

**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:



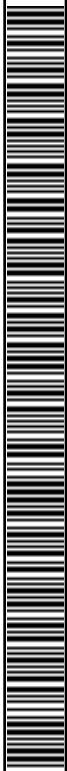
- a. Casa de esquina situada à Rua Engenheiro Tourinho, 2421, CEP: 83607-140, Centro – Campo Largo/PR.
- b. apto 1302 situado no Edifício Kensington à Rua Lamenha Lins nº 635, CEP: 80220-080, no bairro Rebouças em Curitiba/PR.
- c. apto 505, bloco A do Edifício Village Montepellier, está localizado na 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 SUPORTADAS 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 petítórios 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

