



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

COMISSÃO DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS

– VISITA TÉCNICA – RELATÓRIO

Ref.: Autos de Ação de Concordata Preventiva nº 0000012-25.1993.8.16.0103, da 24ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba/PR.

Fase atual: Remessa dos autos à CSF em 28.05.2024 (mov. 312.1).

Polo Ativo: (Massa Falida) Proferco-Prod. Fert. Contenda LTDA. representada por Dr. Atila Sauner Posse.

Polo Passivo: o Juízo.

Terceiros: Atila Sauner Posse; Banco Sistema S.A; Helcio Kronberg; IAP S/A; (Credor da Massa Falida) Município de Contenda/PR; Núcleo Itinerante das Questões Fundiárias e Urbanísticas da Defensoria Pública do Estado do Paraná – NUFURB; Proferco-Prod. Fert. Contenda Ltda.; Ultrafértil S.A. e Zoraide Sant Ana Lima.

Em cumprimento à agenda da Comissão de Soluções Fundiárias no Município de **Contenda/PR** (Comarca de Lapa/PR), cuja intervenção foi determinada pelo Magistrado que preside os autos, o Juiz de Direito Dr. Pedro Ivo Lins Moreira, após assim decidir no mov. 312.1 dos autos acima referenciados, **procedemos visita técnica no local em litígio no dia 04.09.2024, às 15h00min.**

A visita foi conduzida pelo Presidente da Comissão de Soluções Fundiárias, o Desembargador Fernando Antonio Prazeres, e acompanhada por parte da equipe, representada pela Assessora Luany Eliza Azolin, pela Assistente Social Judiciária Vanessa Dorada Mikoski e pela estagiária Maria Lucia Brito. Além da equipe, estiveram presentes no ato: o Dr. Átila Sauner Posse, advogado e atual Síndico da autora; a Dra. Zoraide Sant Ana Lima, advogada e ex-síndica da autora; a Dra. Lais Terezinha Klenki Martins, advogada da Proferco-Prod. Fert. Contenda Ltda.; o Dr. Guilherme Gândara Gavazzoni, representante da Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR; a Dra. Larissa Karla de Paula e Sá, Procuradora do Município de Contenda e a Sra. Jaqueline Semke Ranzolin, assessora da Superintendência Geral de Diálogo e Interação Social – SUDIS.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Trata-se de ação de concordata preventiva ajuizada por Proferco Produtos Fertilizantes Contenda Ltda. em 10.03.1993, onde o autor requereu o processamento da moratória e o processamento da concordata preventiva.

O Juiz decretou a falência da empresa em 11.09.1995 (mov. 1.14).

Em 06.09.2018 (mov. 67), a parte autora requereu intimação de Zoraide Sant Ana Lima para manifestar: *“o interesse na adjudicação do imóvel e, em caso negativo ou de inércia, requer-se a continuidade do feito, com o praxeamento do único bem imóvel”*. Diante disso, em 27.06.2019 (mov. 75.1), a Magistrada revogou a adjudicação e deferiu o pedido de praxeamento do bem, determinando nova avaliação do imóvel.

Em 11.12.2020 (mov. 122.1), o leiloeiro informou dificuldades para realizar a avaliação do bem por falta de documentos comprovando as divisas da propriedade.

Já em 25.01.2021 (mov. 164.1), foi juntado o termo de penhora referente aos autos de Execução Fiscal nº 624-83.2018.8.16.0103, movido pelo Município de Contenda.

O INCRA foi intimado em 25.01.2022 (mov. 174.1) para prestar apresentar eventuais documentos que sanassem as dúvidas existentes sobre as divisas da área em litígio. Em resposta, disse que não foi possível localizar cópia dos documentos relacionados ao imóvel. Além disso, esclareceu que o imóvel não possui características rurais, razão pela qual não possui as informações requeridas.

