



Número: **5003940-52.2019.8.13.0431**

Classe: **[CÍVEL] INSOLVÊNCIA REQUERIDA PELO DEVEDOR OU PELO ESPÓLIO**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Monte Carmelo**

Última distribuição : **31/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 101.585.096,22**

Assuntos: **Preferências e Privilégios Creditórios**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO (EXEQUENTE)	
	PRISCILA OLIVEIRA DA SILVA (ADVOGADO) GUILHERME CARVALHO MONTEIRO DE ANDRADE (ADVOGADO) LUIZ CARLOS DE ARRUDA (ADVOGADO) VIVIANE RAMONE TAVARES (ADVOGADO) LUIZ CARLOS DE ARRUDA JUNIOR (ADVOGADO) VANUSA APARECIDA ALVES (ADVOGADO)

Outros participantes	
KIRTON BANK S.A. - BANCO MULTIPLO (TERCEIRO INTERESSADO)	
UNIÃO FEDERAL - (PU) (TERCEIRO INTERESSADO)	
UNIÃO FEDERAL- (PFN) (TERCEIRO INTERESSADO)	
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XXIII S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IGOR MACIEL ANTUNES (ADVOGADO)
MÁRIO DA CRUZ (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
ABADIA RAQUEL MOREIRA MONTEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
GERALDO ALVES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
LEILA ULISSES SANTOS DE ALMEIDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)

JOSE CARLOS NOVAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
JOAO ALVES FILHO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
ADRIANO SOARES MARTINS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
OSVALDO NUNES MARTINS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
CLEONICE DE SOUZA LEAO MIRANDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
JANE MARTINS DE SOUSA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
THIAGO CHAVES DE MELO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	THIAGO CHAVES DE MELO (ADVOGADO)
ZAMBIAZI, DAMASO SOCIEDADE DE ADVOGADOS - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GIANPAOLO ZAMBIAZI BERTOL ROCHA (ADVOGADO)
BASF SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUSTAVO GONCALVES GOMES (ADVOGADO)
GUILHERME GOMES SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUILHERME GOMES SILVA (ADVOGADO)
DECCACHE ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	WALDEMAR DECCACHE (ADVOGADO)
ANTUNES MASCARENHAS SOCIEDADE DE ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IGOR MACIEL ANTUNES (ADVOGADO)
BANCO SAFRA S.A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FERNANDO DENIS MARTINS (ADVOGADO)
IHARABRAS SA INDUSTRIAS QUIMICAS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MICHEL CARLOS MARIZ TEIXEIRA (ADVOGADO)
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALFREDO ZUCCA NETO (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	

	DONALDO JOSE DE ALMEIDA (ADVOGADO)
ICL AMERICA DO SUL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PIZERRE BORGES SIQUEIRA (ADVOGADO) GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU (ADVOGADO) CRISTIANA FRANCA CASTRO BAUER (ADVOGADO) LEONARDO LUIZ TAVANO (ADVOGADO)
BANK OF CHINA (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
BANCO MERCANTIL DO BRASIL SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EUCELLI QUEIROS GONCALVES DE SOUSA FERNANDES E PERONE (ADVOGADO) GLEISSON MIRANDA MAIA (ADVOGADO)
COFCO INTERNATIONAL BRASIL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HELIO ALBERTO BELLINTANI JUNIOR (ADVOGADO)
BAYER S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CELSO UMBERTO LUCHESI (ADVOGADO)
BANCO DAYCOVAL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SANDRA KHAFIF DAYAN (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO (TERCEIRO INTERESSADO)	
TIMAC AGRO INDUSTRIA E COMERCIO DE FERTILIZANTES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GIANPAOLO ZAMBIAZI BERTOL ROCHA (ADVOGADO)
INOCENCIO CANDIDO BORGES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	INOCENCIO CANDIDO BORGES NETO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
MONTEIRO DE ANDRADE, DINIZ, GALUPPO, ALBUQUERQUE E VIANA ADVOGADOS ASSOCIADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	GUILHERME CARVALHO MONTEIRO DE ANDRADE (ADVOGADO)
ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DO CERRADO MONTE CARMELO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADRIANO SOARES MARTINS (ADVOGADO) JANE MARTINS DE SOUSA (ADVOGADO) ANTONIO JOSE SCHINCARIOL (ADVOGADO)
CREUZO TAKAHASHI (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALINE PIOLI KOGA (ADVOGADO)
PEDRO HENRIQUE DIAS GOMES STEIN (TERCEIRO INTERESSADO)	
PROGRESSO ARMAZEM DE CAFE LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALDO DE SOUSA NETO (ADVOGADO)
JOSÉ VICTOR DIAS GOMES STEIN (TERCEIRO INTERESSADO)	
JOSÉ VICTOR DIAS GOMES STEIN (TERCEIRO INTERESSADO)	
Documentos	

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10344822905	06/12/2024 17:18	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Monte Carmelo / 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Monte Carmelo

Avenida Brasil Oeste, 1705, Fórum Tito Fulgêncio, Jardim Zeny, Monte Carmelo - MG - CEP: 38500-000

PROCESSO Nº: 5003940-52.2019.8.13.0431

CLASSE: [CÍVEL] INSOLVÊNCIA REQUERIDA PELO DEVEDOR OU PELO ESPÓLIO (167)

ASSUNTO: [Preferências e Privilégios Creditórios]

Erro de intepretao na linha: '

AUTOR: #{processoTrfHome.tipoNomeAutorProcesso}

RÉU: #{processoTrfHome.tipoNomeReuProcesso}

': java.lang.IndexOutOfBoundsException: Index: 0, Size: 0

DECISÃO

(6ª Decisão saneadora após sentença declaratória de insolvência civil)

Trata-se de AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE INSOLVÊNCIA CIVIL E LIQUIDAÇÃO JUDICIAL requerida pela **COPERMONTE – COOPERATIVA AGRÍCOLA DE MONTE CARMELO LTDA**, cuja ação foi ajuizada em 10.12.2019 e a sentença declaratória de insolvência foi proferida em 20.08.2021 – ID n. **5293713034** (pág 446/453, PDF)

Guilherme Carvalho Monteiro de Andrade – OAB/MG: 87.936 aceitou o encargo de administrador judicial e, por ser integrante de sociedade de advogados, requereu a substituição de seu nome pela MONTEIRO DE ANDRADE, DINIZ, GALUPPO, ALBUQUERQUE E VIANA ADVOGADOS ASSOCIADOS (CNPJ: 03.580.846/0001-36) – ID n. 5854603022.

Publicado no DJE do TJMG a sentença declaratória de insolvência civil da Cooperativa



Decisão nomeando a MONTEIRO DE ANDRADE, DINIZ, GALUPPO, ALBUQUERQUE E VIANA ADVOGADOS ASSOCIADOS (CNPJ: 03.580.846/0001-36) como administradora judicial no ID n. 5910788013.

I – Das decisões saneadoras após a sentença que decretou a insolvência.

1ª Decisão saneadora – ID n 8169262997.

2ª Decisão saneadora – ID n. 9563236092.

3ª Decisão saneadora – ID n. 9658134980.

4ª Decisão saneadora – ID n. 9752098178.

5ª Decisão saneadora – ID n. 10182743743.

II – Do dispositivo da 5ª decisão saneadora.

Para saneamento da ação de insolvência civil da Massa Insolvente de Copermonte, no dia 12.03.2024 foi proferida a seguinte decisão (ID n. 10182743743):

“1. Cadastrem no Pje os procuradores da Locatória Monteccer (terceira interessada) – ID n. [10135109536 – Petição](#).

