

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

FALÊNCIA N. 5011416-12.2024.8.21.0022

FRANCINI FEVERSANI & CRISTIANE PAULI ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL S/S LTDA, já qualificada nos autos e na qualidade de Administradora Judicial (AJ) da MASSA FALIDA DE CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA e da MASSA FALIDA DE CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, vem, respeitosamente, diante de V. Excelência, apresentar manifestação detalhada sobre o feito falimentar, iniciando com o sumário dos títulos. Aponta-se, ainda, que a lista de anexos consta ao final do documento.

SUMÁRIO

1 DO RELATÓRIO DE ANDAMENTO PROCESSUAL (RAP).....	3
2 DA SÍNTESE DO FEITO E DAS QUESTÕES CORRELATAS.....	11
3 DOS CONTRATOS SOCIAIS APRESENTADOS.....	16
4 DAS PRIMEIRAS DECLARAÇÕES.....	18
5 EDITAL DO ART. 99, §1º, DA LREF, E DAS CORRESPONDÊNCIAS DO ART. 22, I, “A”, DA LREF.....	19
6 DA REALIDADE DAS MASSAS FALIDAS E DA IMPOSSIBILIDADE DE CONTINUAÇÃO PROVISÓRIA DAS ATIVIDADES.....	20
7 DOS AUTOS DE ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO REALIZADOS E DOS BENS QUE GUARNECEM A RESIDÊNCIA FAMILIAR.....	25
8 DA REUNIÃO REALIZADA COM O MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA MARIA.....	30
9 DA REUNIÃO REALIZADA COM A CONTADORA DAS FALIDAS.....	31
10 DOS ATENDIMENTOS REALIZADOS.....	32

11 DOS DETALHAMENTOS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ANDAMENTO.....	34
11.1 DO EMPREENDIMENTO CONTEMPORANI.....	34
11.2 DO EMPREENDIMENTO MAJESTIC.....	43
11.3 DO EMPREENDIMENTO METROPOLITAN.....	45
11.4 DO EMPREENDIMENTO GRAND LUXOR.....	46
11.5 DO EMPREENDIMENTO SALVATORE.....	50
12 DAS PECULIARIDADES QUE ENVOLVEM O FEITO FALIMENTAR E DA NECESSIDADE DE DECISÃO JUDICIAL SOBRE A ADEQUAÇÃO OU NÃO DE ARRECADAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENTES AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NÃO FINALIZADOS.....	52
12.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE AS INTERFACES ENTRE A LEI DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS (4.591/64) E A LEI DE FALÊNCIAS (11.101/2005).....	52
12.2 DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA SUA EXISTÊNCIA DE FATO.....	54
12.3 DA SUJEIÇÃO OU NÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA AO CONCURSO FALIMENTAR E SEUS DESDOBRAMENTOS.....	56
13 DA NECESSIDADE DE ABERTURA DE INCIDENTES DE CLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS PÚBLICOS (ICCP).....	68
14 DA NECESSIDADE DE ABERTURA DE INCIDENTE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL.....	71
15 DAS QUESTÕES QUE ENVOLVEM IMÓVEIS FINALIZADOS, ALIENADOS E NÃO REGISTRADOS EM NOME DE TERCEIROS ADQUIRENTES.....	72
16 DAS CORRESPONDÊNCIAS DIRECIONADAS ÀS FALIDAS.....	73
17 DOS PRAZOS.....	74
18 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	74

1 DO RELATÓRIO DE ANDAMENTO PROCESSUAL (RAP)

Em atenção à Recomendação n. 72/2020 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), e com o objetivo de manter a organização das atividades, apresenta-se o Relatório de Andamento Processual (RAP) na tabela a seguir (Eventos 01-49):

EVENTO DATA	TITULAR DO ATO / PETICIONANTE	OCORRÊNCIA	ANÁLISE FEITA POR:	PONDERAÇÃO FEITA PELA AJ / TÓPICO DE ANÁLISE
01 04/04/2024	REQUERENTES	PEDIDO DE AUTOFALÊNCIA	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL <input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE SENTENÇA DE DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA NO EVENTO 18 PONDERAÇÕES DA AJ REALIZADAS NESTA MANIFESTAÇÃO
02 04/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	AUTOS CONCLUSOS	NÃO SE APLICA	VIDE DECISÃO DE EVENTO 07
03 05/04/2024	ROBERTO MONLLEO MARTINS DA SILVA	SUBSTABELECIMENTO, COM RESERVA DE PODERES, PARA PAULO EDUARDO NUNES	NÃO SE APLICA	-
04 05/04/2024	ROBERTO MONLLEO MARTINS DA SILVA	SUBSTABELECIMENTO, COM RESERVA DE PODERES, PARA PAULO EDUARDO NUNES	NÃO SE APLICA	-
05 05/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	AUTOS CONCLUSOS	NÃO SE APLICA	VIDE DECISÃO DE EVENTO 07
06 08/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	AUTOS CONCLUSOS	NÃO SE APLICA	VIDE DECISÃO DE EVENTO 07
07 08/04/2024	MAGISTRADO	DECISÃO DETERMINANDO O PAGAMENTO DAS CUSTAS NOS MOLDES DO ART. 84, III, DA LREF, E A CONCESSÃO DE VISTA AO MINISTÉRIO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> REQUERENTES <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL <input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO	VIDE PROMOÇÃO DE EVENTO 13
08 08/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DE CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 07	NÃO SE APLICA	VIDE EVENTO 15

09 08/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DE CONCEITUAL EMPREENHIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 07	NÃO SE APLICA	VIDE EVENTO 15
10 08/04/2024	CERÂMICA VEBER LTDA E MAURÍCIO VEBER	PEDIDO DE HABILITAÇÃO PROCESSO	<input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE EVENTO 18 VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTES TÓPICOS
11 09/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 07	NÃO SE APLICA	VIDE PROMOÇÃO DE EVENTO 13
12 10/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO ELETRÔNICA	NÃO SE APLICA	-
13 10/04/2024	MINISTÉRIO PÚBLICO	PROMOÇÃO DECLINANDO DA INTERVENÇÃO ANTES DA DECRETAÇÃO DA QUEBRA	<input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	-
14 10/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÕES ELETRÔNICAS	NÃO SE APLICA	-
15 10/04/2024	REQUERENTES	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, QUANTO À DECISÃO DE EVENTO 07	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL <input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input checked="" type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	-
16 12/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	AUTOS CONCLUSOS	NÃO SE APLICA	VIDE EVENTO 18
17 16/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	AUTOS CONCLUSOS	NÃO SE APLICA	VIDE EVENTO 18
18 18/04/2024	MAGISTRADO	SENTENÇA DE DECRETAÇÃO FALÊNCIA	<input checked="" type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL <input checked="" type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTES TÓPICOS
19 18/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DA MASSA FALIDA DE CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA QUANTO À DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA (EVENTO 18)	NÃO SE APLICA	AGUARDA DECURSO DE PRAZO

20 18/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DA MASSA FALIDA DE CONCEITUAL EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA QUANTO À DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA (EVENTO 18)	NÃO SE APLICA	AGUARDA DECURSO DE PRAZO
21 18/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO QUANTO À DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA (EVENTO 18)	NÃO SE APLICA	VIDE EVENTO 23
22 19/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÃO ELETRÔNICA	NÃO SE APLICA	-
23 19/04/2024	MINISTÉRIO PÚBLICO	PROMOÇÃO INDICANDO CIÊNCIA DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	-
24 19/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	CORREIO ELETRÔNICO ENVIADO À ADMINISTRADORA JUDICIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL	VIDE EVENTO 25
25 21/04/2024	ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL	MANIFESTAÇÃO INDICANDO A ACEITAÇÃO DO ENCARGO E APRESENTANDO O TERMO DE COMPROMISSO	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	-
26 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL QUANTO À DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA (EVENTO 18)	NÃO SE APLICA	AGUARDA DECURSO DE PRAZO
27 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA QUANTO À DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA (EVENTO 18)	NÃO SE APLICA	AGUARDA DECURSO DE PRAZO
28 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDA A INTIMAÇÃO DA UNIÃO - FAZENDA NACIONAL - QUANTO À DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA (EVENTO 18)	NÃO SE APLICA	AGUARDA DECURSO DE PRAZO
29 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXCLUSÃO - SITUAÇÃO DA PARTE MUNICÍPIO DE PELOTAS / RS - EXCLUÍDA	NÃO SE APLICA	-

30 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDO OFÍCIO À RECEITA FEDERAL ACERCA DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA	NÃO SE APLICA	VIDE EVENTO 35
31 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDO OFÍCIO À JUNTA COMERCIAL DO RIO GRANDE DO SUL ACERCA DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA	NÃO SE APLICA	VIDE EVENTO 33
32 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	MOVIMENTAÇÃO PROCESSUAL CANCELADA	-	-
33 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	ENVIADO OFÍCIO (CORREIO ELETRÔNICO) À JUNTA COMERCIAL DO RIO GRANDE DO SUL ACERCA DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA	NÃO SE APLICA	-
34 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	CANCELADA A MOVIMENTAÇÃO DE PROCESSUAL EVENTO 32	-	-
35 22/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	ENVIADO OFÍCIO (CORREIO ELETRÔNICO) À RECEITA FEDERAL ACERCA DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA	NÃO SE APLICA	-
36 23/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDO OFÍCIO AO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO E AO TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO ACERCA DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA	NÃO SE APLICA	VIDE EVENTO 39
37 23/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	EXPEDIDO OFÍCIO AOS MAGISTRADOS(AS) DAS UNIDADES DA CAPITAL E INTERIOR ACERCA DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA	NÃO SE APLICA	VIDE EVENTO 38
38 23/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	ENVIADO OFÍCIO (CORREIO ELETRÔNICO) AOS MAGISTRADOS(AS) DAS UNIDADES DA CAPITAL E INTERIOR ACERCA DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA	NÃO SE APLICA	-
39 23/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	ENVIADO OFÍCIO (CORREIO ELETRÔNICO) AO TRIBUNAL REGIONAL	NÃO SE APLICA	-

		DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO E AO TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO ACERCA DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA		
40 25/04/2024	COMPLEXO HOSPITALAR ASTROGILDO DE AZEVEDO	INCIDENTE DE HABILITAÇÃO DE CRÉDITO	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
41 26/04/2024	COMPLEXO HOSPITALAR ASTROGILDO DE AZEVEDO	MANIFESTAÇÃO POSTULANDO A CLASSIFICAÇÃO DE SEGREGO DE JUSTIÇA QUANTO AOS DOCUMENTOS DE EVENTO 40	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
42 26/04/2024	SEM INDICAÇÃO	MANIFESTAÇÃO NÃO VISÍVEL PARA CONSULTA	-	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
43 27/04/2024	HUGO VITOR SPECHT	REQUERIMENTO DE HABILITAÇÃO, EXCLUSÃO DO IMÓVEL DO ROL DE BENS DA MASSA FALIDA E TUTELA DE URGÊNCIA	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE CONSIDERAÇÕES AO FINAL DESTE TÓPICO
44 28/04/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÕES ELETRÔNICAS	-	-
45-46 02/05/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	CONFIRMAÇÃO DE INTIMAÇÕES ELETRÔNICAS	-	-
47 02/05/2024	FALIDAS	CIÊNCIA, COM RENÚNCIA AO PRAZO, QUANTO À SENTENÇA DE DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA	-	-
48 09/05/2024	SERVENTIA CARTORÁRIA	JUNTADA DE CERTIDÃO DE SUSPENSÃO DE PRAZOS	-	-

49 10/05/2024	CERÂMICA VEBER LTDA E MAURÍCIO VEBER	PETIÇÃO REQUERENDO O CUMPRIMENTO DE LIMINAR	<input type="checkbox"/> FALIDAS <input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL <input type="checkbox"/> MINISTÉRIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> MAGISTRADO(A)	VIDE CONSIDERAÇÕES FINAL
------------------	---	---	---	--------------------------

Na sentença de decretação falência de Evento 18, o juízo indicou que as intimações serão realizadas com base nos "editais previstos na Lei nº 11.101/05 e não serão cadastrados no processo de falência advogados que representem credores individuais." Assim, e tendo sido determinado o cancelamento da movimentação do pedido de Evento 10, aponta-se pela necessidade de cumprimento do comando judicial.

