiba do Ap. 601 – disposição em que não haveria óbice a alienação do referido imóvel ao Juízo Falimentar.

03. Sabe-se que a empresa Translada Transportes Rodoviários Ltda. arrematou o **apartamento 601** e a **vaga de garagem D02**, localizados no **Ed. Villa do Sol, na Av. Beira Mar, n.º 890, Centro, na cidade de Itapema/SC**, com inscrição imobiliária sob o n.º 01.01.091.0091.021 e 01.01.091.0091.045.

04. Após ter pago o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e expedido a carta de arrematação (mov. 1678.1), o Arrematante requereu a transferência da propriedade dos imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema. Contudo, recebeu uma prenotação/nota de devolução de nº 3318/2020, com alguns requerimentos:



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

1) considerando que os imóveis em tela (matrículas nº28182 e nº28187, desta Serventia), encontram-se registrados em nome de um terceiro (Fasolo Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ nº03.401.010/0001-27), ou seja, pessoa diversa daquela que consta como ré nos autos, qual seja CYZ CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA, CNPJ nº07.114.684/0001-00 e outros (conforme constou no Auto de Arrematação), em atenção ao art. 195 da Lei nº6.015/73, bem como aos princípios da disponibilidade e da segurança jurídica, deverá o interessado providenciar, junto ao juízo de origem que na Carta de Arrematação (autos nº0001684-51.2006.8.16.0026 da 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba-PR), seja consignado expressamente que "a arrematação em tela deve ser registrada independentemente da titularidade dos imóveis arrematados". Ato contínuo, deverá ser apresentada, nesta Serventia, a nova CARTA DE ARREMATAÇÃO, na via original ou cópia com as informações para confirmação de sua autenticidade junto ao PROJUDI/PR, devidamente complementada, constando a expressão acima solicitada;

1.1) obs.: a exigência acima se deve pelo fato dos réus não figurarem nas matrículas dos imóveis como proprietários, contrariando o princípio da disponibilidade. Assim, deve o juízo de origem se manifestar sobre o fato, a fim de que não paire dúvidas que era do conhecimento do juízo de origem que os imóveis em tela não estavam registrados em nome do(s)rêu(s);

2) apresentar, em original, as Certidões Negativas para Transferência de Imóvel com recolhimento do ITBI, (sendo um para cada imóvel), referentes a arrematação em tela, expedidas pela Prefeitura Municipal de Itapema/SC, nos moldes do Código Tributário do Município de Itapema/SC, nas quais a municipalidade certifica o recolhimento do tributo aos cofres do município, em atenção ao art. 289 da Lei nº6.015/73;

05. Muito embora os falidos: Claudio Thadeu Cyz e Adelir Suzuki, tenham **quitado o imóvel** junto a FASOLO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., conforme se elucida na petição de mov. 714.1 dos presentes autos, nunca foi realizada a transferência dos imóveis, veja-se:

O Solicitante vendeu para o Requerido Cláudio Thadeu Cyz e a Sra. Adelir Suzuki o **apartamento 601 e a vaga de garagem n.º D-02, localizados no Ed. Villa do Sol, na Av. Beira Mar, n.º 890, Centro, na cidade de Itapema (SC)**, sendo que o imóvel foi devidamente quitado com a construtora.

Ocorre que, tendo em vista que não houve a transferência dos imóveis, o Solicitante vem sendo prejudicado com as diversas cobranças de IPTU que recaem sobre os bens, inclusive algumas inscritas em dívida ativa e sendo executadas judicialmente, através das Execuções Fiscais sob o n.º 0902395-51.2016.8.24.0125, 0904186-55.2016.8.24.0125 e 0901482-40.2014.8.24.0125, ambas tramitando na 2ª Vara Cível da Comarca de Itapema.

06. Requereu-se naquela oportunidade, a autorização para transferir os imóveis, contudo, tendo em vista a remessa dos autos para a 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central da Comarca da Região



Metropolitana de Curitiba, não houve apreciação daquele pedido feito na Vara de Origem.

07. Da prenotação do CRI da Comarca de Itapema, extrai-se que para realizar a transferência para a sociedade empresária arrematante é preciso constar na Carta de Arrematação a seguinte sentença: “*a arrematação em tela deve ser registrada independentemente da titularidade dos imóveis arrematados*”.

08. Para tanto, esta Administradora Judicial pelo **Princípio da Economia Processual** e do **Princípio Constitucional da Razoável Duração do Processo** em consonância com o **Princípio do Aproveitamento dos Atos Processuais** já praticados é que concorda com a retificação da Carta de Arrematação para constar o que se pede na Nota de Devolução de nº 3318/2020 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema e acostada no mov. 2033.12 dos presentes autos, afim de que seja efetivada a transferência de titularidade para a empresa arrematante.