Em 26.07.2022 (mov. 192.1), o Leiloeiro Público Oficial informou o tamanho preciso da área da matrícula de n. 12.419, consistente em 10.652,00m². No mov. 202.1, datado de 15.09.2022, informou que o bem foi avaliado em R\$ 4.796.000,00.

Em 19.09.2022 (mov. 206.1), o Município de Contenda informou o valor da dívida dos tributos gerados pelo referido imóvel (R\$ 58.880,33 + 10% de honorários).

Em 25.01.2021 (mov. 208.1) foi juntado o termo de penhora referente aos Autos de Execução Fiscal nº 4499-56.2021.8.16.0103, movido pelo Município de Contenda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Em 24.10.2022 (mov. 217.1), a Magistrada determinou a expedição de mandado de intimação para cientificar os possuidores do local acerca da penhora realizada. A Oficiala de Justiça certificou a existência de 14 casas na área em litígio, ocupadas por aproximadamente 48 pessoas (mov. 231.1).

Em 11.03.2024 (mov. 277.1) a parte autora requereu a continuidade dos atos do praxeamento do imóvel, conforme avaliação realizada (mov. 202. 1), no mesmo sentido a síndica Zoraide Sant'Ana Lima (mov. 278.1) e o MPPR.

Em 29.04.2024 (287.1) a Magistrada determinou a expedição de ofício ao Município de Contenda para apresentação de estudo social pormenorizado das famílias residentes na área em litígio, bem como para dizer sobre a possibilidade de realocação dos moradores.

Em 07.05.2024 (mov. 290.1) a Juíza determinou a remessa dos autos à Vara Regional Empresarial de Curitiba. Em 28.05.2024 (mov. 312.1), o Magistrado Dr. Pedro Ivo Lins Moreira da 24ª Vara Cível e Empresarial Regional de Curitiba, determinou a (i) substituição da síndica e a nomeação de Atila Sauner Posse Sociedade de Advogados; (ii) certificação do cumprimento do mov. 287; (iii) que o síndico e o leiloeiro apresentassem plano de ação sobre o potencial de venda do imóvel e sobre os leilões frustrados; e (iv) a intimação da Comissão de Soluções Fundiárias do TJPR para verificar a possibilidade de atuação no caso, com o objetivo de promover a retirada humanizada dos ocupantes e permitir o cumprimento da função social e das potencialidades econômicas do imóvel.

O Administrador Judicial, Dr. Atila Sauner Posse, apresentou o relatório pormenorizado sobre o projeto da alienação do ativo, inclusive mencionou a necessidade de adequar a relação de credores e a representação do processo (mov. 344).

Em 26.06.2024 (mov. 347.1), o Município de Contenda informou que não possui nenhum programa habitacional para o atendimento das 13 famílias elencadas no Estudo Social (mov. 347.2), realizado em atendimento à determinação judicial de mov. 287.1.

Na audiência de instrução, realizada em 03.07.2024 (mov. 355.1), o Juiz determinou que: *"1. O administrador judicial em 30 dias apresentará o quadro retificado de credores, promovendo as devidas atualizações monetárias. 2. No prazo de 30 dias, renovável por igual período, a realização de diligência junto aos registradores e*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

aos ocupantes locais para efetivação e elaboração de um plano de vendas para os bens da massa falida. 3. Dou as partes por intimadas".

Em 04.07.2024 (mov. 365.1) os autos foram remetidos ao CEJUSC Fundiário, sendo agendada visita técnica.

Por fim, em 14.08.2024 (mov. 403.1 a 403.3), o Administrador Judicial juntou o quadro atualizado de credores: classe trabalhista: R\$1.937.945,06; encargos da Massa: R\$19.318,27; créditos fiscais: R\$2.489.319,97; garantia real: R\$1.470.335,75; quirografária: R\$11.270.252,10. Total: R\$17.187.171,15.