Com a exceção da necessidade de publicação do edital de decretação da falência (vide item 5 desta manifestação), os demais comandos judiciais restaram integralmente cumpridos pela serventia cartorária, apontando-se, apenas, que o **telefone correto** desta Administradora Judicial é (55) 3026.1009¹.

Quanto aos requerimentos de COMPLEXO HOSPITALAR ASTROGILDO DE AZEVEDO (Eventos 40 e 41), necessária a indicação de que os pedidos de Habilitação ou Divergências de Crédito devem ser apresentados diretamente à Administração Judicial durante a fase administrativa de verificação de créditos (Art. 7º, § 1º, da Lei 11.101/2005 (LREF). Assim, entende-se ser o caso de determinar o cancelamento da movimentação nos autos e a sua apresentação diretamente à Administração Judicial. Quando ultrapassado o prazo de 15 (quinze dias) para o encaminhamento de Habilitações e Divergências de Crédito diretamente à Administração Judicial, os eventuais pedidos devem ser distribuídos como Impugnação à Relação de Credores, na forma do que determina o Art. 8º e seguintes da LREF.

¹ Erro material já sanado na minuta de edital disponibilizada.

Desse modo, e para evitar tumulto processual, opina-se seja determinado pelo juízo que o cartório judicial, via ato ordinatório, sempre realize o cancelamento da movimentação de pedidos de habilitação de créditos que venham a ser apresentados diretamente nos autos, devendo ser os credores comunicados para apresentá-los à Administração Judicial (se ainda em curso o prazo de 15 dias a contar da publicação do edital de decretação da falência) ou distribuí-los como incidentes processuais.

Ainda quanto à manifestação do COMPLEXO HOSPITALAR ASTROGILDO DE AZEVEDO de Evento 40, observa-se terem sido anexados aos autos prontuários médicos, o que acaba por expor a intimidade das pessoas envolvidas. No Evento 41, o credor postulou a indicação de sigilo sobre os documentos, o que também será sanado com a eventual determinação de desentranhamento da manifestação dos autos.

Registre-se, outrossim, não ter sido possível o acesso à manifestação de Evento 42 (ao que se compreende, a sua apresentação se deu com sigilo de justiça e os procuradores desta AJ ainda não estão cadastrados nos autos).

Já no que tange ao requerimento de Evento 43, tem-se que o peticionário indica ter adquirido o imóvel "situado no Condomínio Morada do Sol, bloco A, apartamento 202 e box de garagem nº 48, matrícula atual 151.201" ainda em 2016, de "Éder Bordin, com a intermediação e anuência expressa da Conceitual Construtora", motivo pelo qual a inclusão do imóvel no rol de bens da massa falida seria equivocada. Postula, assim, "a exclusão definitiva do imóvel do rol de bens da massa falida após o contraditório" e a suspensão das execuções referentes ao imóvel. No entanto, o requerimento em questão não é instruído com qualquer documento (nem mesmo a procuração é apresentada).

Em 06/05/2024 a Administração Judicial foi presencialmente (ANEXO2) no Condomínio em questão. Contudo, pelo porteiro da empresa de segurança SOS MONITORAMENTO, foi indicado que não havia ninguém no local, motivo pelo qual foi disponibilizado o telefone da AJ para contato.

Também foi respondido o e-mail enviado pelo terceiro interessado, sendo que a adequação ou não de arrecadação de tal imóvel será objeto de análise por esta AJ e as novas considerações serão trazidas aos autos oportunamente. De qualquer forma, e quanto aos terceiros adquirentes de imóveis já finalizados e sem outorga de escritura, remete-se às considerações do item 15 desta manifestação.

Já no Evento 49, CERÂMICA VEBER LTDA e MAURÍCIO VEBER tecem considerações sobre o processo n. 5002390-72.2024.8.21.0027, em trâmite junto à 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria. Do petitório, extrai-se:

b) Seja observada a **LIMINAR EM TUTELA DE URGÊNCIA** deferida nos autos da ação nº **5002390-72.2024.8.21.0027**, bem como a averbação da indisponibilidade dos imóveis na matrícula do empreendimento, para fins de adjudicar em favor dos requerentes os seguintes imóveis:

- i. Para o requerente **Cerâmica Veber Ltda**: Apartamento nº 314 (trezentos e quatorze) e box garagem nº 32 (trinta e dois), unidades incorporadas pela Conceitual Construtora Ltda, parte integrante da matrícula geral nº 136.724, do Registro de Imóveis de Santa Maria/RS;
- ii. Para o requerente **Maurício Veber**: Apartamento nº 614 (seiscentos e quatorze) e box garagem nº 27 (vinte e sete), unidades incorporadas pela Conceitual Construtora Ltda, parte integrante da matrícula geral nº 136.724, do Registro de Imóveis de Santa Maria/RS

No entanto, não restou localizado no feito de origem qualquer determinação de adjudicação do bem, mas sim de averbação de existência da ação e indisponibilidade do bem – o que já foi objeto de cumprimento pelo Registro de Imóveis, conforme se extrai da matrícula de Evento 49, MATRIMÓVEL6. Assim, e SMJ, não subsiste liminar a ser

cumprida, sendo que as considerações da Massa Falida quanto ao mérito do processo n. 5002390-72.2024.8.21.0027 serão apresentadas em momento oportuno e nos respectivos autos.

Ademais, e considerando a nomeação havida e termo de compromisso firmado, necessário o cadastramento dos representantes da Administradora Judicial para o recebimento de intimações via sistema *e-proc*: FRANCINI FEVERSANI (OAB/RS 63.692); CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES (OAB/RS 83.992) e GUILHERME PEREIRA SANTOS (OAB/RS 109.997).

2 DA SÍNTESE DO FEITO E DAS QUESTÕES CORRELATAS

Conforme se observa dos autos, trata-se de pedido de autofalência apresentado por CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA e CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na qual indicam terem exercido "suas atividades na cidade de Santa Maria/RS, há mais de 15 anos, oportunidade em que implementaram diversos empreendimentos imobiliários de sucesso". Referem que a gestão das empresas era exercida pelo sócio PAULO BERTOLO MOURA, o qual "veio a falecer em decorrência de acidente automobilístico em novembro/2023". Da exordial, extrai-se:

Paulo Bertolo Moura (*in memoriam*) centralizava todas as atividades executivas, administrativas e financeiras das empresas, sendo o único responsável direto pela tomada de todas as decisões relacionadas ao negócio, pela realização de vendas das unidades imobiliárias, contratação de funcionários, contratação de prestadores de serviços, compra de materiais para as edificações, etc.

Com o falecimento do sócio PAULO BERTOLO MOURA, **as obras teriam sido paralisadas em novembro de 2023**, tendo sido os funcionários demitidos "sem o

pagamento de suas verbas rescisórias por falta de recursos". Também foi noticiado que os materiais da ora falida CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA teriam sido furtados, sendo que os bens que guarneciam o estabelecimento comercial² teriam sido realocados em depósito localizado na Rua Vicente Cândido Pereira, n. 606, bairro Espinheiros, em Itajaí/SC.

A exordial aponta que em razão da ausência de registros claros sobre as obrigações dos adquirentes, as ora falidas partiram da premissa que os promitentes compradores teriam adimplido as suas obrigações:

Devido a isso, pela premissa da boa-fé, considerou-se que os contratos de compra e venda localizados se encontravam quitados, sendo os respectivos compradores ora arrolados como credores, e o valor do crédito consiste no valor da unidade comercializada.

Cumpre referir que a relação ora apresentada diz respeito apenas aos contratos que foram localizados na sede das Requerentes, podendo existir outros. Além disso, reitera-se, que não se tem conhecimento se houve o pagamento da integralidade do preço ajustado pelos adquirentes, o que merece ser verificado pela Administração Judicial a ser nomeada por este Juízo.

Também se tem o reconhecimento de "indícios" que algumas das unidades imobiliárias teriam sido vendidas para mais de um adquirente:

² A indicação é a de que a sede do estabelecimento comercial era locada e estava situada na Avenida Nossa Senhora Medianeira, n. 1567, Bairro Centro, em Santa Maria / RS.

Além disso, existem indícios a respeito da existência de unidades comercializadas em duplicidade, e até triplicidade, gerando assim um endividamento no que diz respeito às unidades a serem entregues, situação está que também merece ser verificada pela Administração Judicial.

Da inicial e dos documentos que a instruem, observa-se o esforço empregado para a apresentação de inúmeros pontos que são relevantes para o deslinde da demanda. **No entanto, não se pode ignorar que muitos documentos não restaram apresentados quando da distribuição do pedido.** É o caso das matrículas imobiliárias e mesmo dos contratos que levaram às negociações que se relacionam aos empreendimentos dos edifícios MAJESTIC e GRAND LUXOR, cuja inicial já indicava que a propriedade registral não estava em nome das falidas.