09. Neste diapasão, leciona Theodoro Jr. (2020, p. 16): “*efetivo, portanto, é o processo justo, ou seja, aquele que, com a celeridade possível, mas com respeito à segurança jurídica (contraditório e ampla defesa), proporciona às partes o resultado desejado pelo direito material (...)*”.

10. Também não se insurge esta Administradora referente ao pedido “b” do item 7 do petitório de mov. 2033.1, em que a parte Arrematante requereu o afastamento de emitir certidões que comprovem o recolhimento de ITBI, visto que há comprovantes de pagamento que comprovam adimplemento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

DO AP 505 BLOCO A – ED. VILLAGE MONTPELLIER – MATRÍCULA Nº 43.991 NO 5º CRI DE CURITIBA/PR:

11. Relembrando o feito: na última manifestação desta Gestora da Falência (mov. 2203.1) foi requerido a inclusão de 3 (três) imóveis em hasta pública:



- a. Casa de esquina situada à Rua Engenheiro Tourinho, 2421, CEP: 83607-140, Centro – Campo Largo/PR.
- b. apto 1302 situado no Edifício Kensington à Rua Lamenha Lins nº 635, CEP: 80220-080, no bairro Rebouças em Curitiba/PR.
- c. apto 505, bloco A do Edifício Village Montepellier, está localizado na Avenida Iguaçu, nº 1325, CEP: 80250-190, no bairro Rebouças em Curitiba/PR. (imóvel locado a Rafael Gonçalves Dias)

12. Os imóveis elencados acima (a, b) já se tinha a informação que estavam desocupados. A dúvida era referente ao imóvel: c. localizado na Avenida Iguaçu, nº 1325.

13. Em contato com o síndico do condomínio do Edifício Village Montpellier Sr. Gildo Scherdien, o mesmo informou não haver ninguém residindo ou e foi informado pelo que o imóvel já estaria vazio há quase um ano.

14. Sendo assim, no dia 25 de setembro de 2020 esta Administradora Judicial, através de seu representante: MAURÍCIO DE PAULA SOARES GUIMARÃES e outros advogados da sociedade de advogados; junto com a escrevente do 6º Tabelionato de Notas da Comarca de Curitiba: GREICY CRISTINA ROUZE e o chaveiro senhor MARCOS VINICIUS DO AMARAL se direcionaram até a Avenida Iguaçu, nº 1325, no Edifício Village Montpellier, Apto 505, bloco A, Curitiba/PR., para realizar a imissão na posse do imóvel já arrecadado nos autos falimentares que é objeto de Ação de Despejo cominada com Ação de Cobrança de Alugueres e Taxas Condominiais contra: Rafael Gonçalves Dias que tramita na 22ª Vara Civil de Curitiba (0006260-14.2019.8.16.0194).

15. Naquele local foi exarado termo de Ata Notarial em anexo **(doc. 01)**, no qual constou o abandono do imóvel e foi feita a abertura do apartamento 505 com arrombamento da fechadura daquele.



16. Segue na Ata Notarial as condições visuais do imóvel para o qual foi feita a devida imissão de posse daquele imóvel. Fato que será a efeito na ação de despejo por falta de pagamento em tramite perante outro: na 22ª Vara Civil de Curitiba (0006260-14.2019.8.16.0194).

DO REEMBOLSO DE DESPESAS SUPOSTADAS PELA ADMINISTRADORA JUDICIAL:

17. Para efetuar a diligência junto ao Edifício Village Montpellier, Apto 505, bloco A, Curitiba/PR, sito à Avenida Iguazu, nº 1325, foi necessário **contratar um chaveiro** para arrombar as três fechaduras daquele imóvel e fazer uma nova chave com fechadura o que foi adiantado por esta Administradora o importe de **R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais)**, conforme se elucida no recibo em anexo **(doc. 02)**.

18. Ainda, foi lavrada a ata notarial pelo 6º Tabelionato de Notas (doc. 01), o que gerou um custo de **R\$ 577,18 (quinhentos e setenta e sete reais e dezoito centavos)**, conforme se vislumbra nos Recibos em anexo **(doc.03)**.

19. Nos autos de Despejo por falta de Pagamento de nº 0006260-14.2019.8.16.0194 – mov. 50.1, em que são requeridos: Rafael Gonçalves Dias; João Batista da Silva e Vania Maria Gonçalves da Silva, foi intimada a Administradora Judicial para efetuar o pagamento das custas processuais alusivos as custas postais dos três requeridos a serem citados, o que efetuou o pagamento das custas no valor de **R\$ 69,00 (sessenta e nove reais)**, conforme comprovante em anexo: **(doc. 04)**.

