

AO JUÍZO DA VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE PELOTAS - RS

FALÊNCIA N. 5011416-12.2024.8.21.0022

URGENTE!

FEVERSANI, PAULI & SANTOS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL S/S LTDA, já qualificada nos autos e na qualidade de Administradora Judicial (AJ) das MASSAS FALIDAS DE CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA e CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, vem, respeitosamente, diante de V. Excelência dizer e requerer o que segue.

Como é de conhecimento desse Juízo, está em curso o prazo para que os adquirentes de unidades dos empreendimentos inacabados CONTEMPORANI, GRAND LUXOR, MAJESTIC, METROPOLITAN e SALVATORE enviem à Administração Judicial a documentação necessária para participar das Assembleias de Constituição da Comissão de Representantes e do Condomínio de Obra. Desde a publicação do edital, centenas de e-mails com requerimento de habilitação para o exercício de voto foram recebidos, sendo que todos estão sendo analisados e respondidos pela AJ, confirmando-se o direito de voto, solicitando-se a complementação de documentos ou indicando a impossibilidade em razão da existência de direito de real, tudo nos termos da decisão de Evento 275 deste feito falimentar.

Em 27/05/2025, ao analisar o requerimento apresentado por SERGIO ROBERTO CECHIN em 23/05/2025 (ANEXO2), esta Auxiliar se deparou com novas atualizações

junto à matrícula do Edifício CONTEMPORANI (matrícula 136.724). Conforme se observa dos prints abaixo, em **22/05/2025**¹ passaram a constar registros de promessas de compra e venda em favor do referido adquirente, sendo esses relativos apartamento 803 e box garagem 32:

R.126/136.724 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PROMITENTE VENDEDOR: CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n° 08.830.220/0001-54, já qualificada. PROMITENTE COMPRADOR: SÉRGIO ROBERTO CECHIN, brasileiro, separado, engenheiro civil e funcionário público, inscrito no CPF sob n° 243.749.700-53, portador da CI-RG n° 1032565952-SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora das Dores n° 796, nesta cidade. OBJETO: A fração ideal de 0,014739 que corresponderá ao Apartamento 803, do Residencial Contemporani. VALOR: R\$245.000,00, juntamente com a fração ideal de 0,000827 que corresponderá ao Box 32, do Residencial Contemporani; para efeitos fiscais: R\$245.000,00; para efeitos fiscais atualizado: R\$263.526,16. FORMA: Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Urbano, datado de 05/04/2012, em Santa Maria/RS. CONDICÕES: As constantes do título. Protocolo n° 427901, Livro 1-CY, em 26/01/2024. Emol.: R\$1.185,10. Selo: 0528.00.2400002.66448 - R\$78,50 . Registro nato digital assinado pela esc. substituta JANAINA MELLO CABRIOLI:01845595025 em 22/05/2025 às 09:11:02. O hash SHA256 do documento é 676713CDAD4765E1AF9CA297CF63990F15E76C7E72AA4C4CB49EF221146E446B. R.127/136.724 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PROMITENTE Continua na ficha nº 45
--

¹ Registra-se que os protocolos datam de 26/01/2024 (antes, portanto, da decretação da falência havida em 18/04/2024).

VENDEDOR: CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.830.220/0001-54, já qualificada. **PROMITENTE COMPRADOR:** SÉRGIO ROBERTO CECHIN, brasileiro, separado, engenheiro civil e funcionário público, inscrito no CPF sob nº 243.749.700-53, portador da CI-RG nº 1032565952-SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora das Dores nº 796, nesta cidade. **OBJETO:** A fração ideal de 0,000827 que corresponderá ao Box 32, do Residencial Contemporani. **VALOR:** R\$245.000,00, juntamente com a fração ideal de 0,014739 que corresponderá ao Apartamento 803, do Residencial Contemporani; para efeitos fiscais: R\$245.000,00; para efeitos fiscais atualizado: R\$263.526,16. **FORMA:** Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Urbano, datado de 05/04/2012, em Santa Maria/RS. **CONDICÕES:** As constantes do título. Protocolo nº 427901, Livro 1-CY, em 26/01/2024. Emol.: R\$1.185,10. Selo: 0528.00.2400002.66449 - R\$78,50. Registro nato digital assinado pela esc. substituta JANAINA MELLO CABRIOLI: 01845595025 em 22/05/2025 às 09:11:06. O hash SHA256 do documento é 797CBEE0D2B55015F8A23BF48AD2AA73E1C10441FB78698FF2E66B275A7D1134.