Assim, e sem desconsiderar a dificuldade de custeio das atividades necessárias à gestão da massa falida, esta AJ entendeu por indispensável que, nesse momento processual, fosse consultada a realidade das seguintes matrículas imobiliárias:

NÚMERO DA MATRÍCULA	INDICAÇÃO DO IMÓVEL	VALOR DESPENDIDO
4.432 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	APARTAMENTO 701-A, EDIFÍCIO HERMITAGE	R\$ 151,60
4.460 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	BOX 02-B, EDIFÍCIO HERMITAGE	R\$ 151,60
4.461 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	BOX 03-B, EDIFÍCIO HERMITAGE	R\$ 151,60
70.424 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	GRAND LUXOR	R\$ 75,79
107.205 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	EDIFÍCIO METROPOLITAN	R\$ 75,79
136.724 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	EDIFÍCIO CONTEMPORANI	R\$ 75,79

136.860 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	EDIFÍCIO MAJESTIC	R\$ 75,79
153 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	SALVATORE	R\$ 75,80
154 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	SALVATORE	R\$ 75,80
132.710 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE M02 DO CONDOMÍNIO REAL PARK	R\$ 151,60
132.711 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE M03 DO CONDOMÍNIO REAL PARK	R\$ 151,60
132.712 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE M04 DO CONDOMÍNIO REAL PARK	R\$ 151,60
132.744 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE N07 DO CONDOMÍNIO REAL PARK	R\$ 151,60
132.771 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE O05 NO CONDOMÍNIO REAL PARK	R\$ 151,60
132.781 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE O15 NO CONDOMÍNIO REAL PARK	R\$ 151,60
167.290 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	APARTAMENTO 101, RESIDENCIAL TEMPUS	R\$ 151,60
167.301 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	APARTAMENTO 301, RESIDENCIAL TEMPUS	R\$ 151,60
153.54 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	SOLICITADA EM RAZÃO DO APONTADO NA INICIAL ³	R\$ 75,79

Os valores em questão foram subsidiados pela AJ e deverão ser objeto de restituição (vide item 14 desta manifestação quanto à necessidade de abertura de incidente de prestação de contas).

Ademais, informa-se que a diferença de valores havida entre as matrículas (R\$ 75,79 e R\$ 151,60) se dá em razão de que as dos empreendimentos EDIFÍCIO

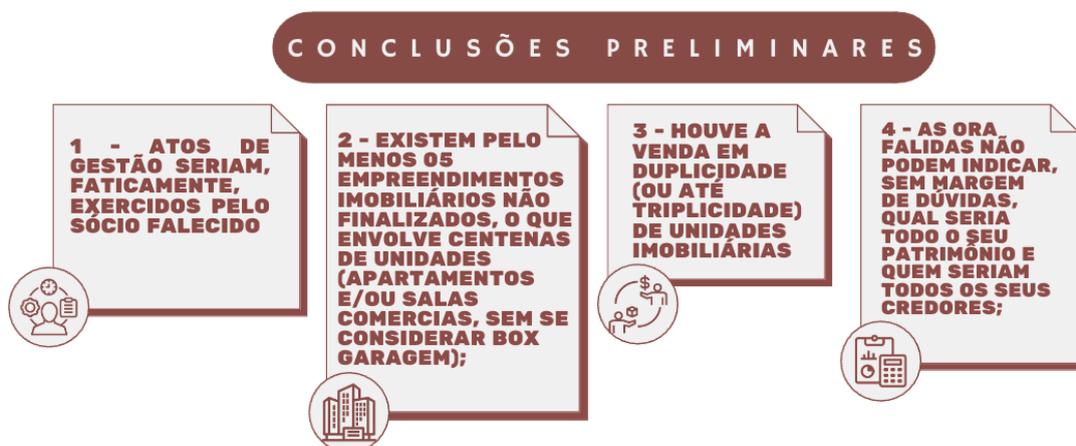
³ Em razão da informação constante na inicial de que a matrícula 153.154 seria referente ao empreendimento SALVATORE, essa foi solicitada ao Registro de Imóveis de Santa Maria. No entanto, após o seu recebimento, observou-se tratar de equívoco, tendo a procuradora das autoras informado que são duas matrículas: 153 e 154, ambas de Santa Maria, Assim, as matrículas corretas foram solicitadas e analisadas.

CONTEMPORANI, EDIFÍCIO MAJESTIC, EDIFÍCIO METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE foram solicitadas apenas em seu inteiro teor, ao passo que as demais foram solicitadas também com certidão de ônus e bônus.

Quanto aos contratos que envolveram os negócios jurídicos que deram origem aos empreendimentos MAJESTIC e GRAND LUXOR, o correio eletrônico anexo foi enviado, tendo sido as minutas anexas disponibilizadas (ANEXO3). Sobre tal ponto, remete-se às considerações dos itens 11.2, 11.4 e 12.

Seja como for, o que se observa é que a exordial traz uma panorama geral, porém incompleto em relação aos negócios das falidas como um todo. De um lado, partem do pressuposto que todos os contratos dos promitentes compradores seriam quitados, mas de outro, não há a apresentação de subsídios contábeis que confirmem tal questão. Além disso, não foram apresentados documentos fundamentais para compreensão ao menos das questões atinentes aos direitos reais envolvidos, a exemplo das matrículas imobiliárias dos empreendimentos e dos imóveis que seriam de propriedade da falida.

Em síntese, a narrativa apresentada na inicial e os documentos que a instruem permitem as seguintes conclusões preliminares:



Por conseguinte, indubitável é a complexidade do presente feito falimentar e das atividades a serem exercidas por esta Administração Judicial em sua função precípua de auxiliar o juízo na busca de soluções juridicamente adequadas a uma situação de fato que abalou todo o setor da construção civil local.

3 DOS CONTRATOS SOCIAIS APRESENTADOS

Se analisados os contratos sociais apresentados pelas Falidas, bem como a partir das informações colhidas junto ao sítio eletrônico da Receita Federal, é possível consolidar as informações de cada empresa nos seguintes termos:

CADASTRO NACIONAL DE PESSOAS JURÍDICAS	08.830.220/0001-54		
NOME EMPRESARIAL, PORTE E CAPITAL SOCIAL	CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA	"DEMAIS"	R\$ 200.000,00
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL	41.20-4-00 - Construção de edifícios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS	43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica 43.22-3-01 - Instalações hidráulicas, sanitárias e de gás 43.30-4-04 - Serviços de pintura de edifícios em geral		
OBJETO SOCIAL	Construção de edifícios, Instalação e manutenção elétrica, Instalações hidráulicas, sanitárias e de gás e Serviços de pintura de edifícios em geral.		
COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA	PAULO BERTOLO MOURA - R\$ 160.000,00 (80%) CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - R\$ 40.000,00 (20%)		
DATA DE REGISTRO	24/04/2007		
SITUAÇÃO CADASTRAL	ATIVA		
ADMINISTRAÇÃO	PAULO BERTOLO MOURA		
OBSERVAÇÃO	Foi apresentado no OUT5 a "Alteração e Consolidação do Contrato Social". A sociedade tinha como sócios FABIO CORADINI MOURA e RENATA CORADINI MOURA. Em 31/12/2022 as cotas foram "vendidas e cedidas" para PAULO BERTOLO MOURA e CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Na oportunidade PAULO ficou com 80% e a CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES com 20%. É indicado que o capital foi totalmente integralizado.		
OBSERVAÇÃO ACERCA	Há previsão na cláusula décima segunda de que com o falecimento de um dos sócios, as cotas		

DO INGRESSO AUTOMÁTICO DOS HERDEIROS	<p>seriam transferidas aos herdeiros do sócio falecido, e que não sendo possível ou inexistindo interesse destes, ou dos sócios remanescentes, o valor dos haveres devidos seria apurado e liquidado.</p> <p>Com isso, por disposição contratual e vontade indicada na exordial, o quadro social atual é composto em 80% por DENISE CORADINI MOURA, RENATA CORANI MOURA e FABIO CORADINI MOURA (inventariante). Os demais 20% pertencem a CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, cujas informações constam do quadro abaixo.</p> <p>Ainda, conforme o OUT7 os herdeiros/sócios, em reunião realizada, deliberaram pela dissolução das Requerentes e acordaram com a propositura de autofalência.</p>
---	--

CADASTRO NACIONAL DE PESSOAS JURÍDICAS	31.603.390/0001-18		
NOME EMPRESARIAL, PORTE E CAPITAL SOCIAL	CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	EPP	R\$ 100.000,00
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL	41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS	Não informado		
OBJETO SOCIAL	Incorporação e Construção de Imóveis		
COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA	PAULO BERTOLO MOURA - R\$ 95.000,00 (95%) FABIO CORADINI MOURA- R\$ 5.000,00 (5%)		
DATA DE REGISTRO	25/09/2018		
SITUAÇÃO CADASTRAL	ATIVA		
ADMINISTRAÇÃO	PAULO BERTOLO MOURA		
OBSERVAÇÃO ACERCA DO INGRESSO AUTOMÁTICO DOS HERDEIROS	<p>Há previsão na cláusula décima quarta de que com o falecimento de um dos sócios, as cotas seriam transferidas aos herdeiros do sócio falecido, e que não sendo possível ou inexistindo interesse destes, ou dos sócios remanescentes, o valor dos haveres devidos seria apurado e liquidado.</p> <p>Com isso, por disposição contratual e vontade indicada na exordial, o quadro social atual é composto em 5% por FABIO CORADINI MOURA, enquanto os 95% pertencentes ao de cujus agora pertencem a DENISE CORADINI MOURA, RENATA CORANI MOURA e FABIO CORADINI MOURA (inventariante).</p> <p>Ainda, conforme o OUT7 os herdeiros/sócios, em reunião realizada, deliberaram pela dissolução das Requerentes e acordaram com a propositura de autofalência.</p>		

Considerando a necessidade de complementação dos documentos trazidos na inicial, na oportunidade em que foram colhidas as primeiras declarações (vide 4 desta manifestação) também foi solicitada a apresentação de "todo o histórico de contratos

sociais de ambas as massas falidas (contratos sociais e eventuais alterações posteriores), devidamente registrados na Junta Comercial", bem como que tais documentos estejam "devidamente atualizados, com a respectiva certidão da Junta Comercial em data não posterior a 30 (trinta) dias". Sem se desconsiderar a situação de calamidade atualmente vivenciada e que afeta o acesso aos sistemas, tão logo sejam tais documentos disponibilizados, novas considerações serão prestadas nos autos.

4 DAS PRIMEIRAS DECLARAÇÕES

Conforme determinação do juízo⁴, no dia **29/04/2024**, às 16 horas, de forma *on line*, e mediante acompanhamento da Administração Judicial e da assessoria do falido, foram prestadas, mediante Termo, as primeiras declarações do sócio FÁBIO CORADINI MOURA (ANEXO4). Registre-se que embora a sentença de quebra tenha autorizado a apresentação de declaração escrita, ajustou-se o fornecimento dos dados em reunião com a presença da Administração Judicial para facilitar a coleta de informações que se faziam necessárias. **Aponta-se, também, que o ANEXO4 é apresentado nos autos com tarja preta na indicação do endereço do sócio em razão das ameaças por esse sofridas, estando a informação com esta Administração Judicial e à disposição do juízo.**

5 DO EDITAL DO ART. 99, §1º, DA LREF, E DAS CORRESPONDÊNCIAS DO ART. 22, I, "A", DA LREF.

De modo a acelerar os desdobramentos da Falência, confeccionou-se a minuta do edital do Art. 99, §1º, da LRF, a qual segue anexa (ANEXO5). Porém, deixou-se de

⁴ "Autorizo que as declarações do artigo 104, I, "a" a "g", da Lei nº 11.101/05 sejam elaboradas por escrito e entregues diretamente à administradora judicial".

encaminhá-la ao cartório em razão da necessidade de deliberação acerca da arrecadação de ativos objeto de incorporação imobiliária, sujeição ao processo falimentar ou formação de comissão de representantes, conforme item 12 da presente manifestação.