*2. **AUTORIZO O LEILÃO** dos imóveis objetos da **(i) matrícula nº 2.257** do CRI de Monte Carmelo (Av. Heládio Simões, nº 629, Batuque, Monte Carmelo), conforme laudo pericial de ID n. 10106538075 e **(ii) da matrícula nº 54.937** do CRI de Araguari (Rodovia AMG 900 – Km 15 – Município de Indianópolis), conforme laudo pericial de ID n. 10106570805, bem como **(iii) do veículo Caminhonete Iveco Daily 35S14HDCS**, cabine aberta, motor diesel, ano/mod. 2011/1012, cor branca, CAP/POR/CIL: 01, 52T/136 CV, **placa OLR0790**, chassi 93ZC35A01C8434249, renavam 00473485117, pelo preço da Tabela FIPE, todos de propriedades da Cooperativa Agrícola de Monte Carmelo – CNPJ nº 00.699.115/0001-16.*

*3. Desde já nomeio **Leiloeiro Público Oficial o Sr. José Antônio Rodvalho Júnior – JUCEMG nº 862/2012**, telefone (34) 9.9267-6852, e-mail: joseantonio@leiloesjudiciais.com.br, o qual deverá ser intimado do múnus que lhe foi conferido, a quem caberá dar ampla publicidade ao leilão judicial, inclusive com publicação de edital, além das obrigações estabelecidas no art. 884 do CPC.*

*4. Intimemaos locatários **PROGRESSO ARMAZÉM DE CAFÉ LTDA – PROCAFÉ, PEDRO HENRIQUE DIAS GOMES e COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES***



DO CERRADO MONTE CARMELO LTDA - MONTECCER para no prazo de 15 (quinze) dias, manifestarem-se acerca de eventual interesse de aquisição dos bens à estes locados, uma vez que devem ser levados à leilão para a pagamento de credores.

4.1. Considerando que todos os locatários de imóveis possuem procuradores cadastrados nos autos, a intimação poderá se dar pela forma eletrônica, típica do Pje.

5. Autorizo a Administradora Judicial a proceder o reembolso da quantia de R\$ 76,67 (setenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

6. Intime a locatária **COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DO CERRADO MONTE CARMELO LTDA – MONTECCER** para, no prazo de 15 (quinze) dias, realizar o pagamento de quantia referente ao reajuste do aluguel do ano de 2024, no importe de **R\$ 6.266,40** (seis mil duzentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos).

7. Intime o Sr. **PEDRO HENRIQUE DIAS GOMES**, locatário do imóvel registrado na matrícula nº 17.593, para, a partir do mês de março/2024, efetuar o pagamento do aluguel do imóvel conforme reajuste pelo índice IGPM/FGV, no valor de **R\$ 6.565,77** (seis mil quinhentos e sessenta e cinco reais e setenta e sete centavos), bem como para, no prazo de 15 (quinze) dias, quitar os valores em atraso referente ao reajuste do IGPM/FGV relacionado ao período de Janeiro/2022 a Fevereiro/2023, perfazendo o valor de **R\$ 11.884,94** (onze mil oitocentos e oitenta e quatro reais e noventa e quatro centavos).

8. Intime o Sr. **JOSÉ VICTOR DIAS GOMES STEIN**, locatário dos equipamentos instalados no imóvel de matrícula nº 17.593, para, a partir do mês de março/2024, efetuar o pagamento do aluguel dos equipamentos conforme reajuste pelo índice IGPM/FGV, no valor de **R\$ 1.641,44** (um mil, seiscentos e quarenta e um reais e quarenta e quatro centavos), bem como para, no prazo de 15 (quinze) dias, quitar os valores em atraso referente ao reajuste do IGPM/FGV relacionado ao período de Janeiro/2022 a Fevereiro/2023, perfazendo o valor de **R\$ 2.971,23** (dois mil, novecentos e setenta e um reais e vinte e três centavos).

9. Intime a perita **Aline Moreira dos Santos**, Engenheira Civil, CREA MG nº 340604, responsável pela elaboração dos laudos periciais para, no prazo de 05 (cinco) dias, manifestar-se acerca das petições e respectivos documentos apresentados pelos locatários dos bens avaliados –**Procafé Monteccer**– ID`s n. **10141717362 e 10156325344**.

10. Autorizo a expedição de alvará a favor do perito **Cleber Batista de Sousa** para levantamento de toda a quantia depositada (depósitos judiciais de ID n. 9678342815 e 9678342265 no valor de R\$ 75.950,00), conforme requerimento da Administradora Judicial de ID n. 10166706801. Expeça-se alvará.



11. Intime o ex-liquidante, Sr. *Creuzo Takahashi* para, no prazo de 05 (cinco) dias, adotar as providências cabíveis para a emissão de um novo certificado digital para a COPERMONTE, a fim de que seja possível a formalização de novo consulta perante a Receita Federal do Brasil – RFB concernente à interpretação da legislação tributária disciplinada pela Instrução Normativa RFB nº 2.058/2021 aplicáveis aos imóveis da Copermonte, sob as penas da lei.

12. Intime a Administradora Judicial para verificar junto ao DETRAN-MG se a Kirton Bank S/A procedeu à baixa do gravame (alienação fiduciária), em favor da Kirton Bank S/A, lançados sobre o veículo Caminhonete Iveco Daily 35S14HDCS, cabine aberta, motor diesel, ano/mod. 2011/1012, cor branca, CAP/POR/CIL: 01, 52T/ 136 CV, placa OLR0790, chassi 93ZC35A01C8434249, renavam 00473485117, de propriedade de COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO – CNPJ: 00.699.115/0001-16.

12.1. Ofício endereçado a Kirton Bank em 15.02.2024 (ID n. 10167492695) conforme comprovação de e-mail no ID n. 10168261586.

13. Atribuo força de ofício à presente decisão.”

III – Da síntese dos autos após a 4ª decisão saneadora.

A MONTECCER locadora do imóvel da Massa Insolvente localizado na Av. Heládio Simões, matrícula nº 2.257 do CRI Local, apresentou proposta de aquisição direta da propriedade pelo valor da avaliação, R\$ 3.950.000,00 – ID n. 10189761045.

A Secretaria do Juízo intimou a PRÓ CAFÉ na pessoa dos locatários Pedro Henrique Dias Gomes e José Victor Dias Gomes Stein para regular o pagamento dos alugueis do capão e maquinários (ID n. 10192926397 e 10192976808).

A perita Aline Moreira dos Santos respondeu as impugnações apresentadas pelos locatários Monteccer e Procafé – ID n. 10160956227 / 10193051740.

O perito contábil Cleber Batista de Sousa recebeu seus honorários – ID n. 10193493403.

O perito engenheiro mecânico Lucas Félix Ribeiro apresentou o laudo pericial sobre os maquinários locados à Procafé no ID n. 10198425543.

Progresso Armazém de Café Ltda (Procafé) apresentou impugnação aos cálculos do Administrador Judicial quanto ao reajuste dos alugueis – ID n. 10201393697.

27º Relatório Mensal de atividades e documentos – ID n. 10206161918 / 10206162168.

Em 29.04.2024, com finalidade de dar regular processamento a insolvência civil foi proferido o despacho de ID n. 10215245305, nos seguintes termos:

Ante o exposto, profiro as seguintes deliberações:



“1. Cadastre no Pje o credor Inocência Candido Borges Neto – OAB/MG: 164.313, na qualidade de credor da Massa Insolvente, uma vez que busca o recebimento de seus honorários (ID n. 10211358135).

2. Intimem os credores o Ministério Público para, no prazo de 05 (cinco) dias, dizerem:

2.1. Se concordam com a proposta apresentada pela Cooperativa MONTECCER de aquisição direta do imóvel objeto da matrícula nº 2.257 por R\$ 3.950.000,00 (três milhões novecentos e cinquenta mil reais); correspondente a 100% (cem por cento) do valor da avaliação devidamente homologada, a ser pago à vista, com prazo de 48 horas (ID n. 10125550993 – Pág. 2) – ID n. 10189761045.

2.2. Se concordam com os laudos periciais das avaliações de máquina e equipamentos elaborados pelo perito Lucas Félix Ribeiro - ID n. 10198425543 .

2.3. Decorrido o prazo, com ou sem impugnação, conclusos para decisão.

3. Proceda a transferência do valor incontroverso de R\$ 6.208,50 (seis mil e duzentos e oito reais e cinquenta centavos) depositados judicial pela Procafé para a conta bancária da Massa Insolvente de Copermonte – ID n. 10201392542.

