



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE PELOTAS

Procedimento nº **00825.004.044/2024** — Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Processo Judicial 5011416-12.2024.8.21.0022

Comarca de Pelotas

Juízo do Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

Polo ativo: Conceitual Construtora Ltda Falido, CNPJ nº 08.830.220/0001-54

Polo ativo: Conceitual Empreendimentos e Participacoes Ltda Falido, CNPJ nº 31.603.390/0001-18

Terceiro Feversani, Pauli & Santos Sociedade de Advogados, CNPJ nº 42.378.873 /0001-82

Terceiro Banco Bradesco S.a., CNPJ nº 60.746.948/0001-12

Terceiro Cooperativa Central de Credito e Economia com Interacao Solidaria Cresol Central Brasil, CNPJ nº 07.202.627/0001-74

Terceiro Cooperativa de Credito e Economia com Interacao Solidaria - Cresol Noroeste, CNPJ nº 02.663.426/0001-50

Terceiro Cooperativa de Credito, Poupanca e Investimento das Regioes Centro do Rs e Mg - Sicredi Regiao Centro Rs/Mg, CNPJ nº 95.594.941/0001-07

Terceiro Nb4 Loteamentos Ltda, CNPJ nº 17.213.831/0001-44

Terceiro Ocupantes Apto 302 e Box Garagem 25 do Conjunto Residencial Virgínia, Br

Terceiro Ocupantes de Unidades Imobiliárias do Empreendimento Majestic, Br

Terceiro Fabio Coradini Moura, Br, CPF nº 033.089.530-30



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE PELOTAS

Procedimento nº 00825.004.044/2024 — Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Terceiro Feversani, Pauli & Santos Administracao Judicial S/S Ltda, CNPJ nº 27.094.728/0001-86

Assistente simples desinteressado: Giancarlo Peterlongo Lorenzini Menegotto, Br, CPF nº 587.159.750-53, RG nº 40332208532

PARECER PELO MINISTÉRIO PÚBLICO

MM. Juiz(a) de Direito:

1. No evento 536, a Administradora Judicial (AJ) narra complicações surgidas na habilitação de adquirentes para participação nas assembleias de constituição da Comissão de Representantes e condomínios de obra dos empreendimentos inacabados.

Destacou que identificados novos registros imobiliários na matrícula do Edifício Contemporani, especialmente em favor de Sérgio Roberto Cechin, relativos ao apartamento 803 e box 32, com base em decisão judicial no processo de Suscitação de Dúvida n.º 5003012-54.2024.8.21.0027. Contudo, outro processo (n.º 5011275-75.2024.8.21.0027) determinou o registro do mesmo apartamento 803 e do box 12 em favor de Giovane e Flaviane Ferreira, gerando conflito de titularidade.

Esclareceu que a AJ já havia reconhecido o direito de voto de outros adquirentes (LGN Participações e Cerâmica Veber) com base em registros anteriores, agora potencialmente superados pelas novas decisões judiciais.

Ponderou que a situação é agravada pela existência de vendas em multiplicidade e pela ausência de registros anteriores à decretação da falência.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE PELOTAS

Procedimento nº **00825.004.044/2024** — Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Postulou, diante da insegurança jurídica e da possibilidade de anulação das deliberações assembleares, autorização para colher votos em apartado dos adquirentes obrigacionais das unidades 803, 12 e 32 do Edifício Contemporani, bem como autorização para a mesma medida para casos de eventuais registros supervenientes até a data das assembleias, em qualquer dos empreendimentos deixados inacabados pelas falidas.

2. A questão trazida pela AJ já foi decidida, contudo, no evento 275, nos seguintes termos:

4 - Do direito a voto e organização das assembleias - evento 208, item 3.1.

4.1 - No que se refere ao exercício do voto por ocasião das assembleias, que serão individuais para cada empreendimento, tenho que o melhor critério, porque decorre da hierarquia dos direitos subjetivos, é aquele que confere o direito de voto prioritariamente ao adquirente de unidade que já tenha **registro** de compra e venda e/ou de promessa de compra e venda na matrícula imobiliária.

Nas unidades vendidas em duplicidade, triplicidade ou quadruplicidade, prevalecerá o direito real frente ao obrigacional, devendo o credor por direito obrigacional conflitante com o direito real de outro titular habilitar o seu crédito para recebimento na falência, conforme estabelece a Lei nº 11.101/05.

Em havendo conflito entre direitos reais, prevalecerá a anterioridade do registro.

Nos empreendimentos em que, por não ter havido incorporação registrada, não houver venda ou promessa de compra e venda registrada na matrícula imobiliária, os adquirentes, todos, poderão exercer o direito de voto. Em havendo conflito decorrente de venda em multiplicidade, o critério de desempate será por cabeça; se ainda assim não houver desempate a administradora judicial fica autorizada a tomar os votos em separado para que a própria assembleia encaminhe o critério de solução.

Destarte, desnecessária nova manifestação do Juízo sobre o tema.

Pelotas, 05 de junho de 2025.

Jaime Nudilemon Chatkin,
Promotor de Justiça.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE PELOTAS

Procedimento nº **00825.004.044/2024** — Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Nome: **Jaime Nudilemon Chatkin**
Promotor de Justiça — 3428591
Lotação: **Promotoria de Justiça Cível de Pelotas**
Data: **05/06/2025 13h59min**

Documento eletrônico assinado por login e senha (Provimento nº 21/2023-PGJ).