Ressalta-se, quanto ao ponto, que a publicação do referido edital de quebra dará início à fase administrativa de verificação dos créditos, a qual terá sua eficácia comprometida caso não deliberada a destinação do ativo e o comportamento do passivo das incorporações, implicando na judicialização dos créditos e tumulto processual.

Assim, não obstante a confecção editalícia, opina-se pela publicação após decisão deste Juízo acerca do item 12 desta manifestação.

De outro lado, as correspondências a que alude Art. 22, I, “a”, da LREF restaram confeccionadas e estão sendo enviadas, o que também restou dificultado em razão da situação de calamidade do Estado. As devidas comprovações serão trazidas aos autos, tão logo finalizado o envio.

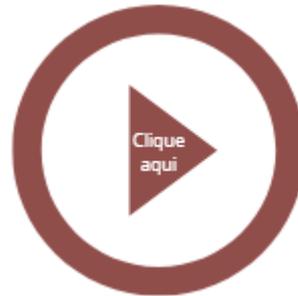
6 DA REALIDADE DAS MASSAS FALIDAS E DA IMPOSSIBILIDADE DE CONTINUAÇÃO PROVISÓRIA DAS ATIVIDADES

Desde a assunção do encargo por esta Administração Judicial, inúmeras foram as diligências realizadas, o que se deu com o objetivo de apresentar esta primeira manifestação já com a **maior quantidade possível de informações e análises**, permitindo-se a transparência no trato das questões que envolvem a presente demanda.

De plano, é preciso se observar que a presente falência envolve situação de clamor público na cidade de Santa Maria, na medida em que são inúmeras as famílias que teriam sido lesadas. As reportagens a seguir exemplificam a situação posta e o relevante interesse da comunidade sobre o assunto:



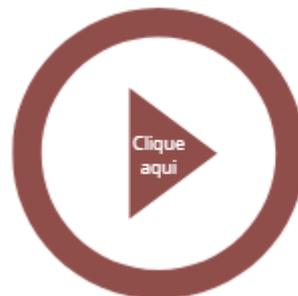
Diário de Santa Maria - 12/01/2024



Gaúcha ZH - 18/04/2024



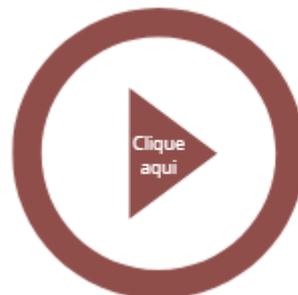
G1 - 23/01/2024



NP Expresso - Santiago e Região - 12/01/2024



GloboPlay - sem data indicada



Diário de Santa Maria - Youtube - 23/01/2024

Como se pode ver, a realidade vivenciada a partir da interrupção das atividades das empresas (o que se deu antes da decretação da quebra, esclareça-se desde já), fez com que associações de adquirentes estejam sendo criadas e a situação é acompanhada, de forma atenta, pela imprensa.

De imediato, a primeira preocupação desta AJ foi realizar o levantamento fotográfico dos empreendimentos em andamento, de forma a se apurar eventuais ações

imediatas para minimizar riscos à população em razão do abandono das obras e medidas urgentes para a salvaguarda dos bens. Assim, em **22/04/2024**, os empreendimentos CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE foram objeto de uma vistoria inicial pela AJ, como se vê do levantamento fotográfico anexo (ANEXO6). De tal vistoria inicial, constatou-se duas situações que exigem atenção especial:

- junto ao EDIFÍCIO MAJESTIC, existem unidades imobiliárias sendo ocupadas por algumas famílias, possivelmente adquirentes de tais unidades (ANEXO7)⁵;
- junto ao EDIFÍCIO GRAND LUXOR, observou-se a existência de água parada no subsolo, no local destinado às garagens do empreendimento, sendo difícil a compreensão da extensão em razão da total ausência de luminosidade (ANEXO8).

Assim, e em atenção às regras sanitárias e de segurança, realizou-se contato com a Vigilância Sanitária de Santa Maria, a qual acompanhou a AJ em vistoria realizada em **25/04/2024**. Na oportunidade, a autoridade municipal realizou a coleta de água e os devidos testes, não tendo constatado a existência de larvas de mosquitos da dengue.



⁵ Veja-se a existência de sacadas fechadas e com luz nos imóveis.

Em razão da situação visualizada, restou lavrada a Notificação 01/2024, concedendo-se o prazo de 30 (trinta) dias à massa falida para as diligências necessárias (ANEXO9). Assim, como medida emergencial, a Administração Judicial entrou em contato com a Engenheira SIRLEI BEVILÁQUA (registro profissional RS052293-D), a fim de avaliar a situação do imóvel. A profissional sugeriu a realização de uma análise da quantidade de água no subsolo para aplicação de algicida, seguida pelo escoamento gradual da água para a rua através de uma bomba.

O mestre de obras, Sr. SIOLAN ARRUDA (CNPJ 15.428.901/0001-56) elaborou um orçamento abrangente, incluindo o aluguel de três bombas sugadoras de água e um gerador, além da mão de obra necessária. O montante total estimado para tal atividade é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) (ANEXO10).

Tendo em vista não haver numerário atualmente disponível e também considerando a situação de calamidade do Estado do Rio Grande do Sul, será diligenciado junto ao Município de Santa Maria para se verificar outras alternativas possíveis, sendo que os desdobramentos serão informados nos autos.

Já quanto ao fato de algumas unidades do EDIFÍCIO MAJESTIC estarem sendo usadas como moradia, em **30/04/2024**, realizou-se a comunicação oficial ao MUNICÍPIO DE SANTA MARIA (ANEXO11) e ao CORPO DE BOMBEIROS local (ANEXO12), de forma a solicitar que as questões de segurança e habitabilidade fossem por esses apuradas. Tão logo se tenham desdobramentos sobre o assunto, as devidas informações serão trazidas a estes autos⁶.

De todo modo, a realidade apurada é clara: as massas falidas não possuem uma atividade empresarial a ser "continuada", na medida em que não se tem notícias de contratos de trabalho ativos ou tampouco de insumos expressivos que

⁶ De plano, é de se apontar que a situação de calamidade pública decretada pode afetar a disponibilidade dos órgãos públicos de atender a medidas que esses entendam como não emergenciais.

devam ser imediatamente utilizados na construção civil. O que se tem, isso sim, são empreendimentos imobiliários que já estavam paralisados antes da decretação da falência.

Perceba-se que acaso houvesse atividade empresarial a ser "continuada", por certo que os contratos de trabalho não teriam sido extintos antes do ajuizamento da demanda. **Se não há funcionários e insumos a serem empregados, o que se visualiza é a mera expectativa de finalização das obras pela massa falida, o que não pode ser confundido com uma "continuação de atividades" neste momento processual.**

Nesse aspecto, a previsão de continuação provisória das atividades expressa no Art. 99, XI, da LREF, é medida excepcional e que se destina à preservação das fontes produtivas. No caso dos autos, embora o requerimento de continuação provisória das atividades tenha sido apresentado pelas ora falidas em sua inicial, a mesma exordial indica ter sido constatada a impossibilidade de continuação das atividades:

5. DA IMPOSSIBILIDADE DE PROSEGUIMENTO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL.

Como dito alhures, tanto as atividades administrativas quanto executivas das Requerentes eram exercidas exclusivamente por Paulo Bertolo Moura (*in memoriam*), que centralizava em sua pessoa a tomada de todas as decisões relacionadas ao negócio, e *data máxima vênia*, verificou-se que a gestão implementada era bastante rudimentar e não profissional.

A partir do óbito de Paulo Bertolo Moura, os herdeiros passaram a ser procurados por diversos credores das Requerentes, e então, tentaram tomar conhecimento a respeito da situação das empresas, a qual mostrou-se caótica, tanto pela situação do endividamento verificado quanto pela desorganização administrativa.

Logo, devido à ausência de recursos financeiros, bem como pela falta de interesse no prosseguimento das atividades, mostrou-se inviável a continuação da atividade empresarial.

Não há dúvidas, Excelência, que os empreendimentos necessitam ser finalizados, o que é do interesse da massa falida subjetiva⁷ e de toda a coletividade. Mas não há, faticamente, uma atividade a ser continuada.

Assim, e considerando que a r. sentença de quebra apontou competir à AJ os apontamentos sobre a questão, requer seja determinado pelo juízo a impossibilidade de continuação das atividades.

Por esse motivo, a arrecadação dos bens possíveis restou realizada, como se passa a tratar.

7 DOS AUTOS DE ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO REALIZADOS E DOS BENS QUE GUARNECEM A RESIDÊNCIA FAMILIAR

Em atenção ao que determina o Art. 22, III, “f”, da LREF, e objetivando a celeridade dos atos falimentares (Art. 75, § 1º, LREF), no dia **23/04/2024** foi realizada a arrecadação e avaliação de parte dos bens que não envolvem os empreendimentos inacabados. Sobre tais, e desde já, remete-se às considerações do item 11 desta manifestação.

Com o objetivo de auxiliar na visualização, segue a tabela indicativa dos bens imóveis arrecadados:

⁷ A massa falida objetiva é o conjunto de bens arrecadados do falido. Não se confunde com a massa falida subjetiva, que é a comunhão de interesses dos credores. A lei chama as duas simplesmente de massa falida, mas são figuras diversas, referindo-se uma (massa objetiva) a um objeto de direito e outra (massa subjetiva) a um sujeito de direito. COELHO, Fábio Ulhoa. Regime jurídico dos credores do falido. In:_____. **Novo manual de direito comercial: direito de empresa.** 29. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

BEM ARRECADADO	NÚMERO DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO	ANEXO
APARTAMENTO 701-A, EDIFÍCIO HERMITAGE	4.432, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, N. 1911, BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, CEP 97015513, SANTA MARIA - RS	ANEXOS 13 E 14
BOX 02-B, EDIFÍCIO HERMITAGE	4.460, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, N. 1911, BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, CEP 97015513, SANTA MARIA - RS	ANEXOS 13 E 14
BOX 03-B, EDIFÍCIO HERMITAGE	4.461, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, N. 1911, BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, CEP 97015513, SANTA MARIA - RS	ANEXOS 13 E 14
LOTE M02 DO CONDOMÍNIO REAL PARK	132.710, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE COM 665,2805 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA QUADRA M, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS)	ANEXO15
LOTE M03 DO CONDOMÍNIO REAL PARK	132.711, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE COM 665,2805 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA QUADRA M, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS)	ANEXO15
LOTE M04 DO CONDOMÍNIO REAL PARK	132.712, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE COM 665,2805 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA QUADRA M, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS)	ANEXO15
LOTE N07 DO CONDOMÍNIO REAL PARK	132.744, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE COM 665,2805 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA QUADRA N, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS)	ANEXO15
LOTE O05 NO CONDOMÍNIO REAL PARK	132.771, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE COM LOTE COM 665,2805 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA QUADRA O, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS)	ANEXO15
LOTE O15 NO CONDOMÍNIO REAL PARK	132.781, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	LOTE COM LOTE COM 665,2805 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA QUADRA O, RUA 3, DO CONDOMÍNIO REAL PARK (RUA DAVID RIBEIRO, N. 236, BAIRRO TOMAZETTI, CEP 97065-000, SANTA MARIA - RS)	ANEXO15

Conforme se observa do correio eletrônico anexo (ANEXO16), os representantes das falidas foram convidados a acompanhar os atos arrecadatários, sendo que a atividade referente à arrecadação do apartamento n. 701-A e dos box-garagens 02-B e 03-B, localizados junto ao Edifício Hermitage (Avenida Presidente Vargas, n. 1911, Bairro Nossa Senhora De Fátima, CEP 97015513, Santa Maria - RS) foi acompanhada pelo sócio da falida CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Sr. FABIO CORADINI MOURA, e pela viúva do sócio PAULO BERTOLO MOURA, Sra. DENISE CORADINI MOURA. Os interessados, no entanto, declinaram de acompanhar a arrecadação referente aos demais bens.