4. Proceda a transferência do valor depositado pelo arrematante do veículo Fiat Uno Mille Way Econ, ano/modelo 2011/2012, placa HFK-575, no importe de R\$ 15.925,00 (ID n. 10123606701) para a conta bancária da Massa Insolvente de Copermonte – ID n. 10201392542.

5. Oficie-se ao Banco Sicoob Aracoop Ltda para que, imediatamente, restaure o acesso da Administradora Judicial à conta corrente nº 7.000.225-8 da agência nº 4264-1 (Monte Carmelo), em todas as suas funcionalidades, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a favor da Massa Insolvente, além do(a) gerente da agência responder por crime de desobediência (art. 330, do Código Penal).

6. Intime pessoalmente, por mandado, o ex-liquidante, Sr. Creuzo Takahashi para, no prazo de 05 (cinco) dias, apresentar os livros contábeis (Diário e Razão) dos períodos de 01.01.2010 à 31.12.2023, não encontrados na sala de arquivo, sob pena de incorrer nas iras do artigo 330 do Código Penal.

7. Havendo comprovação das despesas suportadas pela Administradora Judicial, autorizo o reembolso a está da quantia total de R\$ 8.052,18 (oito mil e cinquenta e dois reais e dezoito reais).

8. Autorizo a Administradora Judicial dministradora Judicial MADGAV - MONTEIRO DE ANDRADE, DINIZ, GALUPPO, ALBUQUERQUE E VIANA ADVOGADOS



ASSOCIADOS, na pessoa do **Dr. Guilherme Carvalho Monteiro de Andrade – OAB/MG: 87.936** a proceder junto a Receita Federal a emissão de um novo certificado digital para Massa Insolvente de Cooperativa Agrícola de Monte Carmelo, concernente à interpretação da legislação tributária disciplinada pela Instrução Normativa RFB nº 2.058/2021 aplicáveis aos imóveis da Copermonte.

9. Considerando a recalcitrância da **Kirton Banco S/A**, expeça-se **carta precatória**, intimando pessoalmente Kirton Banco S/A para, no prazo improrrogável de **05 (cinco) dias**, proceder a baixa do gravame (alienação fiduciária) lançado sobre o veículo Caminhonete Iveco Daily 35S14HDCS, cabine aberta, motor diesel, ano/mod. 2011/1012, cor branca, CAP/POR/CIL: 01, 52T/ 136 CV, placa OLR0790, chassi 93ZC35A01C8434249, renavam 00473485117, de propriedade de COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO – CNPJ: 00.699.115/0001-16, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo do representante legal da instituição financeira responder por crime de desobediência (art. 330 do Código Penal) e adoção de outras medidas judiciais cabíveis.

9.1. Intime a Administradora Judicial para, no prazo de 05 (cinco) dias, informar o endereço da Kirton Banco S/A.

9.2. Consta na carta precatória que a Massa Insolvente é beneficiária da Justiça Gratuita.

10. Intime a **Administradora Judicial** para, no prazo de 05 (cinco) dias:

10.1. Manifestar-se acerca da petição da Locatória PRO CAFÉ de ID nº 10201393697 que contesta o cálculos dos valores de locação.

10.2. Agente com o arrematante do veículo Fiat Uno de Placa HFK-5751 data, local e horário para entrega do veículo, cientificando o arrematante de que a transferência do veículo deverá ser realizada pelo próprio adquirente junto a Delegacia Competente, conforme e-mail da DEPOL – ID n. 10199328058.

10.3. Informar a este juízo como pretende alienar o imóvel da matrícula nº 17.593 e os maquinários que estão locados para à Procafé. Se juntos ou em separados.

11. Apresenta a resposta do item 10.3. Intime a Procafé para, no prazo de 05 (cinco) dias, apresentar sua proposta de aquisição direta dos bens imóveis e moveis, esclarecendo que o pagamento deverá se dar à vista, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

12. Tudo cumprido, conclusos para análise quanto a proposta de compra direta da Monteccer, impugnações aos cálculos dos valores de locação e eventual homologação dos laudos periciais.



13. Atribuo força de ofício à presente decisão.

Monte Carmelo/MG, data da assinatura eletrônica”.

28º Relatório Mensal de atividades e documentos – ID n. 10224255943 / 10224253841.

Matrícula atualizada nº 54.937 do CRI de Araguari/MG, referente ao imóvel que a Massa Insolvente possui na cidade de Indianópolis – ID n. 10232321339.

29º Relatório Mensal de atividades do Administrador Judicial referente à maio e junho de 2024 – ID n. 10242474868 / 10242451553, com juntada de documentos.

Em 10.06.2024 foi prolatada decisão: a) homologando a proposta de aquisição direta do imóvel objeto da matrícula nº 2.257 do CRI local pela Monteccer; b) rejeitando a impugnação da Procafé; e c) determinando o cumprimento de diligências. *In verbis*, o dispositivo (ID n. 10238359024):

“Ante o exposto, profiro as seguintes deliberações:

1. HOMOLOGO a proposta de aquisição direta do imóvel objeto da matrícula nº 2.257 do CRI de Monte Carmelo (Av. Heládio Simões, nº 629, Bairro Batuque, Monte Carmelo) pela locatária MONTECCER pelo valor de R\$ 3.950.000,00 (três milhões novecentos e cinquenta mil reais); correspondente a 100% (cem por cento) do valor da avaliação devidamente homologada, devendo a mesma ser intimada para depositar o valor, à vista e em 48 horas (ID n. 10125550993 – Pág. 2) – ID n. 10189761045.

2. HOMOLOGO o laudo pericial de avaliação dos maquinários da Massa Insolvente que estão no armazém da Procafé, conforme ID n. [10198425543 - \(LAUDO PERICIAL MONTE CARMELO\)](#).

3. HOMOLOGO a proposta de alienação conjunta do imóvel de matrícula nº 17.593 (Av. da Saudade) e dos maquinários, eis que ambos estão locados para à PROCAFÉ.

4. Intime a PROCAFÉ (via eletrônica, eis que possui procurador nos autos) para, no prazo de 05 (cinco) dias, querendo, apresentar proposta de aquisição direta do imóvel de matrícula nº 17.593 (Av. da Saudade) e dos maquinários, esclarecendo que o pagamento deverá se dar à vista, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

5. REJEITO a impugnação apresentada pela PROCAFÉ no ID n. 10201393697, considerando como corretos os cálculos apresentados pela Administradora Judicial.

5.1. Na mesma oportunidade, fica a PROCAFÉ intimada para, no prazo de 15 (quinze) dias, realizar o depósito judicial da quantia de R\$ 8.647,67 (oito mil e seiscentos e quarenta e sete reais e sessenta e sete centavos) referente ao saldo devedor, sob pena de incidência de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelos índices da CGJ/MG.

6. Intime a Administradora Judicial para, no prazo de 05 (cinco) dias:

6.1. Manifestar-se acerca da resposta do ex-liquidante Creuzo Takahashi que disse ter entregue todos os livros ao Administrador Judicial (ID n. 10237452434); e



6.2. Informar a este juízo se o veículo Iveco de placa OLR-0790 está em poder da Massa Insolvente ou de Terceiros, bem como sobre a necessidade de ordenar sua busca e apreensão.

7. Certifique a Secretaria do Juízo se todas as determinações do **Despacho** ID n. [10215245305](#) - **Despacho**(29.04.2024) foram cumpridas. Em caso negativo, providenciar o cumprimento.

Monte Carmelo/MG, data da assinatura eletrônica.”

A arrematante Monteccer depositou o valor do preço, R\$ 3.950.000,00 (ID n. 10244169022) e requereu a expedição da carta de arrematação.

Por sua vez, os credores trabalhistas requereram a quitação de seus passivos – ID n. 10244568885.

Contra a decisão de ID n. 10238359024, foi interposto embargos de declaração pela Procafé no ID n. 10253490739, os quais foram contrarrazoados no ID n. 10267631645 e rejeitados no ID n. 10283040152.

30º Relatório Mensal de atividades com juntada de documentos – ID n. 10261964886 / 10261962556.

Juntada sentença proferida nos autos de habilitação de crédito nº 5001496-07.2023.8.13.0431 que tem como requerente Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros S/A – ID n. 10267359371.