Inicialmente, a equipe e os demais presentes se reuniram no local, momento em que o Desembargador Fernando Prazeres realizou a apresentação dos participantes e esclareceu a forma de atuação da Comissão, suas atribuições e limites institucionais, além dos objetivos da visita técnica – sobretudo o de estabelecer um ambiente de diálogo entre as partes e órgãos públicos, com vistas no alcance de uma solução consensual, pacífica e efetiva para o litígio. Ao final, sanou dúvidas que foram trazidas por alguns dos participantes.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ



Na sequência, a Dra. Lais Terezinha Klenki Martins, advogada da Proferco-Prod. Fert. Contenda Ltda., mencionou que havia discutido a possibilidade de desapropriação da área em litígio junto ao Município. No entanto, devido à falta de recursos disponíveis, a negociação foi interrompida.

Prosseguindo, os moradores informaram que residem no local há 36 anos. Inicialmente, 13 casas foram construídas pela Proferco, enquanto as demais foram edificadas pelos demais moradores. Segundo relatos, cerca de 4 a 5 famílias trabalhavam na empresa.

A princípio, há 13 casas localizadas na área da Proferco, embora a ocupação tenha se estendido para outros imóveis ao redor.

Durante a visita, considerando a divergência de informações, a equipe da Comissão encontrou dificuldades para identificar a área pertencente à empresa, bem como quais casas estão situadas dentro dela.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ



Além disso, fomos informados que alguns moradores já iniciaram o processo de regularização fundiária do local, que está sendo intermediado pela empresa Projeção Regularização Fundiária.

Posteriormente, foi disponibilizado um documento referente a uma casa próxima à área em litígio, o qual ilustra o andamento de um processo de regularização fundiária, ainda que em tese, não esteja inserido na área objeto da visita.

PROJEÇÃO
Regularização Imobiliária

Memorial Descritivo

Propriedade	TERRENO URBANO
Proprietários	ELIARA THAIS FERRAZ PESTANA NUNES E ALEX NUNES DOS ANJOS FERRAZ
Imóvel	IMÓVEL URBANO

Situação:
Bairro: CENTRO
Município: CONTENDA
Estado: PARANÁ

Acesso:
RUA DOUTOR WALDEMAR DE MOURA CARVALHO, N° 12.

Área: 165.89 m²
0.01659 ha

Perímetro: 54.33 m

DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER REGULARIZADA 01

Inicia-se se no marco denominado '0=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SIRGAS 2000, MC-51°V, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 646743.022 m e N= 7158269.614 m dividindo-o com o RUA DOUTOR WALDEMAR DE MOURA CARVALHO; Daí segue confrontando com RUA DOUTOR WALDEMAR DE MOURA CARVALHO com o azimute de 339°09'50" e a distância de 12.62 m até o marco '1' (E=646738.532 m e N=7158281.412 m); Daí segue confrontando com MARIA MARLENE DA LUZ com o azimute de 99°14'48" e a distância de 18.96 m até o marco '2' (E=646757.243 m e N=7158278.366 m); Daí segue confrontando com VANDERLEA PADILHA CAETANO com o azimute de 184°29'06" e a distância de 9.24 m até o marco '3' (E=646756.520 m e N=7158269.150 m); Daí segue confrontando com ELIANE NERES DA SILVA com o azimute de 271°57'55" e a distância de 13.51 m até o marco '0=PP' (E=646743.022 m e N=7158269.614 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 0.01659 ha. O terreno possui área edificada em planta de 109.44 m².

Contenda, 06 de setembro de 2022.

WANDERLEI
BRUNONI:72867515904

Assinado de forma digital por
WANDERLEI BRUNONI:72867515904
Dados: 2022.09.06 11:59:17 -03'00'

WANDERLEI BRUNONI
TÉCNICO EM AGRIMENSURA
CFT – BR N° 72867515904



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Quanto aos serviços básicos, o fornecimento de água, luz e saneamento são regulares, porém os moradores não pagam IPTU.



Além disso, foi mencionada a possibilidade de o córrego que passa atrás do imóvel estar dentro de Área de Preservação Permanente (APP).