20. Conquanto, requer mui respeitosamente a este juízo a expedição de ofício a CEF. para que promova a transferência do montante de **R\$ 926,18 (novecentos e vinte e seis reais e dezoito centavos)** alusivos às: **A)** despesas arcadas por esta Administradora Judicial para o pagamento das custas processuais no valor de **R\$ 69,00 (sessenta e nove reais)** dos autos de nº 0006260-14.2019.8.16.0194, **B)** além das despesas suportadas para o pagamento do chaveiro no importe de **R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais)**, e **C)** da importância de **R\$ 577,18**



(quinhentos e setenta e sete reais e dezoito centavos) referente a diligência e lavratura da Ata Notarial, cuja soma se perfaz no montante requerido.

21. E para evitar futuras intimações, informa a conta de titularidade da Administradora Judicial: **Guimarães & Bordinhão Advogados e Associados**, para que seja efetuado a transferência dos valores adiantados por esta A.J.: **Ag. 3984 003 Conta: 000144-2, CNPJ: 10.917.418/0001-11**, a ser efetuado da conta principal da Massa Falida de nº **Ag. 3984 / 040 / 01239769-3**.

DA INCLUSÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JERÔNIMO DURSKI – Nº 308 – MATRÍCULA Nº 9.951 DO CRI DA COMARCA DE CAMPO LARGO NO LEILÃO:

22. Sabe-se que o Lote no terreno urbano (escritura em anexo **doc. 05**) foi adquirido no ano de 2003 por **ELEUTÉRIO ALTINO RICARDO BARROS** (proporção de cinquenta por cento) e, **CLAUDIO THADEU CYZ** (mesma proporção de cinquenta por cento).

23. Contudo, em 28 de junho de 2016, o Sr. **ELEUTÉRIO ALTINO RICARDO BARROS** vendeu sua cota parte de 50% (cinquenta por cento) para o Sr. **ROBERTO JOSÉ PACHECO ROLIM**, conforme se elucida no documento em anexo **(doc. 06)**.

24. É a motivação que leva esta Administradora Judicial requerer a venda em hasta pública da parte adquirida pelo falido Claudio Thadeu Cyz na fração ideal de 50% (cinquenta por cento) daquele imóvel e que faça constar no edital do leilão a ser marcado o direito de preferência daquele que possui a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do terreno.

25. Para tanto, aguarda-se a juntada da avaliação deste imóvel pelo leiloeiro a ser incluído na pauta para venda através de leilão judicial.

26. Por fim, reitera os petitórios de mov. 2085.1 e mov. 2203.1



DOS REQUERIMENTOS:

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

- A.** Manifesta concordância com o pagamento da importância atualizada de R\$ 23.829,12 (vinte e três mil, oitocentos e vinte e nove reais e doze centavos) que foram suportados pela incorporadora Fasolo, a título de IPTU e taxa de lixo do imóvel localizado no Ed. Villa do Sol, na Av. Beira Mar, n.º 890, Centro, na cidade de Itapema/SC, conforme conta indicada no anexo já referido;
- B.** Concorda com a retificação da Carta de Arrematação para constar a seguinte sentença: “a arrematação em tela deve ser registrada independentemente da titularidade dos imóveis arrematados”, afim de que seja efetivada a transferência de titularidade para a empresa arrematante.
- C.** Também não se insurge esta Administradora referente ao pedido “b” do item 7 do petitório de mov. 2033.1, em que a parte Arrematante requereu o afastamento de emitir certidões que comprovem o recolhimento de ITBI, visto que há comprovantes de pagamento que comprovam adimplemento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.
- D.** A expedição de ofício a CEF. para que promova a transferência do montante de R\$ 926,18 (novecentos e vinte e seis reais e dezoito centavos) para a Administradora Judicial: Guimarães & Bordinhão Advogados e Associados, cujo número da conta é: Ag. 3984 003 Conta: 000144-2, CNPJ: 10.917.418/0001-11, a ser efetuado da conta principal da Massa Falida de nº Ag. 3984 / 040 / 01239769-3.
- E.** Além dos três imóveis indicados para venda em hasta pública em manifestação de mov. mov. 2203.1, requer a inclusão do imóvel localizado na Rua Jerônimo Durski – Nº 308 – Matrícula Nº 9.951 do CRI da Comarca de Campo Largo/PR no edital do leilão a ser determinado a data por este



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

juízo para venda da fração ideal de 50% do imóvel que é de titularidade da
Massa Falida.

F. Por fim, reitera os petitórios de mov. 2085.1 e mov. 2203.1

Nestes Termos,
Roga Deferimento.

Curitiba, 30 de setembro de 2020.

GUIMARÃES E BORDINHÃO ADVOGADOS E ASSOCIADOS
OAB/PR 2.559.

Maurício de Paula Soares Guimarães
OAB/PR 14.392