31º Relatório Mensal de atividades com juntada de documentos – ID n. 10283395864 / 10283395865.

Auto de arrematação em venda direta do veículo caminhonete carga Iveco Daily de placa OLR-0790 – ID n. 10289838968.

Carta de arrematação do imóvel da matrícula nº 2.257 – ID n. 10292493644.

Nitram JGA Ltda requereu o chamamento do feito à ordem para que lhe seja deferida a restituição dos maquinários locados para a Procafé - ID n. 10293867040.

O Administrador Judicial se manifestou no ID n. 10295942586.

Em Em 04.09.2024 foi proferido despacho (ID n. 10300048507) para o impulsionamento da ação de insolvência civil, nos seguintes termos:

“Dispositivo:

1. Oficie-se ao **DETRAN-MG** para proceda a baixa da anotação premonitória do art. 615-A do CPC/73 sobre o prontuário do veículo de placa HFK-5751 para que seja



possível concluir a sua transferência.

2. Cumpra-se, com URGÊNCIA, o determinado no item 9 do despacho de ID nº 10215245305, “in verbis”: “9 .Considerando a recalcitrância da Kirton Banco S/A, expeça-se carta precatória, intimando pessoalmente a Kirton Banco S/A para, no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias, proceder a baixa do gravame (alienação fiduciária) lançado sobre o veículo Caminhonete Iveco Daily 35S14HDCS, cabine aberta, motor diesel, ano/mod. 2011/1012, cor branca, CAP/POR/CIL: 01, 52T/ 136 CV, placa OLR0790, chassi 93ZC35A01C8434249, renavam 00473485117, de propriedade de COOPERATIVA AGRICOLA DE MONTE CARMELO – CNPJ: 00.699.115/0001-16, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo do representante legal da instituição financeira responder por crime de desobediência (art. 330 do Código Penal) e adoção de outras medidas judiciais cabíveis”.

3. Defiro o pedido da Administradora Judicial de ID n. 10261962556, item 5, devendo ser expedido mandado a ser cumprido por Oficial de Justiça com a presença do Administrador Judicial ou seu representante legal junto ao Escritório da Massa Insolvente de Copermonte, a fim de se constatado a ausência dos livros contábeis, devendo o Sr. Oficial de Justiça informar quais livros não foram encontrados, podendo a diligência ser acompanhada pelo ex-liquidante Sr. Creuzo Takahashi, o qual deverá ser contactado sobre o dia e horário da diligência.

3.1. O Sr. Oficial de Justiça deverá lavrar certidão informando quais livros contábeis se encontram ausentes.

4. Oficie-se ao Juízo da 1ª Vara da Comarca de Varginha/MG, informando ao(a) Zeloso(a) Magistrado(a) Titular que foi decretada a Insolvência Civil da Cooperativa Agrícola de Monte Carmelo Ltda – Copermonte e, ato contínuo, solicitar ao(a) I. Juiz(íza) a fineza de realizar o desbloqueio da quantia de R\$ 1,93 (um real de noventa e três centavos) das contas de titular da Massa Insolvente de Copermonte, notadamente, nos autos nº 0201150-86.2015.8.13.0707 a fim de seja possível atualizar o histórico contábil da Massa.

5. Intimem o Município de Monte Carmelo, o Estado de Minas Gerais, a União e a Fazenda Nacional para, no prazo de 15 (quinze) dias, informarem a este juízo e ao Administrador Judicial acerca da existência de eventual crédito junto à Massa Insolvente de Copermonte.

6. Autorizo à Administradora Judicial a proceder o reembolso seu favor das despesas antecipadas pela MADGAV, referente ao mês de julho/2024, no valor de **R\$ 4.706,44 (quatro mil e setecentos e seis reais e quarenta e quatro centavos), eis que documentalmente comprovada a despesas (ID n. 10261969015).**

7. Certifique a Secretaria do Juízo se já ocorreu o trânsito em julgado das habilitações



de créditos nº: i) 5001488-30.2023.8.13.0431, ii) 5001512-58.2023.8.13.043, iii) 5005108-50.2023.8.13.0431, iv) 5001496-07.2023.8.13.0431 e iv) 5001241-15.2024.8.13.0431 e informar fase em que se encontra a de nº 5004908-43.2023.8.13.0431.

8. Expeça-se Carta de Arrematação a favor da **Monteccer** do imóvel objeto da **matrícula nº 2.257** do CRI de Monte Carmelo, localizado na **Av. Heládio Simões**, nesta cidade de Monte Carmelo-MG.

9. Oficie-se ao Cartório do Registro de Imóveis para que proceda a **baixa** de todas as penhoras, anotações premonitórias, penhores, hipotecas e de todo e qualquer tipo de gravame incidente sobre o imóvel da **matrícula nº 2.257** do CRI de Monte Carmelo, pertencente a Cooperativa Agrícola de Monte Carmelo Ltda – Massa Insolvente de Copermonte, o qual foi arrematado pela Monteccer.

10. Expeça-se alvará a favor da **Massa Insolvente de Copermonte**, para levantamento dos depósitos judiciais efetuados pela **PROCAFÉ** nos ID's nº 10201392542 (R\$ 6.208,50) e ID n. 10297412187 (R\$ 8.647,67).

10.1. Intime a Administradora Judicial para informar os dados bancários da Massa Insolvente de Copermonte.

11. Expeça-se alvará a favor da Administradora Judicial, consistente em seu honorários, no valor de **R\$ 118.500,00** (cento e dezoito mil e quinhentos reais), referente à venda do imóvel objeto da matrícula nº 2.257 do CRI de Monte Carmelo.

11.1. Intime a Administradora Judicial para informar seus dados bancários.

12. Autorizo a transferência de parte do valor da venda do imóvel objeto da matrícula nº 2.257 do CRI de Monte Carmelo (Compradora Monteccer - R\$ 3.950.000,00 – Depósito Judicial no 10244170616 – extrato no ID n. 10283395876), já abatido os honorários do Administrador Judicial (deferidos no item 11 deste despacho) para a Conta da Massa Insolvente de Copermonte, a fim de que tal valor seja investido e a Massa possa obter renda com esse ativo. Deste valor, autorizo ao Administrador Judicial a proceder a reserva de **R\$ 79.000,00** (setenta e nove mil reais), correspondente a 40% de seus honorários, a qual também deverá ser investigada para garantir a valorização da moeda.

12.1. Intime a Administradora Judicial para informar os dados bancários da Massa Insolvente de Copermonte.

13. Intimem os credores e o Ministério Público para no prazo de **5 (cinco) dias**, manifestarem-se acerca do Ato de Arrematação do veículo **Caminhonete/Carga Iveco Daily/35S14HDCS**, placa OLR-0790, carroceria aberta, motor a diesel, ano/modelo



2011/1012, cor branca, CAP/POT/CIL 01, 52T/ 136 CV, Chassi 93ZC35A01C8434249, Renavam 00473485117, pelo valor de R\$ 48.418,50 de forma parcelada, com entrada de 25% e 6 parcelas de R\$ 6.052,31 – ID n. **10289838968**– esclarecendo o valor da entrada já foi depositado em juízo: R\$ 12.104,63 (ID n. 10290156242).

14. Intimem os credores, o Ministério Público e o Administrador Judicial, para, no prazo de 5 (cinco) dias:

14.1. Manifestar-se acerca da petição e documentos apresentados pela NITRAM JGA LTDA – ID n. [10293867040](#) – Petição, [10293861155](#) - Procuração (doc Procuracao física compressed), [10293875125](#) - Contrato Social (doc Contrato Social Consolidado Nitram 30.06.2022), [10293853962](#) - SENTENÇA (doc Sentença 0026190 09.2015.8.13.0431), [10293868586](#) - SENTENÇA (doc Sentença 0026208 30.2015.8.13.0431), [10293864559](#) - Mandado (doc Auto de Busca, Apreensão e Depósito 0026208 30.2015.8.13.0431), [10293861254](#) - Mandado (doc Auto de Busca, Apreensão e Depósito 0026190 09.2015.8.13.0431), [10293867681](#) - Contrato (doc CCB 2012137 683.048 8301), [10293875181](#) - Contrato (doc CCB 2012137 683.049 6301), [10293879826](#) - Contrato (doc Cessão Fundo x Nitram) e [10293879028](#) - Contrato (doc Cessão Itaú x Fundo).