Com o objetivo de compreender a questão, a AJ realizou contato com o escrivão substituto do Registro de Imóveis de Santa Maria, Sr. LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS, o qual informou que tais registros foram realizados após decisão judicial nos autos do procedimento de Suscitação de Dúvida n. 5003012-54.2024.8.21.0027 (ANEXO3). Na mesma oportunidade, o Sr. escrivão também informou que há diversos protocolos aguardando decisão de suscitação de dúvida junto a procedimentos em trâmite junto à Direção do Fórum de Santa Maria. Potencialmente, a situação pode afetar a realidade registral de unidades referentes à matrícula n. 136.724 (edifício CONTEMPORANI) e à matrícula n. 107.205 (edifício METROPOLITAN).

Cabe destacar, desde já, que esta Auxiliar não está cadastrada junto a tais procedimentos, os quais também não foram identificados nas pesquisas processuais realizadas por ocasião da decretação da falência, visto que as falidas não figuram como parte na relação jurídica em questão. Seja como for, é inegável que tal situação exerce efeito direto nas assembleias já convocadas e nos direitos dos adquirentes, tornando volátil o cenário de apuração dos votos em razão da inclusão de novos registros na matrícula imobiliária.

Com o objetivo de melhor compreender a complexidade do caso, esta Auxiliar contatou o Juiz Substituto da Direção do Foro, Dr. MAURICIO MULITERNO THUROW, com o intuito de tratar dos procedimentos de Suscitação de Dúvida referentes aos empreendimentos CONTEMPORANI e METROPOLITAN - únicos com incorporação registrada na matrícula. Na oportunidade, aquele juízo orientou fosse realizado contato com a Dra. MARCELA PEREIRA DA SILVA, Juíza responsável, por delegação, para o trato das questões de registro imobiliário.

Realizado tal contato, a assessora da Magistrada ratificou estar em trâmite diversos procedimentos de Suscitação de Dúvida. De imediato, ficou ajustado que será realizado o cadastramento da AJ como terceira interessada nos feitos em questão, para que a devida manifestação seja apresentada, fornecendo-se as informações necessárias à compreensão das particularidades decorrentes do presente feito falimentar, em especial quanto às vendas em multiplicidade.

Além do procedimento referido anteriormente (n. 5003012-54.2024.8.21.0027), foi informado que o procedimento de n. 5011275-75.2024.8.21.0027 também foi sentenciado, determinando o registro do apartamento n. 803 e box de garagem n. 12, do Edifício CONTEMPORANI, em favor de GIOVANE VITOR FERREIRA e FLAVIANE MURAD VELLOSO FERREIRA (ANEXO4).

Quanto ao procedimento de Suscitação de Dúvida n. 5003012-54.2024.8.21.0027, a r. sentença proferida afeta - ATÉ O MOMENTO - o direito de voto de adquirentes do box 32 do Edifício Contemporani. Nesse caso, LGN PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA (ANEXO5) e CERÂMICA VEBER LTDA (ANEXO6) já haviam encaminhado a sua documentação a esta Administração Judicial, requerendo a habilitação para o exercício do direito de voto. **Como não se tinha ciência do R.127-136.724 junto à matrícula**

imobiliária (o registro foi realizado apenas em 22/05/2025, repise-se), esta Auxiliar já havia encaminhado correio eletrônico a tais adquirentes, reconhecendo o direito de voto dos referidos adquirentes.

