EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DO JUÍZO DO JUIZADO REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE PELOTAS/RS

Processo n° **5011416-12.2024.8.21.0022**

NB4 LOTEAMENTOS LTDA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por meio de seu procurador infra constituído, manifestar-se nos seguintes termos:

A peticionária é a detentora da propriedade dos lotes no condomínio Real Park, e é credora fiduciária de referidos imóveis, que ainda não foram quitados, apesar da amortização decorrente do pagamento do seguro de vida, conforme critérios adiante esclarecidos.

Portanto, em atendimento ao despacho do evento 430, vem juntar demonstrativos indicando o saldo devedor, referente aos contratos relativos aos imóveis registrados sob as matrículas nº 132.710, 132.711, 132.712, 132.744, 132.771 e 132.781, todos do Registro de Imóveis de Santa Maria – RS, devidamente gravados.

Como é sabido, tanto a Lei nº 11.101/2005 (Lei de Falências), art. 49, §3 e da Lei nº 9.514/1997 (Lei da Alienação Fiduciária), art. 20, tais propriedades não estão expostas às falências, o que não impede, no entanto, que nestes autos seja obtida uma solução satisfatória às partes, que não envolva a excussão dos bens.

2. DO SALDO DEVEDOR E DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO

No objetivo se sugerir uma solução, apresenta-se os extratos demonstrativos e documentos comprobatórios.

Foram observadas as seguintes premissas para a composição dos valores:

a) Para fins de valoração dos terrenos, aplicou-se o preço médio por metro quadrado, tomando por base as três últimas vendas de unidades semelhantes, conforme escrituras anexas. A média apurada foi de R$ 828,68/m², resultando no valor individual de R$ 248.604,00 para cada lote de 300m². Aqui, é importante que seja diferenciado o preço inicial de tabela, e o preço ora usado das efetivas compras recentes, considerando que os de tabela referem-se, em qualquer empreendimento imobiliário, na primeira proposta de venda, sem margem de negociação, não se tratando, como explicitado, do preço efetivo de venda;

b) O saldo devedor consta na planilha anexada, considerando os valores pagos pela seguradora e a respectiva atualização monetária. Neste ponto, é importante referir que o seguro de vida cobriu 95% de parte do valor, dado que o falecido sócio detinha esse percentual da sociedade. No entanto, a cobertura aplica-se apenas às parcelas vencidas há menos de 12 meses, não abrangendo o restante do débito.

3. DA SITUAÇÃO DOS LOTES E PROPOSTA DE COMPENSAÇÃO

Visto isso, o valor atual dos terrenos totaliza:

M 02	300m²	R$248.604
M 03	300m²	R$248.604
M 04	300m²	R$248.604
N 07	300m²	R$248.604
O 05	300m²	R$248.604
O 15	300m²	R$248.604

O saldo devedor atualizado é de R$ 423.013,44.

Diante disso, sugere-se a devolução do lote M 04 (podendo ser outro, exceto o M02) à empresa REAL PARK/NB4, com a consequente liberação de sua matrícula, o que implicaria na redução proporcional da dívida, restando ainda um saldo remanescente de R$ 174.409,44.

Tal valor corresponde a 70,15% do valor de um lote, o que pode ser compensado com a venda judicial de outro lote (como o N 07, por exemplo), com o repasse do montante proporcional à NB4/REAL PARK, via futura expedição de alvará.

4. DOS DOCUMENTOS ANEXOS

Contratos de venda;

Fichas de débito;

Planilha do valor total do débito;

Escritura;

5. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se:

a) Que seja deferida a solução apresentada, com a liberação da matrícula do lote M 04 e futura destinação proporcional do valor remanescente, mediante venda judicial parcial de outro bem, sendo o restante dos lotes direcionados para satisfazer os créditos desta demanda.

Santa Maria/RS, 7 de maio de 2024.

Nestes termos, pede
deferimento.

RICARDO MUNARSKI JOBIM

OAB/RS 47.849

PORTO ALEGRE
Av. Ipiranga, n. 40, salas 1011 e 1012
Ed. Trend City Center - Torre Office
B. Praia de Belas - CEP 90160-090
(51) 3094.7007

CAXIAS DO SUL
Av. Itália, n. 288, salas 83 e 83A
Ed. Evolve Premium Offices
B. São Pelegrino - CEP 95010-040
(54) 3419.9752

SANTA MARIA
Rua Serafim Valandro, n. 1.520
Ed. Governador Walter Jobim
B. Centro - CEP 97015-630
(55) 3026.0922

SÃO PAULO
Rua Francisco Leitão, n. 469,
9 andar. Ed. Executive Tower
B. Jardim América - CEP 05414-020
(11) 2615.3505

www.jobimadvogados.com.br
OAB/RS 2531