Registre-se que FABIO CORADINI MOURA e DENISE CORADINI MOURA ainda não realizaram a assinatura eletrônica do auto de arrecadação e avaliação de anexos 13 e 14, mas a sua apresentação nos autos é realizada desde já.

Da arrecadação havida junto ao Edifício Hermitage, observou-se que o imóvel servia de residência ao núcleo familiar, o que é facilmente observado a partir do levantamento fotográfico realizado (vide ANEXO14). Em consequência, deixou-se de arrecadar os bens móveis que guarnecem a residência e, de imediato, autorizou-se os membros da família a retirar do imóvel alguns bens por esses selecionados, sendo esses painéis, lençóis, cobertores e utensílios de cozinha.

Tendo sido o imóvel detalhadamente vistoriado pela Administração Judicial, não se localizou nenhum bem afeto ao exercício da atividade empresarial com a exceção de alguns documentos, sendo bastante evidente que o imóvel era utilizado como a residência da família. Por conseguinte, entende-se que à exceção dos documentos localizados⁸, todos os demais bens que estão localizados no imóvel não devem ser objeto de arrecadação: tratam-se, para todos os efeitos, de bens móveis que guarnecem uma residência.

⁸ Os documentos em questão serão objeto de inventário e arrecadação por esta Administração Judicial, o que demandará maior tempo em razão da ausência de estrutura organizacional das falidas.

Outrossim, ressalta-se que desde o dia da arrecadação (**23/04/2024**), as chaves do imóvel e do veículo estão em posse desta AJ, sendo que o Sr. FABIO CORADINI MOURA e a Sra. DENISE CORADINI MOURA não possuem mais acesso aos referidos bens.

Nessa linha de raciocínio, opina-se que esse juízo autorize a entidade familiar a realizar a retirada de seus pertences do imóvel. Também se opina que a autorização em questão seja realizada considerando-se as seguintes indicações, a serem observadas pela entidade familiar (aqui entendida como a Sra. DENISE CORADINI MOURA e pelo Sr. FÁBIO CORADINI MOURA) :

- A) os documentos localizados no imóvel serão todos alocados em um dos ambientes do imóvel, o qual será lacrado pela Administração Judicial e do que os membros da entidade familiar não terão acesso;
- B) os móveis planejados havidos junto à cozinha, área *gourmet*, banheiros e quartos deverão permanecer no local;
- C) que seja facultado que os condicionadores de ar (*splits*) sejam ou não retirados do imóvel, sendo que na eventualidade de a entidade familiar optar pela sua retirada será de sua responsabilidade o fazer de forma que nenhuma retirada afete a estética e estrutura do imóvel, comprometendo-se a realizar o fechamento adequado de eventuais espaços;
- D) a retirada dos bens pela família deverá ser realizada mediante prévio ajuste com a Administração Judicial, concedendo-se o prazo de 05 (cinco) dias para tanto;
- E) a entidade familiar deverá retirar **todos** os bens do imóvel, com a exceção do apontado nos itens "A" e "B" acima indicados, e facultada a previsão do item contida no item "C", de forma que eventuais bens a serem descartados o sejam feitos pela entidade familiar;
- F) o ato de retirada dos bens pode ser fiscalizado pela Administração Judicial, podendo essa indicar a necessidade de complementação, se esse for o caso, deixando-se claro que o direito de retirada dos bens também importa

no dever de a entidade familiar deixar o imóvel em condições aptas à sua venda (e sem bens a serem objeto de descarte).

Ademais, em **28/04/2024**, contatou-se o síndico do Edifício Hermitage, o Sr. GILSON TADEU AMARAL PIOVEZAN JUNIOR, de forma que esse ficasse ciente da decretação da falência e das medidas que estão sendo implementadas. Na oportunidade, o referido síndico indicou a preocupação existente quanto a vazamentos no apartamento situado abaixo do de propriedade da falida, o que levou ao ajuizamento do processo n. 5015040-88.2023.8.21.0027 pelo Sr. FÉLIX ALBERTO FARRET e a expedição e cumprimento de mandado de diligência no local. A advogada responsável pela condução do feito realizou contato em **10/05/2024**, tendo esta AJ se colocado à disposição para atendimento seu e de seu cliente.

Além disso, o Sr. Síndico também apontou a existência da Ação de Execução n. 5012752-36.2024.8.21.0027, movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HERMITAGE. Os referidos feitos serão devidamente analisados por esta Administração Judicial, a qual está diligenciando para assumir a representação processual das demandas mesmo com as dificuldades enfrentadas para acesso ao sistema *e-proc* em razão da calamidade pública.

Quanto aos 06 (seis) lotes existentes junto ao condomínio REAL PARK, em Santa Maria, a existência da alienação fiduciária e a possível cobertura por seguro prestamista torna a situação peculiar. Assim, embora a arrecadação e avaliação tenha sido realizada (vide ANEXO15), a questão será objeto de novas considerações no feito, oportunamente.

Já no que tange ao veículo PORSCHE CAYENNE, de placas EDP-6228, as diligências realizadas demonstraram estar esse localizado junto a um dos box-garagens do Edifício Hermitage, constatando-se a sua impossibilidade de trafegar (não é possível dar partida). Da análise de seu registro, consta alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, motivo pelo qual a referida instituição financeira foi contatada para o esclarecimento sobre o fato de estar ou não a operação referente à alienação fiduciária quitada.

A informação recebida foi a de que não haveria valor em aberto quanto à operação, sendo que, por cautela, formalizou-se o correio eletrônico anexo (ANEXO17), do que se aguarda retorno. A arrecadação do referido veículo foi realizada (ANEXO18), o que também consta na tabela abaixo:

BEM ARRECADADO	LOCALIZAÇÃO	ANEXO
PORSCHE CAYENNE, ANO MODELO 2008, PLACAS EDP-6228	AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, N. 1911, BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, CEP 97015513, SANTA MARIA - RS	ANEXO18

Em **03/05/2024** foi realizado contato com o Leiloeiro nomeado no feito, Sr. GIANCARLO PETERLONGO. Do contato realizado, alinhou-se com o profissional que, no momento em que as estradas estiverem liberadas, será enviado um guincho para retirada do veículo e posterior remoção até o depósito do leiloeiro, o que desde já requer seja autorizado pelo juízo.

Desse modo, e tão logo se tenha novos desdobramentos sobre o assunto, as questões serão trazidas aos autos.

8 DA REUNIÃO REALIZADA COM O MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA MARIA

Como é de conhecimento público, a peculiaridade da situação posta fez com que o Ministério Público de Santa Maria ajuizasse demandas para a proteção dos consumidores, todas em trâmite junto à 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria. Eis o quadro indicativo:

DATA DE DISTRIBUIÇÃO	NÚMERO DO PROCESSO	TIPO DE AÇÃO	RÉUS
21/01/2024	5001819-04.2024.8.21.0027	PRODUÇÃO ANTECIPADA DA PROVA	CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA DENISE CORADINI MOURA FABIO CORADINI MOURA PAULO BERTOLO MOURA RENATA CORADINI MOURA
22/01/2024	5001965-45.2024.8.21.0027	TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE	CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA DENISE CORADINI MOURA FABIO CORADINI MOURA PAULO BERTOLO MOURA RENATA CORADINI MOURA

Em razão disso, esta AJ solicitou a designação de agenda com a Promotora de Justiça GIANI POHLMANN SAAD, responsável pela condução dos feitos em questão. A audiência foi realizada no dia **23/04/2024**, oportunidade em que a AJ comunicou a sua nomeação e se colocou à disposição do *Parquet*, na condição de Auxiliar da Justiça. **Também foram discutidas e analisadas alguns possíveis desdobramentos que decorrem da decretação da quebra, observando-se que o Ministério Público de Santa Maria já agiu de forma a salvaguardar os interesses dos credores quando ajuizou as demandas referentes às indisponibilidades de bens.**

Outrossim, esta AJ protocolou manifestação com pedido de habilitação nos autos da Ação Cautelar, a qual tramita em segredo de justiça.

De qualquer forma, novas informações serão trazidas aos autos e novas medidas serão oportunamente postuladas.

9 DA REUNIÃO REALIZADA COM A CONTADORA DAS FALIDAS

Após contato realizado por esta AJ, em **30/05/2024** foi realizada reunião com a contadora responsável pela escrituração das falidas, Sra. CLARITA SANTOS. Na oportunidade, a referida contadora esclareceu alguns pontos a esta AJ, apontando que, inicialmente, a sua contratação envolvia apenas a realização da folha de funcionários e que apenas posteriormente foi contratada para a realização da contabilidade geral das empresas. A referida profissional também indicou que as informações e os documentos não lhe eram repassados como seria o adequado, o que afetava os registros contábeis.

Assim, foi formalizado correio eletrônico (ANEXO19) à Sra. Contadora, com o seguinte teor:

Prezada Sra. Clarita Becker

Conforme tratado na reunião de hoje, solicitamos sejam disponibilizados os seguintes documentos da MASSA FALIDA DE CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA e da MASSA FALIDA DE CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA:

- balanços de 2023;
- balancetes de 2024, com a última posição contábil dos créditos;
- TRCT's elaborados a partir de abril de 2022.

Também solicitamos seja apresentada declaração, por escrito e mediante assinatura eletrônica, indicando as datas de início da atividade contábil por esse escritório e a forma como se dava ao repasse de informações e documentos.

Agradecemos, desde já, a atenção e aguardamos retorno.

Atenciosamente,

O e-mail enviado ainda não foi respondido, o que também é compreensível em razão da situação vivenciada no Estado do Rio Grande do Sul. Assim, a questão será objeto de novas diligências e manifestação nos autos, oportunamente.

10 DOS ATENDIMENTOS REALIZADOS

Desde a decretação da falência e nomeação desta Administração Judicial, inúmeros foram os contatos realizados por credores/adquirentes e seus advogados. Todas as ligações foram retornadas e as informações prestadas, atendendo-se ao indicado no Art. 22, I, "b", da LREF.