15. A PROCAFÉ requereu prazo de 30 (trinta) dias para apresentar proposta de para aquisição direta do imóvel e maquinários (Av. da Saudades, Monte Carmelo). Assim, deverá a interessada apresentar proposta até o dia 30.09.2024.

16. Intime a Administradora Judicial para, no prazo de 5 (cinco) dias, dizer se o imóvel matrícula nº 54.937 do CRI de Araguari (Rodovia AMG 900 – Km 15 – Município de Indianópolis) encontra-se hábil para a venda, bem como se há proposta para aquisição direta por algum interessado e/ou se deverá ser realizado leilão.

17. Havendo manifestação pela realização leilão, desde já fica autorizado.

17.1. Por economia processual, desde já nomeio leiloeiro o Sr. José Antônio Rodovalho Junior, o qual deverá ser intimado de sua nomeação, bem como para adotar as providências de seu cargo.

18. Atribuo força de ofício ao presente despacho.

Monte Carmelo/MG, data da assinatura eletrônica”.

Em 12.09.2024 também foi proferido despacho (ID n. 10306199122) para impulsionamento do feito, nos seguintes termos:

“1. Homologo o auto de arrematação do veículo Caminhonete/Carga Iveco Daily/35S14HDCS, placa OLR-0790, carroceria aberta, motor a diesel, ano/modelo 2011/1012, cor branca, CAP/POT/CIL 01, 52T/ 136 CV, Chassi 93ZC35A01C8434249,



Renavam 00473485117, pelo valor de R\$ 48.418,50 de forma parcelada, com entrada de 25% e 6 parcelas de R\$ 6.052,31 – ID n. 10289838968 – esclarecendo o valor da entrada já foi depositado em juízo: R\$ 12.104,63 (ID n. 10290156242).

2. Indeíro o pedido formulado pela terceira interessada Nitram JGA Ltda de ID n. 10293867040.

3. Indeíro o pedido formulado pelos credores Cleonice de Souza Leão Miranda e outros de ID n. 10297186436, eis que ainda pendente a consolidação do quadro de credores.

4. Expeça-se alvará a favor do Perito Lucas Félix para levantamento do restante de seus honorários, cujos valores já foram depositados nos autos pelo Administrador Judicial.

5. Oficie-se o Sicoob Aracoop conforme requerido pelo Administrador Judicial no ID nº 10304824643, item 6.

6. Os requerimentos para expedição de alvarás e transferências de valores contidos no ID n. 10304824643, itens 7 e subitens 1, 2 e 3 já foram deferidos no despacho de ID n. 10300048507. Expeçam-se os respectivos alvarás.

7. Oficie-se a Receita Federal à Receita Federal do Brasil, localizada na Av. Olegário Maciel, nº 2360, bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-112, para que, sob pena de multa, **conceda força de procuração ao certificado digital do Perito Contador** nomeado nos autos, Dr. Eduardo Lara e Silva, CPF 295.648.756-68, permitindo-lhe a transmissão de obrigações acessórias em nome da Massa Insolvente de COPERMONTE, bem como o acesso a consultas de declarações já transmitidas pela cooperativa insolvente, devendo ser mantido o cadastro do responsável tributário da Massa Insolvente, Sr. Creuzo Takahashi, CPF 200.454.849-53.

8. Defiro o reembolso da quantia de R\$ 21,26 (vinte e um reais e vinte e seis centavos) a favor da Administradora Judicial pela despesas antecipadas, ficando, desde já, autorizada a transferência do valor.

9. Intimemos credores e o Ministério Público acerca das petições e documentos apresentados pela Administradora Judicial no ID n. ,10304824643 – Petição 10304834070 – Documento ,de Comprovação (01. Relatório Mensal Agosto a Setembro de 2024) 10304834073 - Documento de ,Comprovação (02 Discriminação das Despesas e Receitas) 10304834074 - Documento de Comprovação ,(02.1.Discriminação das Despesas e Receitas MADGAV Agosto.2024) 10304834075 - Documento de ,Comprovação (03 Extrato Cooperativa 01.08.24 a 31.08.24) 10304834076 - Documento de ,Comprovação (03.1 Extrato Cooperativa 01.09.24 a 10.09.24) 10304834077 - Documento de ,Comprovação (04 Relatório de Atividade



Agosto Manifesto) 10304834078 - Documento de ,Comprovação (05 CND FGTS 28.08.2024) 10304834079 - Documento de Comprovação (06 CND SEF e24.11.2024 POSITIVA) 10304834080 - Documento de Comprovação (07 CND TRABALHISTA 09.02.2025)

9.1. Fixo prazo comum de 5 (cinco) dias.

Monte Carmelo/MG, data da assinatura eletrônica”.

A Secretaria do Juízo cumpriu as determinações contidas nos despachos anteriores e o leiloeiro oficial acostou aos autos comprovante de pagamento de 2 das 6 parcelas referente a venda direta do veículo Caminhonete/Carga Iveco Daily/35S14HDCS, placa OLR-0790, carroceria aberta, motor a diesel, ano/modelo 2011/1012, cor branca, CAP/POT/CIL 01, 52T/ 136 CV, Chassi 93ZC35A01C8434249, Renavam 00473485117, pelo valor de R\$ 48.418,50 de forma parcelada, com entrada de 25% e 6 parcelas de R\$ 6.052,31 – ID n. 10289838968:

1º Parcela de R\$ 6.052,31 – ID n. 10306996464.

2º Parcela de R\$ 6.052,31 – ID n. 10327171182.

A Cooperativa MONTECCER, arrematante do imóvel objeto da matrícula nº 2.257 do CRI de Monte Carmelo requereu providências junto ao Município de Monte Carmelo, ao CRI local e para baixa de indisponibilidade – ID n. 10308870029.

A Massa Insolvente de Copermonte requereu o desbloqueio junto ao Sicoob da quantia de R\$ 1,93 e informou os contatos telefônicos do Administrador Judicial (31.3297-7307) e do ex-liquidante Creuzo Takahashi (34.9984-6022) – ID n. 10311008490.

A Procafé requereu dilação de prazo para apresentar proposta de aquisição do imóvel locado – ID n. 10317514228.

Juntada da sentença de habilitação de crédito proferida nos autos nº 5004908-43.2023.8.13.0431 que tem como requerente e credora Louis Dreyfus Companhia Brasil S/A – ID n. 10318663412.

A Massa Insolvente de Copermonte, por meio de seu Administrador Judicial apresentou diversos requerimentos no ID n. 10324097577 e apresentou relatório mensal de atividades no ID n. 10324094428.

Cleonice de Souza Leão Miranda e outros credores trabalhistas, requereram a realização de seus pagamentos no ID n. 10334827035.

Roseli Rosa Davanzo, arrematante do veículo Iveco requereu a expedição de carta de arrematação, baixa dos ônus que recaem sobre o veículo e bloqueio dos valores depositados até que a arrematante esteja na posse do bem, trazendo suas razões no ID n. 10341937916.



É no essencial o relatório. DECIDO.

1. Do registro da carta de arrematação do imóvel da matrícula nº 2.257.

Narra a petição de ID n. 10308870029, em breve relato que, quando a arrematante MONTECCER apresentou a carta de arrematação do imóvel da matrícula nº 2.257 ao Serviço do Registro de Imóveis de Monte Carmelo, este se recusou a proceder a baixa das anotações premonitórias e da indisponibilidade lançada sobre o imóvel pelo Juízo da 9ª Vara Cível de São Paulo/SP, tendo ainda, encontrado resistência no município que exige o pagamento de todos os tributos da Massa Insolvente para autorizar a transferência do imóvel.

Apresentado resumo da narrativa, passo à análise dos pedidos da arrematante.