No entanto, o direito ao voto restou potencialmente alterado com a decisão do procedimento de Suscitação de Dúvida n. 5003012-54.2024.8.21.0027: a se considerar o registro superveniente, LGN PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA e CERÂMICA VEBER LTDA deixariam de ter direito de votar no que se refere ao box de garagem 32, visto seu direito obrigacional ter sucumbido frente ao direito real de SERGIO ROBERTO CECIN.

Já ao se analisar a r. sentença proferida no procedimento de Suscitação de Dúvida n. 5011275-75.2024.8.21.0027, a situação se torna ainda mais complexa. Isso porque o procedimento em questão também envolve o mesmo apartamento 803 e a r. sentença proferida também determinou o registro, mas agora em favor de GIOVANE VITOR FERREIRA e FLAVIANE MURAD VELLOSO FERREIRA².

Portanto, e com a devida vênia, as decisões proferidas nos procedimentos 5003012-54.2024.8.21.0027 e 5011275-75.2024.8.21.0027 são conflitantes no que tange ao apartamento 803 do Edifício CONTEMPORANI. De todo modo, o único registro imobiliário já registrado é em favor de SERGIO ROBERTO CECIN.

Cumpre destacar que as vendas em multiplicidade ocorridas antes da decretação da falência constituem fato notório em Santa Maria, abrangendo direitos de adquirentes, de trabalhadores e a Ação Civil Coletiva proposta pelo Ministério Público, entre outros. As decisões proferidas em tais procedimentos de Suscitações de Dúvidas, portanto, afetam

² Além disso, o procedimento também diz respeito ao box de garagem 12, do que esta AJ não recebeu pedido de habilitação para voto até o momento.

direitos de terceiros que não puderam registrar seus contratos em razão da decretação da falência e que estão a cumprir as determinações exaradas pelo juízo falimentar.

Em razão dos possíveis desdobramentos dos novos registros e procurando compreender as novas prenotações certificadas, esta Administração Judicial extraiu as matrículas atualizadas dos edifícios e CONTEMPORANI (ANEXO7) e METROPOLITAN (ANEXO8) . Na posição de 27/05/2025, são estas as prenotações certificadas:

CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 11/03/2024 sob nº 429714, Livro 1-CY, o(a) INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA COMPRA E VENDA, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 11/03/2024 sob nº 429715, Livro 1-CY, o(a) INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA COMPRA E VENDA, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 11/03/2024 sob nº 429716, Livro 1-CY, o(a) INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA COMPRA E VENDA, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 27/05/2024 sob nº 433264, Livro 1-DA, o(a) SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 19/07/2024 sob nº 435570, Livro 1-DA, o(a) INDISPONIBILIDADE - AVERBAÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 26/08/2024 sob nº 437378, Livro 1-DB, o(a) INDISPONIBILIDADE - AVERBAÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula. CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 14/05/2025 sob nº 449440, Livro 1-DF, o(a) SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula.

Santa Maria-RS, 28 de maio de 2025.