Além disso, concentrou-se o atendimento de alguns dos interessados para o dia **30/04/2024**. Originalmente, esses atendimentos seriam presenciais, mas a agenda do turno da tarde teve de ser transferida para modalidade online em razão das fortes chuvas que assolaram a região.

Seja como for, aponta-se terem sido recebidos adquirentes e advogados que envolvem os empreendimentos CONTEMPORANI, METROPOLITAN, MAJESTIC, SALVATORE e GRAND LUXOR. A preocupação de todos esses diz respeito à finalização das obras e o impacto da decretação da falência sobre a questão.

Quanto aos empreendimentos CONTEMPORANI, METROPOLITAN e MAJESTIC, foi apontado à esta AJ que estariam sendo realizadas diligências para a constituição de associação dos adquirentes, na forma do que indica o Art. 53 do Código Civil. Também foi indicado ser do interesse dos adquirentes a assunção da obra, na forma do previsto no Art. 31-F, §1º, da Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64).

Na oportunidade, esta Administração Judicial ponderou sobre a complexidade da questão e a ausência de patrimônio de afetação, mas que os pontos seriam trazidos a esse juízo para análise e decisão.

Já em relação ao empreendimento SALVATORE, foi realizada reunião com os procuradores e apresentado o documento anexo (ANEXO20), em que os 6 (seis) adquirentes de unidades manifestaram o seu interesse em prosseguir e finalizar a obra, mesmo estando essa em estágio inicial.

Quanto ao empreendimento GRAND LUXOR, esta AJ foi informada sobre a "AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO C/C TUTELA DE URGÊNCIA", ajuizada por NELSON CAUZZO, NOELI CAUZZO e NAIR MAFALDA CAUZZO. A referida ação tramita sob o n. 5002254-75.2024.8.21.0027, junto à 2ª Vara Cível de Santa Maria, mas ainda não foi recebida em razão da pendência de pagamento de custas. Assim, a informação é aqui trazida apenas para efeito de contextualização, entendendo-se que os seus desdobramentos dependerão do recebimento do pedido e análise do pedido de tutela de urgência.

11 DOS DETALHAMENTOS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM ANDAMENTO

De plano, é preciso que se diga que a questão jurídica abordada neste tópico e no seguinte é de extrema complexidade, sendo que a decisão a ser proferida pelo juízo definirá os rumos deste feito falimentar. A importância de que esta definição seja realizada já nesta fase inicial decorre da necessidade de estabelecimento das premissas que devem pautar a atividade da Administração Judicial quanto à arrecadação ou não dos empreendimentos em andamento.

Assim, passa-se a realizar os detalhamentos de cada empreendimento.

11.1 DO EMPREENDIMENTO CONTEMPORANI

O empreendimento chamado EDIFÍCIO CONTEMPORANI diz respeito à matrícula imobiliária n. 136.724, do Ofício de Registro de Imóveis de Santa Maria (ANEXO21). O imóvel está registrado em nome de CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA, havendo também registro da incorporação imobiliária:

REGISTRO	DESCRIÇÃO	DATA
R. 2 - 136.724	INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL CONTEMPORANI", A SER CONSTRUÍDO SOBRE O TERRENO DA MATRÍCULA, COM UMA ÁREA TOTAL DE 10.741,81 M ² , COMPOSTO POR 201 UNIDADES AUTÔNOMAS	23/04/2015

Não há registro de patrimônio de afetação.

Após o registro da incorporação, constam os registros das seguintes compras e vendas de unidades imobiliárias, mediante frações do terreno:

REGISTRO	DESCRIÇÃO	DATA
R. 3 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: RAQUEL MOZZAQUATRO MORI: FRAÇÃO IDEAL DE 0,012424 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 806. VALOR: R\$ 150.000,00	14/09/2015
R. 4 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: RAQUEL MOZZAQUATRO MORI: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 74. VALOR: R\$ 15.000,00	14/09/2015
R. 5 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: CONTANEWS CONTABILIDADE EIRELI: FRAÇÃO IDEAL DE 0,025826 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AOS APARTAMENTOS 815 E 816 E AO BOX 25. VALOR: R\$ 490.000,00	27/12/2016
R. 6 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: JUAREZ DE ASSUMPÇÃO BELLO E SUA ESPOSA MARIA ELENA DE CARLO BELLO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,007078 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 503 E AO BOX 52. VALOR: R\$ 122.000,00	28/12/2016
R. 7 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: ELOÍ BOEIRA BUENO E TEODORO BORGES BUENO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,021051 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AOS APARTAMENTOS 514 E 708 E AOS BOX 04 E 20. VALOR: R\$ 419.960,00	02/01/2017
R. 10 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: CAROLINE PADILHA DA SILVA E ABEL ZIMMER DA SILVA, RAFAEL PADILHA DA SILVA, JULIANA PADILHA DA SILVA: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006210 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 305.	30/10/2020

	VALOR: R\$ 160.000,00	
R. 11 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: CAROLINE PADILHA DA SILVA E ABEL ZIMMER DA SILVA, RAFAEL PADILHA DA SILVA, JULIANA PADILHA DA SILVA: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 45. VALOR: R\$ 40.000,00	30/10/2020
R. 12 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: KLAU EMÍLIO MAROSTEGA MINGOTTI: FRAÇÃO IDEAL DE 0,010180 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 715. VALOR: R\$ 270.000,00	24/11/2020
R. 13 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: KLAU EMÍLIO MAROSTEGA MINGOTTI: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 29. VALOR: R\$ 30.000,00	24/11/2020
R. 15 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006302 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 610. VALOR: R\$ 150.000,00	23/06/2021
R. 16 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006251 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 703. VALOR: R\$ 150.000,00	23/06/2021
R. 17 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006210 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 705. VALOR: R\$ 150.000,00	23/06/2021
R. 18 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006251 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 711. VALOR: R\$ 150.000,00	23/06/2021
R. 19 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006202 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 712. VALOR: R\$ 160.000,00	23/06/2021
R. 20 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 69. VALOR: R\$ 40.000,00	23/06/2021
R. 21 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,001438 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 17. VALOR: R\$ 40.000,00	23/06/2021
R. 22 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 03. VALOR: R\$ 35.000,00	23/06/2021
R. 23 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,001783 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO DEPÓSITO 01. VALOR: R\$ 40.000,00	23/06/2021
R. 24 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: TURI RAMOS FILHO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,002030 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO DEPÓSITO 02. VALOR: R\$ 40.000,00	23/06/2021
R. 25 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: MARCELO MIGLIORANCI CARVALHO E ALINE PAIVA PAZINI: FRAÇÃO IDEAL DE 0,012494 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 802. VALOR: R\$ 350.000,00	26/07/2021
R. 26 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: MARCELO MIGLIORANCI CARVALHO E ALINE PAIVA PAZINI: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 69. VALOR: R\$ 30.000,00	26/07/2021

R. 28 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: ALINE MULLER GRIFOLO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006251 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 211. VALOR: R\$ 150.000,00	20/12/2021
R. 29 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: ALINE MULLER GRIFOLO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006237 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 406. VALOR: R\$ 150.000,00	20/12/2021
R. 30 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: ALINE MULLER GRIFOLO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 09. VALOR: R\$ 30.000,00	20/12/2021
R. 31 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: ALINE MULLER GRIFOLO: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 02 VALOR: R\$ 30.000,00	20/12/2021
R. 32 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: RODRIGO KRONBAUER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006237 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 606. VALOR: R\$ 116.000,00	28/01/2022
R. 33 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: RODRIGO KRONBAUER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 48. VALOR: R\$ 40.000,00	28/01/2022
R. 34 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: EDISON KRONBAUER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006162 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 602. VALOR: R\$ 198.000,00	28/01/2022
R. 35 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: EDISON KRONBAUER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006254 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 704. VALOR: R\$ 142.000,00	28/01/2022
R. 36 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: EDISON KRONBAUER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 02. VALOR: R\$ 40.000,00	28/01/2022
R. 37 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: EDISON KRONBAUER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 31. VALOR: R\$ 40.000,00	28/01/2022
R. 38 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: VIRGINIA VEZZOSI FOURNIER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,007292 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 301. VALOR: R\$ 175.000,00	11/03/2022
R. 39 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: VIRGINIA VEZZOSI FOURNIER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 44. VALOR: R\$ 35.000,00	11/03/2022
R. 40 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: FERNANDO BULEGON E SANDRA CRISTINA NEVES TATSCH: FRAÇÃO IDEAL DE 0,010180 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 215. VALOR: R\$ 360.000,00	21/09/2022
R. 41 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: FERNANDO BULEGON E SANDRA CRISTINA NEVES TATSCH: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 46. VALOR: R\$ 40.000,00	21/09/2022
R. 43 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: DORLI CASSANTA FIORIN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006162 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 502. VALOR: R\$ 150.000,00	04/11/2022
R. 44 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: DORLI CASSANTA FIORIN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 06. VALOR: R\$ 30.000,00	04/11/2022

R. 45 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: DORLI CASSANTA FIORIN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,007294 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 601. VALOR: R\$ 150.000,00	04/11/2022
R. 46 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: DORLI CASSANTA FIORIN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 07. VALOR: R\$ 30.000,00	04/11/2022
R. 47 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: DORLI CASSANTA FIORIN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,007294 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 701. VALOR: R\$ 150.000,00	04/11/2022
R. 48 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: DORLI CASSANTA FIORIN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 08. VALOR: R\$ 30.000,00	04/11/2022
R. 54 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: JOÃO ANTONIO ROTH DOMINGUES: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006302 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 310. VALOR: R\$ 180.000,00	11/10/2023
R. 55 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: JOÃO ANTONIO ROTH DOMINGUES: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000899 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 73. VALOR: R\$ 25.000,00	11/10/2023
R. 56 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: MARLI ANE STOCK: FRAÇÃO IDEAL DE 0,007049 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 707. VALOR: R\$ 245.000,00	13/10/2023
R. 57 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: MARLI ANE STOCK: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 63. VALOR: R\$ 35.000,00	13/10/2023
R. 58 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: RUBENS MAGNO RODRIGUES DE OLIVEIRA E MARCIA ROSANE BRITES FERREIRA, ALISSON RODRIGUES DE OLIVEIRA E JOSELE NARA DELAZERI DE OLIVEIRA, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,010180 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 415. VALOR: R\$ 240.000,00	19/10/2023
R. 59 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: RUBENS MAGNO RODRIGUES DE OLIVEIRA E MARCIA ROSANE BRITES FERREIRA, ALISSON RODRIGUES DE OLIVEIRA E JOSELE NARA DELAZERI DE OLIVEIRA, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,001533 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 61. VALOR: R\$ 44.000,00	19/10/2023
R. 60 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: RUBENS MAGNO RODRIGUES DE OLIVEIRA E MARCIA ROSANE BRITES FERREIRA, ALISSON RODRIGUES DE OLIVEIRA E JOSELE NARA DELAZERI DE OLIVEIRA, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,010180 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 315. VALOR: R\$ 240.000,00	19/10/2023
R. 61 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: RUBENS MAGNO RODRIGUES DE OLIVEIRA E MARCIA ROSANE BRITES FERREIRA, ALISSON RODRIGUES DE OLIVEIRA E JOSELE NARA DELAZERI DE OLIVEIRA, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 10. VALOR: R\$ 30.000,00	19/10/2023
R. 62 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: RUBENS MAGNO RODRIGUES DE OLIVEIRA E MARCIA ROSANE BRITES FERREIRA, ALISSON RODRIGUES DE OLIVEIRA E JOSELE NARA DELAZERI DE OLIVEIRA, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 35. VALOR: R\$ 30.000,00	19/10/2023