1.1. Do ITBI.

A aquisição de imóvel pela via da arrematação também gera a obrigação de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, cuja base de cálculo é àquela firmada sob o **Tema Repetitivo nº 1113 do STJ:** "a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente." Neste sentido:

REMESSA NECESSÁRIA - DIREITO TRIBUTÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL - BASE DE CÁLCULO DO ITBI - VALOR DE ARREMATAÇÃO DO BEM-COBANÇA - AVALIAÇÃO - FAZENDA PÚBLICA – IMPOSSIBILIDADE. **A base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor de arrematação do bem**, independentemente de sua natureza judicial ou extrajudicial, pelo que é indevida a cobrança do imposto à luz da avaliação empreendida pela própria Fazenda Pública. (TJMG - Remessa Necessária-Cv 1.0000.23.281634-8/001, Relator(a): Des.(a) Carlos Henrique Perpétuo Braga , 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/09/2024, publicação da súmula em 19/09/2024).

1.2. Dos demais impostos (IPTU e ISSQN) e de eventuais multas.

A alienação forçada, mais conhecida como leilão, é uma das formas mais usuais de que dispõe o credor satisfazer o seu crédito junto o devedor. O leilão, síntese, consistente na venda de determinado bem do devedor a um terceiro que, ao pagar o preço correspondente, passa a ser denominado arrematante, adjudicando para si o bem arrematado.

O Código de Processo Civil prevê que, em casos de adjudicação ou alienação, os créditos de outros credores que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, a exemplo do IPTU,



sub-rogam-se sobre o preço da arrematação:

Art. 908 do CPC. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Ou seja, não pode o Fisco, seja ele Federal, Estadual ou Municipal, exigir do arrematante, terceiro de boa-fé, a obrigação de quitar todas as dívidas tributárias e não tributárias que tenham como fato gerador seja a propriedade ou o domínio do bem arrematado, assim como os relativos a taxas pela prestação de serviços.

A legalidade da isenção da cobrança vem do artigo 130 do Código Tributário Nacional, que determina:

Art. 130 do CTN. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Sobre o tema, Luiz Alberto Gurgel de Faria ministra:

"Regra interessante consta no parágrafo único, no sentido de que os tributos porventura incidentes nas situações destacadas no 'caput' sub-rogam-se no lance ofertado, quando os imóveis são arrematados em hasta pública, demonstrando que nenhuma obrigação será repassada ao arrematante." (Código Tributário Nacional Comentado, 6ª ed., SP: RT, 2013, p. 690).

Deste modo, o arrematante não pode ser cobrados por débitos anteriores à data da arrematação, com exceção de duas hipóteses:

(i) quando houver expressa menção à existência de débitos tributários vinculados ao imóvel arrematado em hasta no edital; e

(ii) em razão de contrato de locação. Contudo, nesta hipótese, a obrigação de pagamento dos tributos relativos à IPTU ou ISSQN, por exemplo, fica restrita ao período de vigência do contrato de locação e desde que o arrematante seja o próprio locatário.

A propósito, cito o entendimento do STJ e do TJMG:

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. CRÉDITOS RELATIVOS A IMPOSTOS. PROPRIEDADE COMO FATO GERADOR. ARREMATANTE E BEM ARREMATADO LIVRES DE GRAVAME. I - Na origem, trata-se de ação anulatória de débito fiscal (IPTU) proposta em face do Município do Rio de Janeiro, que objetiva a declaração de nulidade dos débitos fiscais de IPTU e taxas referentes aos exercícios dos



anos de 1989 a 2008, referentes a imóvel situado na Tijuca, arrematado em hasta pública em 2008. Na sentença, julgou-se procedente o pedido. No Tribunal a quo, a sentença foi reformada para reconhecer a improcedência do pedido autoral e inverter os ônus sucumbenciais. II - **Verifica-se que o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido de que os créditos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade sub-rogam-se sobre o respectivo preço público quando arrematados em hasta pública, liberando o arrematante e o bem arrematado do respectivo gravame.** Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes: AgInt no REsp 1690412/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017; AgRg no Ag 1246665/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 06/04/2010, DJe 22/04/2010). III - Agravo interno improvido." (AgInt no REsp n. 1.774.298/RJ, Relator: Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/5/2019, DJe de 28/5/2019) **(sem grifos no original)**.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO - DÉBITOS TRIBUTÁRIOS CONTRAÍDOS ANTERIORMENTE À DATA DE ARREMATAÇÃO (IPTU) - SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO - INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 130, DO CTN, E 908, §1º, DO CPC - AUSÊNCIA DE PREVISÃO DA DÍVIDA NO EDITAL DA HASTA PÚBLICA - INEXIGIBILIDADE EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE -EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ, EM FAVOR DO MUNICÍPIO, PARA QUITAÇÃO DOS TRIBUTOS - RECURSO PROVIDO. - Nos termos do artigo do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil, no caso de alienação judicial, os débitos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se no preço, tais como as dívidas tributárias cujo fato gerador seja a propriedade, conforme dispõe o artigo 130, do Código Tributário Nacional. - Ressalvadas as hipóteses em que houver expressa menção à existência de débitos tributários vinculados ao imóvel arrematado em hasta pública, a sub-rogação dos créditos tributários ocorre sobre o valor pago pelo arrematante (STJ, AgRg no AREsp 248.454/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe de 12/09/2013). (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.24.212328-9/001, Relator(a): Des.(a) Roberto Vasconcellos , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/07/2024, publicação da súmula em 11/07/2024) **(sem grifos no original).**

Assim, o Município de Monte Carmelo não poderá exigir da arrematante o pagamento de créditos tributários e não tributários em data anterior à data da arrematação, devendo ser considerado para todos os efeitos, a data de homologação da proposta de aquisição direta do imóvel pela Monteccer, qual seja: **10.06.2024**.

1.3. Da baixa dos gravames sobre o imóvel da matrícula nº 2.257.

A ordem judicial emanada em 04.09.2024, no despacho de ID n. 10300048507, com força de ofício é bastante clara e objetiva, quando determina a baixa de de todas as penhoras, anotações premonitórias, penhores, hipotecas e de todo e qualquer tipo de gravame incidente sobre o imóvel da



matrícula nº 2.257 do CRI de Monte Carmelo. *In verbis*, cito o teor da ordem judicial:

9. Oficie-se ao Cartório do Registro de Imóveis para que proceda a *baixa de todas as penhoras, anotações premonitórias, penhores, hipotecas e de todo e qualquer tipo de gravame* incidente sobre o imóvel da *matrícula nº 2.257* do CRI de Monte Carmelo, pertencente a *Cooperativa Agrícola de Monte Carmelo Ltda – Massa Insolvente de Copermonte, o qual foi arrematado pela Monteccer. (GN).*

Deste modo, com exceção da ordem da indisponibilidade gerada pela 9ª Vara Cível de São Paulo/SP, a qual só pode ser retirada por meio da CNIB – Centro Nacional de Indisponibilidade de Bens, não há justificativa aceitável para a Registradora para não cumprir a ordem judicial.

2. Dos credores trabalhistas Cleonice de Souza Leão Miranda e outros.

A Administradora Judicial informou no ID n. 10343230369 que está diligenciando para consolidar a relação de credores, para dar início ao rateio da classe trabalhista, requerendo a intimação dos credores para informarem seus dados bancários.

3. Da arrematante do veículo Iveco, placa OLR-0790.

A Sra. Roseli Rosa Davanzo arrematou o veículo Caminhonete/Carga Iveco Daily/35S14HDCS, placa OLR-0790, carroceria aberta, motor a diesel, ano/modelo 2011/1012, cor branca, CAP/POT/CIL 01, 52T/ 136 CV, Chassi 93ZC35A01C8434249, Renavam 00473485117 e vem pagando regularmente as prestações.