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ



Ao percorrer o local foi constada a presença de ruas de chão batido, sem pavimentação, com casas simples, predominantemente construídas em alvenaria e, algumas em madeira.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

De tudo o que foi constatado, entende esta Comissão que é imprescindível o **congelamento da ocupação**, de modo a não permitir que outras pessoas ou famílias adentrem no imóvel e que, paralelamente, não haja venda, cessão ou locação de lotes e barracas, preservando, assim, terceiros de boa-fé.

Recomenda-se, por isso, a fixação de placas no local, pelo proprietário ou pelo Município, com os seguintes avisos e advertências:

“AVISO IMPORTANTE:

Esta área está em litígio nos Autos de Ação de Concordata Preventiva nº 0000012-25.1993.8.16.0103, da 24ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba/PR. É proibido o ingresso de novos ocupantes, bem como a venda, cessão ou locação de lotes e casas. Outras informações podem ser obtidas junto Comissão de Soluções Fundiárias do Tribunal de Justiça do Paraná.

Telefone: (41) 3200-2462 e 2459 (de segunda à sexta, das 13h00 às 18h00). ”

Além disso, recomenda-se o envio dos autos ao CEJUSC Fundiário, para a realização de **audiência de mediação**, dada a sua especialidade, a qual está designada para **11/11/2024, às 14h30min, cujo link de acesso será disponibilizado oportunamente pelo CEJUSC Fundiário.**

Para tanto, solicita-se ao juízo de origem que proceda à **intimação**, para participação na referida audiência, que ocorrerá na modalidade virtual, das seguintes pessoas e órgãos:

- **Partes e interessados** (pessoalmente ou por meio dos seus advogados);
- **Ministério Público;**
- **Município;**
- **Defensoria Pública** (necessariamente por meio do NUFURB - Núcleo Itinerante das Questões Fundiárias e Urbanísticas da DPE, o qual deve ser habilitado como terceiro interessado no Projudi para fins de intimação on-line.
- **SUDIS** (Superintendência Geral de Diálogo e Interação Social, do Governo do Estado do Paraná, através do e-mail sudis@governadoria.pr.gov.br) e
- **COHAPAR.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Em havendo **desocupação**, orienta-se que o mandado respectivo seja cumprido com as observações constantes da **Nota Técnica n.º 1/2022, da Comissão de Soluções Fundiárias**, a qual trata de *“procedimentos administrativos e jurisdicionais para o adequado tratamento dos conflitos fundiários urbanos ou rurais de natureza coletiva”*, ato que pode ser consultado no portal do Tribunal de Justiça do Paraná, ao acessar as seguintes abas: TJPR/Institucional/Gestão Estratégica/Centro de Inteligência/Notas Técnicas, **além das seguintes providências:**

a) cadastramento das famílias pelo Município, cujo relatório deve ser juntado aos autos com a brevidade que o caso requer;

b) elaboração de cronograma, com o estabelecimento de prazos razoáveis para a desocupação voluntária, se for o caso; e

c) em caso de desocupação forçada, que a diligência não tenha início no período da noite, em dias de muito frio e/ou chuva e em finais de semana, bem como seja precedida de reunião de planejamento com a Comissão.

Por fim, sugere-se a **retificação da autuação** do processo no sistema Projudi, de modo a inserir nos **assuntos secundários** o tema *“11412- conflito fundiário coletivo rural”* ou *“11413 - conflito fundiário coletivo urbano”*, nos termos do determinado pela Corregedoria-Geral da Justiça via Mensageiro enviado às unidades judiciárias no dia 03/11/2022, reiterado em 26/05/2023, ambos com prazo de 45 dias para regularização (SEI nº 0089719-48.2022.8.16.6000).

São as considerações que a Comissão submete à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Curitiba, datado e assinado digitalmente.

DESEMBARGADOR FERNANDO PRAZERES

Presidente da Comissão de Soluções
Fundiárias do TJPR