R. 63 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, ALISSON RODRIGUES DE OLIVEIRA E JOSELE NARA DELAZERI DE OLIVEIRA, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,006251 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 611. VALOR: R\$ 160.000,00	19/10/2023
R. 64 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, ALISSON RODRIGUES DE OLIVEIRA E JOSELE NARA DELAZERI DE OLIVEIRA, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 30. VALOR: R\$ 25.000,00	19/10/2023
R. 66 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,003754 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 416. VALOR: R\$ 112.500,00	19/10/2023
R. 67 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,007049 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 507. VALOR: R\$ 180.000,00	19/10/2023
R. 68 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,010180 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 615. VALOR: R\$ 250.000,00	19/10/2023
R. 69 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,005899 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 617. VALOR: R\$ 150.000,00	19/10/2023
R. 70 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 14. VALOR: R\$ 30.000,00	19/10/2023
R. 71 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 36. VALOR: R\$ 30.000,00	19/10/2023
R. 72 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,000899 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 38. VALOR: R\$ 30.000,00	19/10/2023
R. 73 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: ALESSANDRO FAGUNDES DE SOUZA E VANESSA RIBEIRO LEITES FAGUNDES DE SOUZA, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN, JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006252 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 504. VALOR: R\$ 190.000,00	19/10/2023
R. 74 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: ALESSANDRO FAGUNDES DE SOUZA E VANESSA RIBEIRO LEITES FAGUNDES DE SOUZA, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN, JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE: FRAÇÃO IDEAL DE 0,001438 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 26. VALOR: R\$ 30.000,00	19/10/2023
R. 76 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,006202 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 512. VALOR: R\$ 180.000,00	01/11/2023
R. 77 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA	01/11/2023

	SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 19. VALOR: R\$ 40.000,00	
R. 78 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,007294 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 401. VALOR: R\$ 250.000,00	01/11/2023
R. 79 - 136.724	COMPRA E VENDA - JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE, VARLEI EDMUNDO BATISTA DA SILVA E SILVANA MARIAN:FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 11. VALOR: R\$ 40.000,00	01/11/2023
R. 80 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: LUCIANO ROSA SALDANHA: FRAÇÃO IDEAL DE 0,007049 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 207. VALOR: R\$ 100.000,00	03/11/2023
R. 81 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: LUCIANO ROSA SALDANHA: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000899 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 51. VALOR: R\$ 30.000,00	03/11/2023
R. 82 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: RICARDO RUWER PATATT: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006202 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 612. VALOR: R\$ 127.500,00	03/11/2023
R. 83 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: EDISON KRONBAUER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,001533 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 59. VALOR: R\$ 40.000,00	06/11/2023
R. 84 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: VALNECIR JUNIOR MENDES FURLAN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,007294 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 201. VALOR: R\$ 185.000,00	08/11/2023
R. 85 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: VALNECIR JUNIOR MENDES FURLAN: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 47. VALOR: R\$ 15.000,00	08/11/2023
R. 86 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: ALISSON RODRIGUES DE OLIVEIRA E JOSELE NARA DELAZERI DE OLIVEIRA: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 49. VALOR: R\$ 30.000,00	10/11/2023
R. 96 - 136.724	COMPRA E VENDA - ADQUIRENTE: NEILA ROSO CORADINE: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006237 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 506. VALOR: R\$ 150.000,00	28/12/2023

Já quanto aos registros de promessas de compra e venda, tem-se o que segue:

REGISTRO	DESCRIÇÃO	DATA
R. 93 - 136.724	PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PROMITENTES COMPRADORES: JANETE BACK FERREIRA E ANDRÉ BRAGA FERREIRA: FRAÇÃO IDEAL DE 0,007155 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 408. VALOR: R\$ 180.000,00	22/12/2023
R. 94 - 136.724	PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PROMITENTES COMPRADORES: JANETE BACK FERREIRA E ANDRÉ BRAGA FERREIRA: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 66. VALOR: R\$ 180.000,00 (JUNTO COM O R. 93)	22/12/2023

R. 109 - 136.724	PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: ARNALDO FARIAS KOHLER E ELIANE DE FÁTIMA SCHMIDT WEBER, JUSSARA FARIAS KOHLER, DIRCE FARIAS KOHLER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,006237 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO 206. VALOR: R\$ 185.000,00	06/02/2024
R. 110 - 136.724	PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ADQUIRENTES: ARNALDO FARIAS KOHLER E ELIANE DE FÁTIMA SCHMIDT WEBER, JUSSARA FARIAS KOHLER, DIRCE FARIAS KOHLER: FRAÇÃO IDEAL DE 0,000827 DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ AO BOX 40. VALOR: R\$ 185.000,00 (JUNTO COM O R. 109).	06/02/2024

Ademais, tem-se as seguintes averbações na matrícula imobiliária:

AVERBAÇÃO	DESCRIÇÃO	DATA
AV. 1 - 136.724	DEMOLIÇÃO - PRÉDIO DE ALVENARIA N. 1.331, COM ÁREA DE 130,00 M²	23/04/2015
AV. 8 - 136.724	INDISPONIBILIDADE DE BENS REFERENTE ÀS UNIDADES 810 (FRAÇÃO IDEAL DE 0,014736) E 811 (FRAÇÃO IDEAL DE 0,14599), RELATIVA AO PROCESSO N. 0000763-47.2010.5.04.0702.	29/11/2019
AV. 9 - 136.724	CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA N. 09817.2.0136724-61	30/10/2020
AV. 14 - 136.724	CANCELAMENTO PARCIAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS CONSTANTE NO AV. 8, REFERENTE À UNIDADE 811 (FRAÇÃO IDEAL DE 0,14599).	08/04/2021
AV. 27 - 136.724	RETIFICAÇÃO REFERENTE AO R. 2, RELATIVA ÀS ÁREAS DO APARTAMENTO 801	12/08/2021
AV. 42 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5002548-98.2022.8.21.0027	18/10/2022
AV. 49 - 136.724	INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS DA CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA., RELATIVA AO PROCESSO N. 5041162-75.2022.8.21.0027.	21/12/2022
AV. 50 - 136.724	CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS HAVIDA NA AV. 49.	10/03/2023
AV. 51 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5035847-66.2022.8.21.0027.	16/03/2023
AV. 52 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5026038-52.2022.8.21.0027.	24/07/2023
AV. 53 - 136.724	PENHORA DOS APARTAMENTOS 401, 405, 501 E 505, E DOS BOX 11, 12 E 13, REFERENTE AO PROCESSO N. 5009322-47.2022.8.21.0027.	14/09/2023
AV. 65 - 136.724	PACTO ANTENUPCIAL DE JOÃO AMÉRICO TEIXEIRA CIDADE E BRUNA STOCK RECH	19/10/2023
AV. 75 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5021534-66.2023.8.21.0027.	25/10/2023
AV. 87 - 136.724	RETIFICAÇÃO PARA ALTERAR O NOME DO ADQUIRENTE DO R. 84 E R. 85 PARA JUNIOR MENDES FURLAN	22/11/2023
AV. 88 - 136.724	RETIFICAÇÃO REFERENTE A AV. 53, PERMANECENDO A PENHORA DO APARTAMENTO 505 E DO BOX 13, REFERENTE AO PROCESSO N. 5009322-47.2022.8.21.0027.	07/12/2023
AV. 89 - 136.724	RESTRIÇÃO DE ALIENAÇÃO SOBRE O APARTAMENTO 414, REFERENTE AO PROCESSO N. 5039651-08.2023.8.21.0027.	15/12/2023

AV. 90 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5039835-61.2023.8.21.0027 SOBRE OS APARTAMENTOS 303, 407, 408, 505 E 517, A SALA COMERCIAL 101 E OS BOX 43, 53, 64, 72 E 78.	15/12/2023
AV. 91 - 136.724	RESTRIÇÃO DE ALIENAÇÃO SOBRE OS APARTAMENTOS 303, 407, 408, 505 E 517, A SALA COMERCIAL 101 E OS BOX 43, 53, 64, 72 E 78, REFERENTE AO PROCESSO N. 5039835-61.2023.8.21.0027.	15/12/2023
AV. 92 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5039190-36.2023.8.21.0027.	20/12/2023
AV. 95 - 136.724	ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CADASTRO IMOBILIÁRIO N. 2200000.	28/12/2023
AV. 97 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5040533-67.2023.8.21.0027.	29/12/2023
AV. 98 - 136.724	RESTRIÇÃO DE ALIENAÇÃO SOBRE OS APARTAMENTOS 312, 702, 710, 813 E BOX 34, REFERENTE AO PROCESSO N. 5040533-67.2023.8.21.0027.	29/12/2023
AV. 99 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5042563-75.2023.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE O APARTAMENTO 208.	16/01/2024
AV. 100 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5041214-37.2023.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE O APARTAMENTO 403.	16/01/2024
AV. 101 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5043420-24.2023.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE O APARTAMENTO 515 E O BOX 51.	16/01/2024
AV. 102 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5043507-77.2023.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE O APARTAMENTO 516.	26/01/2024
AV. 103 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5000499-16.2024.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE O APARTAMENTO 608 E O BOX 57.	29/01/2024
AV. 104 - 136.724	INDISPONIBILIDADE DO APARTAMENTO 410, REFERENTE AO PROCESSO N. 5042161-91.2023.8.21.0027.	29/01/2024
AV. 105 - 136.724	INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS DE CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA, REFERENTE AO PROCESSO N. 00212118720235040701.	29/01/2024
AV. 106 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5043205-48.2023.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE OS APARTAMENTOS 208 E 506 E O BOX 15.	30/01/2024
AV. 107 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5043751-06.2023.8.21.0027.	31/01/2024
AV. 108 - 136.724	PENHORA DO APARTAMENTO 807, REFERENTE AO PROCESSO N. 5009322-47.2022.8.21.0027.	01/02/2024
AV. 111 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5042742-09.2023.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE O APARTAMENTO 609.	08/01/2024
AV. 112 - 136.724	INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL REFERENTE AO PROCESSO N. 5041955-77.2023.8.21.0027, SOBRE OS APARTAMENTOS 302, 312 E 313 E O BOX 22.	07/02/2024
AV. 113 - 136.724	INDISPONIBILIDADE REFERENTE AO PROCESSO N. 5000880-24.2024.8.21.0027, SOBRE O APARTAMENTO 808 E O BOX 62.	09/02/2024
AV. 114 - 136.724	INDISPONIBILIDADE REFERENTE AO PROCESSO N. 5040026-09.2023.8.21.0027, SOBRE O APARTAMENTO 811 E O BOX 50.	15/02/2024
AV. 115 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5043449-74.2023.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE OS APARTAMENTOS 412 E 316.	21/02/2024
AV. 116 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5003321-75.2024.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE OS APARTAMENTOS 516 E 616.	23/02/2024