Não há óbice à expedição da carta de arrematação, nem tão pouco que o veículo seja transferido para seu nome, não podendo o Fisco exigir a cobrança de débitos anteriores à data da arrematação, sob pena de atropelar o § 1º, do art. 908 do CPC e o art. 130 do CTN:

Art. 130 do CTN. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, **subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes**, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Além disso, o entendimento jurisprudencial consolidado e que os ônus gerados pelo antigo proprietário (multa, IPVA, Taxa de Licenciamento) não podem ser exigidos do arrematante. A propósito, cito:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LEILÃO DE VEÍCULO. DÉBITO DE IPVA ANTERIOR. RESPONSABILIDADE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. OBRIGAÇÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Segundo entendimento do egrégio Superior Tribunal de Justiça, em caso de arrematação de veículo em leilão judicial, admite-se a aplicação analógica do art. 130, parágrafo único, do CTN. 2. Assim, os débitos anteriores referentes à propriedade do bem, inclusive os de natureza tributária, como o IPVA,



sub-rogam-se sobre o preço alcançado, não sendo possível, em princípio, atribuir ao arrematante a responsabilidade para o pagamento de tais dívidas. 3. Apelação cível conhecida e não provida, mantida a sentença que julgou improcedente os embargos à execução. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.061346-5/001, Relator(a): Des.(a) Caetano Levi Lopes , 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/08/2023, publicação da súmula em 09/08/2023)

Quanto ao gravame financeiro, a Kirton Bank S/A responsável por sua inserção já foi intimada para fazer a retirada, sob pena de multa diária, em 29.10.2024 – ID n. 10343230390.

Do dispositivo:

Ante o exposto, determino:

1. Expedição de ofício ao Município de Monte Carmelo para que se **ABSTENHA de exigir da arrematante Cooperativa dos Cafeicultores do Cerrado Monte Carmelo Ltda – **Monteccer** qualquer pagamento de créditos tributários e não tributários, **cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente a 10 de junho de 2024**(data da arrematação);**

2. Expedição de ofício ao Registro de Imóveis de Monte Carmelo para que proceda a **baixa de TODAS penhoras, anotações premonitórias, penhores, hipotecas e de todo e qualquer tipo de gravame incidentes sobre o imóvel da **matrícula nº 2.257** do CRI de Monte Carmelo, pertencente à Cooperativa Agrícola de Monte Carmelo Ltda – Massa Insolvente de Copermonte, o qual foi arrematado pela Monteccer, inclusivos dos Registros R-09, R-10, R-11, R-18, R-19, R-21 e R-23 e das Averbacões AV-12, AV-13, AV-14, AV-15, AV-16, AV-17, AV-20 e AV-22 do Livro 2, bem como dos Registros 19.555, 16.962, 20.953, 21.136, 21.152, 21.186, 21.586, 22.283, 22.381, 22.426, 22.602, 22.667, 23.129, 23.468 e 24.266 do Livro 3, todos deste Serviço do Registro de Imóveis.**

3. Expedição de ofício ao Juízo da 9ª Vara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP – Foro Central, dando notícia da arrematação realizada em 10.06.2024 sobre o imóvel objeto da **matrícula nº 2.257 do CRI de Monte Carmelo de propriedade da Massa Insolvente de Cooperativa Agrícola de Monte Carmelo Ltda – **Copermonte** (CNPJ: 00.699.115/0001-16), pela arrematante Cooperativa dos Cafeicultores do Cerrado Monte Carmelo Ltda – Monteccer, **solicitando** ao i. Juízo que proceda ao cancelamento da indisponibilidade aprovada em 19.02.2024 e lançada sobre o imóvel arrematado (R-24), objeto do processo nº **1131551-92.2014.8.26.0100**, a fim de seja possível ao adquirente/arrematante, proceder ao devido registro da carta de arrematação junto ao Registro de Imóveis de Monte Carmelo-MG, conforme dispõe o art. 5º c/c art. 6º, § 1º, do Provimento nº 39/CNJ/2014.**

4. Intimação da Administradora Judicial para celebrar com a arrematante o distrato do contrato de locação, devendo constar no instrumento particular que o distrato ocorreu em 10.06.2024 em virtude da arrematação do imóvel pela própria locatária.

5. Intimação das Fazendas Nacionale Municipal para, no prazo de 5 (cinco) dias, apresentarem as CDA's dos créditos que alegam possuir (vide ID's 10314029953 e 10317033660, respectivamente) contendo o valor original de seu crédito, a data de vencimento e os critérios de



atualização, bem assim o(s) número(s) do(s) processo(s) da(s) ação(ões) judicial(is) de execução fiscal, a fim de possibilitar a listagem dos créditos fiscais, conforme preveem os arts. 83 e 84 da Lei 11.101/05.

6. Intimação da arrematante **MONTECCER** e a locatária **PROCAFÉ** para, no prazo de 05 (cinco) dias, comprovarem nos autos o recolhimento do IPTU durante todo o período de locação, tendo em vista o débito de IPTU apontado pela Fazenda Municipal.

7. Intimação da locatária **PROCAFÉ** para, no prazo de 5 (cinco) dias, realizar o pagamento da diferença de alugueis mensais pagas a menor, que alcançam o valor total de R\$ 6.850,94 (vide planilha em anexo), bem assim seja intimada a pagar doravante os valores mensais de aluguel definidos por esse Juízo em ID n. 10182743743, quais sejam, R\$ 6.565,77, referentes à locação do imóvel, e R\$ 1.641,44, relativos à locação do maquinário, em ambos os casos sob pena de despejo, conforme prediz a Lei nº 8.245/91 em seu art. 59, §1º, inciso IX.

8. Expedição de ofício ao **SICOOB ARACOOB**, agência 4264-1, conforme já deferido pela r. decisão de ID 10306199122, para que aludida instituição financeira **desbloqueie o valor de R\$ 1,93** (doc. 03.1), já desbloqueado por decisão judicial proferida no processo de nº 0201150-86.2015.8.13.0707, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG e desbloqueio no processo nº 0029939-84.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP.

9. Autorizo a Administradora Judicial da Massa Insolvente de Copermonte a realizar nova aplicação financeira na mesma modalidade anteriormente autorizada por este Juízo no valor de R\$ 157.347,44 (cento e cinquenta e sete mil e trezentos e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), a fim de tal valor passo gerar renda a Massa Insolvente, conforme requerido no item 10 da petição de ID n. 10324097577.

10. Considerando os 2 (dois) depósitos judiciais – (i) **1º Parcela de R\$ 6.052,31** – ID n. 10306996464 e (ii) **2º Parcela de R\$ 6.052,31** – ID n. 10327171182 – referente ao pagamento de 2 das 6 parcelas pela venda do veículo Caminhonete/Carga Iveco Daily/35S14HDCS, placa OLR-0790, carroceria aberta, motor a diesel, ano/modelo 2011/1012, cor branca, CAP/POT/CIL 01, 52T/ 136 CV, Chassi 93ZC35A01C8434249, Renavam 00473485117, pelo valor de R\$ 48.418,50 de forma parcelada, com entrada de 25% e 6 parcelas de R\$ 6.052,31 – ID n. 10289838968, determino:

10.1. Expedição de **alvará de honorários** a favor da Administradora Judicial refere à venda dos veículos Fiat Uno, placa HFK-5751 e Iveco Daily, placa OLR-0790, no valor total de R\$ 1.022,46 (mil e vinte e dois reais e quarenta e seis centavos) a ser depositado na conta de MADGAV - MONTEIRO DE ANDRADE, DINIZ, GALUPPO, ALBUQUERQUE E VIANA ADVOGADOS, inscrita no CNPJ sob o nº 03.580.846/0001-36, Banco Bradesco S/A (237), Agência nº 3436, Conta-Corrente nº 4084-3 e Pix: CNPJ nº 03.580.846/0001-36.

10.2. Expedição de **alvará de todo o restante dos valores** a favor da Massa Insolvente de Copermonte, a ser depositado na conta mantida junto ao SICOOB ARACOOB, cooperativa nº 4264-1, conta corrente nº 7.000.225-8, CNPJ nº 00.699.115/0001-16.



11. Defiroo requerimento de ID n. 10341771016, devendo ser retificado junto ao Pje o cadastro do representante processual da parte Antunes Mascarenhas Sociedade de Advogados, na forma requerida.