A consulta estará disponível em até 24h

Matrícula 107.205 - Referente ao Ed. METROPOLITAN

CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 10/01/2024 sob nº 427121, Livro 1-CY, o(a) SUSCITAR DÚVIDA REGISTRAL, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 23/01/2024 sob nº 427685, Livro 1-CY, o(a) AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 13/03/2024 sob nº 429897, Livro 1-CY, o(a) AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 18/03/2024 sob nº 430033, Livro 1-CY, o(a) EXISTÊNCIA DE AÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 28/03/2024 sob nº 430698, Livro 1-CZ, o(a) OFÍCIOS, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 12/04/2024 sob nº 431480, Livro 1-CZ, o(a) AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 17/04/2024 sob nº 431609, Livro 1-CZ, o(a) AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 26/04/2024 sob nº 432213, Livro 1-CZ, o(a) AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO//EXECUÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 26/04/2024 sob nº 432271, Livro 1-CZ, o(a) AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO//EXECUÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 27/05/2024 sob nº 433264, Livro 1-DA, o(a) SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 19/07/2024 sob nº 435570, Livro 1-DA, o(a) INDISPONIBILIDADE - AVERBAÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 26/08/2024 sob nº 437378, Livro 1-DB, o(a) INDISPONIBILIDADE - AVERBAÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 08/10/2024 sob nº 439603, Livro 1-DC, o(a) MANDADO DE ARRESTO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula., CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 14/05/2025 sob nº 449428, Livro 1-DF, o(a) AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO//EXECUÇÃO, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula. CERTIFICO, mais, que foi prenotado no dia 14/05/2025 sob nº 449440, Livro 1-DF, o(a) SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA, referente ao imóvel objeto ou parte desta matrícula.

Matrícula 136.724 - Referente ao Ed. CONTEMPORANI

No que se refere às prenotações, a Lei 11.101/05 apenas dispõe não serem tratadas como ineficazes aquelas realizadas antes da data da quebra³. Na compreensão da Administração Judicial, isso não significa que as prenotações devam ser consideradas válidas ou inválidas, mas apenas que não devem ser presumidas como ineficazes. Em outros termos, a questão deve ser vista com extrema cautela a se considerar todas as peculiaridades de venda em multiplicidade e o direito dos adquirentes de aderirem o condomínio da incorporação imobiliária, o que pode ser objeto de requerimento futuro de adquirentes no procedimento falimentar ou em demandas próprias.

Veja-se que as eventuais decisões determinando o registro em favor de adquirentes irão impactar o andamento das Assembleias já agendadas, alterando o cenário de voto dentre os prazos de verificação de documentos e alterar a condição do adquirente após sua deliberação em assembleia. Em outras palavras, caso os procedimentos de Suspensão de Dívida tenham o seu julgamento ou as prenotações de compra e venda tenham o registro após as assembleias, pode-se ter a situação de adquirentes que aderiram à comissão em uma condição que será alterada, causando uma insegurança na deliberação a ser realizada nas solenidades.

Com o intuito de possibilitar a realização dos atos assembleares e, também, ressaltar-se o direito dos adquirentes afetados pelas decisões proferidas em tais procedimentos de Suspensão de Dívidas, entende-se por cauteloso que a Administração Judicial seja autorizada a recolher em apartado os votos de adquirentes obrigacionais do apartamento 803 e dos boxes de garagem 12 e 32 do edifício CONTEMPORANI. Registre-se que embora a alternativa ora apresentada não resolva a questão de forma definitiva, o registro do voto em apartado permitirá que os eventuais lesados possam

³ “Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores: [...] VII – os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior;”

adotar as medidas judiciais que entenderem adequadas para a salvaguarda de seus direitos, se assim entenderem conveniente sem levar à possível anulação das deliberações da Assembleia.

ANTE O EXPOSTO, submete-se a questão ao juízo e opina-se seja a Administração Judicial autorizada a colher em apartado os votos de adquirentes obrigacionais das unidades 803, 12 e 32 do edifício CONTEMPORANI, bem como que a mesma medida seja adotada em caso de supervenientes registros que venham a ser realizados antes das assembleias designadas, em quaisquer dos empreendimentos.

N. Termos.

P. Deferimento.

De Santa Maria, RS, 30 de maio de 2025.

FRANCINI FEVERSANI - OAB/RS 63.692

CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES - OAB/RS 83.992

GUILHERME PEREIRA SANTOS - OAB/RS 109.997

RAIANE SCHNEIDER - OAB/RS 120.925

CRISTIAN REGINATO - OAB/RS 127.476