12. Autorizo a Massa Insolvente de Copermontere representada por seu Administrador Judicial a **celebrar e formalizar o acordo** como Sr. Luiz Carlos Frazão, devedor da massa e executado nos autos de nº 0003517-29.2017.8.13.0115, que propôs o pagamento integral do débito de R\$ 16.648,58 (dezesesseis mil seiscentos e quarenta e oito reais e cinquenta e oito centavos), da seguinte forma: (i) R\$ 11.564,89 (onze mil quinhentos e sessenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), com a liberação do valor já bloqueado em suas contas bancárias; (ii) R\$ 5.083,69 (cinco mil e oitenta e três reais e sessenta e nove centavos), quitáveis em 05 (cinco) parcelas, iguais, mensais e consecutivas, conforme informado no item 2 da petição de ID n. 10343230369 – Pág. 3.

13. Expedição de ofício, que poderá ser apresentado em todo e qualquer órgão de repartição pública (em especial CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, FGTS, INSS), para que, sob pena de multa, **conceda força de procuração ao certificado digital do Perito Contador nomeado nos autos, Dr. Eduardo Lara e Silva, CPF 295.648.756-68**, permitindo-lhe a transmissão de obrigações acessórias em nome da MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE, bem como o acesso a consultas de declarações já transmitidas pela cooperativa insolvente, devendo ser mantido o cadastro do responsável tributário da Massa Insolvente, Sr. Creuzo Takahashi, CPF nº 200.454.849-53.

14. Expedição de ofício a ser apresentado para CERTMÍDIA, localizada na Rua Piauí, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, CEP 30150-320, **determinando a emissão de certificado digital e-CNPJ da MASSA INSOLVENTE DE COPERMONTE** - CNPJ nº 00.699.115/0001-16, considerando os termos do ofício acima requisitado e a força de procuração concedida ao certificado do Dr. Eduardo Lara e Silva, CPF 295.648.756-68, devendo ser mantido o cadastro do responsável tributário da Massa Insolvente, Sr. Creuzo Takahashi, CPF 200.454.849-53.

15. Intimação dos credores da Classe I – Trabalhistas Cleonice de Souza Leão Miranda, Abadia Raquel Moreira Monteiro, Geraldo Alves da Silva, João Alves Filho, Mário da Cruz, Osvaldo Nunes Martins, José Carlos Novais, Leila Ulisses Santos De Almeida, Antonio José Schincariol, Jane Martins de Sousa e Adriano Soares Martins para, no prazo de 05 (cinco) dias, atenderem à solicitação da Administradora Judicial de ID n. 10343230369, **informando seus dados bancários**, uma vez que a AJ informou nos autos que já está diligenciando para consolidar a relação de credores da classe I para dar início ao rateio da classe trabalhista.

16. Intimação da locatária Progresso Armazém de Café Ltda – **PROCAFÉ** para, no prazo de 5 (cinco) dias, comprovar nos autos o cumprimento da obrigação determinada na notificação nº NTF/2024/960, emitida em 16.10.2024, pela Prefeitura Municipal de Monte Carmelo, referente à falta de passeio no imóvel (notificação no ID n. 10343230387) e na notificação enviada pela Administradora Judicial (ID n. 10343230388), uma vez que a cláusula 12ª do contrato atribui à locatária a obrigação de realizar as obras no imóvel.



16.1. Intimação a Administradora Judicial para, no prazo de 5 (cinco) dias, juntar nos autos o contrato de locação celebrado com a PROCAFÉ e seus eventuais aditivos.

17. Com relação à Sra. Roseli Rosa Davanzo, (endereço no ID n. 10324097557), **arrematante do veículo Iveco Daily, 35S14HDCS, placa OLR-0790:**

17.1. Expeça-se carta de arrematação.

17.2. Intime-apara proceder a retirada do veículo no seguinte endereço: Rua Heládio Simões, nº 619, Bairro Batuque, CEP: 38.500-000, Monte Carmelo/MG, devendo agendar a data e horário da retirada com o Sr. Ival Magalhães, que está na posse do bem, através do número de telefone (34) 9.9983-0100.

17.3. Oficie-se a **Polícia Rodoviária Federal – PRF** para, no prazo de 5 (cinco) dias, proceder a **baixa** de todas as multas que recaem sobre o veículo Caminhonete/Carga Iveco Daily/35S14HDCS, placa OLR-0790, carroceria aberta, motor a diesel, ano/modelo 2011/1012, cor branca, CAP/POT/CIL 01, 52T/ 136 CV, Chassi 93ZC35A01C8434249, Renavam 00473485117, sendo eventuais débito e/ou crédito tributários deverão ser cobrados da Massa Insolvente de Copermonte.

17.4. Oficie-se à **Secretaria de Fazenda do Estado de Minas Gerais – SEFAZ/MG** para, no prazo de 5 (cinco) dias, proceder a **baixa** de todas as multas, débitos de IPVA e licenciamento que recaem sobre o veículo Caminhonete/Carga Iveco Daily/35S14HDCS, placa OLR-0790, carroceria aberta, motor a diesel, ano/modelo 2011/1012, cor branca, CAP/POT/CIL 01, 52T/ 136 CV, Chassi 93ZC35A01C8434249, Renavam 00473485117, sendo eventuais débito e/ou crédito tributários deverão ser cobrados da Massa Insolvente de Copermonte.

17.5. Oficie-se ao **Departamento de Trânsito do Estado de Minas Gerais – DETRAN/MG** para que proceda, no prazo de 5 (cinco) dias, a **baixa** de todas as multas, débitos de IPVA e licenciamento que recaem sobre o veículo Caminhonete/Carga Iveco Daily/35S14HDCS, placa OLR-0790, carroceria aberta, motor a diesel, ano/modelo 2011/1012, cor branca, CAP/POT/CIL 01, 52T/ 136 CV, Chassi 93ZC35A01C8434249, Renavam 00473485117, e, a **transferência** do veículo, sem ônus para o nome da arrematante **Roseli Rosa Davanzo**, inscrita no CPF sob o nº 267.830.258-02 com endereço na Rua Vale do Rio Doce, nº 26, Vila Brasilândia, São Paulo/SP, conforme Auto de Arrematação em Venda Direta de ID n. 10289838968.

18. Intime a Administradora Judicial para informar a este juízo, no prazo de 5 (cinco) dias, se a Kirton Bank S/A – Banco Múltiplo, após ter sido intimada pessoalmente em 29.10.2024, já retirou o gravame financeiro lançado sobre o veículo Iveco – ID n. **10343230390**.

19. AUTORIZO O LEILÃO dos imóveis objetos **(ii)** da **matrícula nº 54.937** do CRI de Araguari/MG, (Rodovia AMG 900 – Km 15 – Município de Indianópolis), desocupado, conforme laudo pericial de ID n. 10106538075; e **(iii)** da **matrícula nº 17.593** do CRI de Monte Carmelo (Armazém da



Av. Da Saudade) atualmente locado para a PROCAFÉ, sendo que este último deverá ser alienado juntamente com o maquinário existente no local, conforme laudo de avaliação para venda - ID n. 9713465370 (imóvel) e laudo de avaliação de ID n. 10198425543 (maquinário).

19.1. Intime o leiloeiro nomeado **José Antônio Rodovalho Júnior**, inscrito na JUCEMG sob o nº 862, via e-mai ou telefone: contato@leiloesjudiciaismg norte.com.br e jose@leiloesjudiciaismg norte.com.br – Telefone:0800-707-9339 para, proceder a realização do leilão.

19.2. intime a locatária PROCAFÉ para tomar conhecimento desta decisão, bem como de que o imóvel juntamente com o maquinário serão levados a leilão, devendo a empresa franquear a entrada ao local de possíveis compradores e/ou arrematantes. Ficando ciente de que poderá apresentar proposta para aquisição direta dos bens e/ou participar do leilão, podendo exercer seu direito de preferência na aquisição dos bens, desde que oferte valor igual ou superior ao maior lance ou proposta alcançado e esta seja mais vantajosa para os credores da Massa Insolvente.

20. Atribuo força de ofício, alvará judicial e carta de arrematação à presente decisão.

Monte Carmelo/MG, data da assinatura eletrônica.

TAINA SILVEIRA CRUVINEL

Juiz(íza) de Direito

1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Monte Carmelo