AV. 117 - 136.724	INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL REFERENTE AO PROCESSO N. 5001176-46.2024.8.21.0027, SOBRE OS APARTAMENTOS 405 E 603, E OS BOX 55 E 57.	23/02/2024
AV. 118 - 136.724	CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL, RELATIVA AO APARTAMENTO 313, CONSTANTE NA AV. 112, REFERENTE AO PROCESSO N. 5041955-77.2023.8.21.0027.	01/03/2024
AV. 119 - 136.724	INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL REFERENTE AO PROCESSO N. 5041955-77.2023.8.21.0027, SOBRE O APARTAMENTO 805.	01/03/2024
AV. 120 - 136.724	EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C TUTELA DE URGÊNCIA, SENDO OBJETO DA LIDE OS APARTAMENTOS 314 E 614, E O BOX 27.	06/03/2024
AV. 121 - 136.724	INDISPONIBILIDADE REFERENTE AO PROCESSO N. 5002390-72.2024.8.21.0027, SOBRE OS APARTAMENTOS 314 E 614 E O BOX 27.	06/03/2024

Como se vê, e uma vez tendo sido realizado o registro da incorporação imobiliária, tem-se o registro subsequente de 73 (setenta e três) compras e vendas e 04 (quatro) promessas de compra e venda. Não é equivocado se dizer, portanto, que a propriedade imobiliária não é de plena titularidade da falida/incorporadora, havendo direitos reais de terceiros que devem ser observados.

Além disso, e segundo informações fornecidas pelos procuradores das falidas, esses teriam constatado a existência de 16 (dezesesseis) irregularidades nas vendas, essas entendidas como vendas em duplicidade ou até triplicidade.

Segundo apontamentos da exordial, o empreendimento estaria concluído no percentual de 96%, o que foi objeto de insurgência por alguns dos adquirentes atendidos.

11.2 DO EMPREENDIMENTO MAJESTIC

O empreendimento chamado EDIFÍCIO MAJESTIC diz respeito à matrícula imobiliária n. 136.860, do Ofício de Registro de Imóveis de Santa Maria (ANEXO22). O imóvel está registrado em nome de SÉRGIO LANGWINSKI e EDI LANGWINSKI. Não há registro de incorporação imobiliária ou de patrimônio de afetação.

Na matrícula imobiliária, consta apenas a averbação AV. 1, indicando a existência da ação de obrigação de fazer c/c indenização por inadimplemento contratual c/c tutela de urgência n. 5043942-51.2023.8.21.0027, em que SALETE ANDREIS é autora e CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA figura como ré. O objeto da lide se refere ao apartamento 51 e ao box 38.

Em razão de o imóvel não estar registrado em nome das falidas, restou solicitado o seguinte no correio eletrônico já referido no item 2 desta manifestação:

Conforme matrículas imobiliárias, tem-se a seguinte realidade:

- matrícula 136.860 (MAJESTIC): propriedade registral de SÉRGIO LANGWINSKI e EDI LANGWINSKI;

[...]

Considerando a necessidade de diligências e esclarecimentos, solicitamos seja indicado se os senhores possuem acesso a alguma documentação sobre os negócios jurídicos que levaram à transferência, de fato, de tais propriedades para as falidas. Também solicitamos seja apresentada, de forma detalhada, qualquer informação que possuam sobre o assunto.

Mediante contato via *whatsapp*, a Dra. ÂNGELA PAIM disponibilizou o documento já indicado no ANEXO3. Dele, extrai-se a realização de contrato de "promessa de permuta de terrenos por futuras unidades imobiliárias", realizado entre SÉRGIO LANGWINSKI e a Falida CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA. Além disso, é possível observar uma relação de imóveis permutados.

A tabela a seguir melhor demonstra os pontos do contrato:

CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA DE TERRENOS POR FUTURAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS COM ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO (MAJESTIC)	
PERMUTANTE CREDOR	SERGIO LANGWINSKI
PERMUTANTE DEVEDORA	CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA
OBJETO	Um terreno sem benfeitorias com área de 1.470,19 m com frente para

	<p>a rua Euclides da Cunha.</p> <p>Como pagamento pela transação a PERMUTANTE DEVEDORA entrega como forma de pagamento ao PERMUTANTE CREDOR os imóveis a serem construídos no terreno:</p> <p>LOJA 01 térrea de frente com 678,17m2 de área útil e 876,65 m2 de área total global APARTAMENTO 301 com 136,82 m2 de área útil e 175,86 m2 de área total global APARTAMENTO 303 com 142,85 m2 de área útil e 184,67 m2 de área total global APARTAMENTO 304 com 165,19 m2 de área útil e 214,82 m2 de área total global APARTAMENTO 403 com 142,85 m2 de área útil e 184,67 m2 de área total global BOXES GARAGENS: Doze unidades sendo nove comerciais: 61,62,63,64,65,71,72,73,74 e três residenciais: 13, 14 e 33</p>
VALOR DA PERMUTA	R\$ 1.000.000,00 (UM MILHÃO)
DATA	31/03/2017
ASSINANTES	PERMUTANTE CREDOR - SÉRGIO LARGWINSKI PERMUTANTE CREDORA - EDI LANGWINSKI PERMUTANTE DEVEDORA - FABIO CORADINI MOURA

Além disso, e segundo informações fornecidas pelos procuradores das falidas, esses teriam constatado a existência de 03 (três) irregularidades nas vendas, essas entendidas como vendas em duplicidade.

Segundo apontamentos da exordial, o empreendimento estaria concluído no percentual de 90%, o que foi objeto de insurgência por alguns dos adquirentes atendidos.

11.3 DO EMPREENDIMENTO METROPOLITAN

O empreendimento chamado EDIFÍCIO METROPOLITAN diz respeito à matrícula imobiliária n. 107.205, do Ofício de Registro de Imóveis de Santa Maria (ANEXO23). O imóvel está registrado em nome de CONSTRUTORA CONCEITUAL LTDA (R. 3) e consta o registro da incorporação imobiliária (R. 6).

Na matrícula imobiliária, constam as seguintes averbações:

AVERBAÇÃO	DESCRIÇÃO	DATA
AV. 2 - 107.205	REGIME DA CASAMENTO DE RONI FRANCISCO FREITAS MORI E ANA MARIA MOZZAQUATRO MORI - COMUNHÃO DE BENS.	29/06//2015
AV. 4 - 107.205	DEMOLIÇÃO - CASA DE ALVENARIA N. 873 E CASA DE MADEIRA SEM NÚMERO	14/09/2017
AV. 5 - 107.205	IMÓVEL DA MATRÍCULA DISTA 88,50M DO EIXO DA RUA PREFEITO HEITOR CAMPOS	14/09/2017
AV. 7 - 107.205	CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA N. 09817.2.107.205-03	22/12/2022
AV. 8 - 107.205	INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS DA CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA,, RELATIVA AO PROCESSO N. 5041162-75.2022.8.21.0027.	21/12/2022
AV. 9 - 107.205	CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS HAVIDA NA AV. 8.	10/03/2023
AV. 10 - 107.205	INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS DA CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA, RELATIVA AO PROCESSO N. 00212118720235040701.	29/01/2024
AV. 11 - 107.205	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5042922-25.2023.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE OS APARTAMENTOS 301 E 603.	01/03/2024
AV. 12 - 107.205	INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS DA CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA, RELATIVA AO PROCESSO N. 5010314-71.2023.8.21.0027.	14/03/2024
AV. 13 - 107.205	INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL APARTAMENTO 206, BOX 33 E 36, REFERENTE AO PROCESSO N. 5006485-48.2024.8.21.0027	15/03/2024
AV. 14 - 107.205	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5000174-41.2024.8.21.0027, SENDO OBJETO DA LIDE O APARTAMENTO 1002 E O BOX 11.	15/03/2024
AV. 15 - 107.205	INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL APARTAMENTO 805 E BOX 17, REFERENTE AO PROCESSO N. 5005193-28.2024.8.21.0027	18/04/2024

Além disso, e segundo informações fornecidas pelos procuradores das falidas, esses teriam constatado a existência de 25 (vinte e cinco) irregularidades nas vendas, essas entendidas como vendas em duplicidade e/ou triplicidade.

Segundo apontamentos da exordial, o empreendimento estaria 70% concluído, o que foi objeto de insurgência por alguns dos adquirentes atendidos.

11.4 DO EMPREENDIMENTO GRAND LUXOR

O empreendimento chamado GRAND LUXOR diz respeito à matrícula imobiliária n. 70.424, do Ofício de Registro de Imóveis de Santa Maria (ANEXO24). O imóvel está registrado em nome de CLOVIS DANIEL AVILA DA SILVEIRA e ROSE MARIE LAPUENTE DA SILVEIRA (R5). Não há registro de incorporação imobiliária ou de patrimônio de afetação.

Na matrícula imobiliária, constam as seguintes averbações:

AVERBAÇÃO	DESCRIÇÃO	DATA
AV. 1 - 70.424	REGIME DA CASAMENTO DE JOÃO CAUZZO E HELENA DENARDIN CAUZZO - COMUNHÃO DE BENS.	09/01//2015
AV. 6 - 70.424	RETIFICAÇÃO PARA CONSTAR QUE ROSE MARIE LAPUENTE DA SILVEIRA TAMBÉM É INSCRITA NO CNPJ N. 93.624.237/0001-24	27/11/2018
AV. 8 - 70.424	DEMOLIÇÃO - DUAS CASAS DE MADEIRA NA RUA PRESIDENTE VARGAS, N. 655 E 245, COM ÁREA TOTAL DE 209,75M².	09/03/2020

Ademais, na matrícula imobiliária, constam os seguintes registros:

REGISTRO	DESCRIÇÃO	DATA
R. 2 - 70.424	LEGÍTIMA PATERNA E LEGÍTIMA MATERNA: TRANSMITENTES: ESPÓLIO DE JOÃO CAUZZO E ESPÓLIO DE HELENA DENARDIN CAUZZO. ADQUIRENTE: NAIR MAFALDA CAUZZO, 33,33% DO IMÓVEL.	09/01/2015
R. 3 - 70.424	LEGÍTIMA PATERNA E LEGÍTIMA MATERNA: TRANSMITENTES: ESPÓLIO DE JOÃO CAUZZO E ESPÓLIO DE HELENA DENARDIN CAUZZO. ADQUIRENTE: NELSON CAUZZO, CASADO EM COMUNHÃO PARCIAL DE BENS COM ALICE DOS SANTOS CAUZZO, 33,33% DO IMÓVEL.	09/01/2015
R. 4 - 70.424	LEGÍTIMA PATERNA E LEGÍTIMA MATERNA: TRANSMITENTES: ESPÓLIO DE JOÃO CAUZZO E ESPÓLIO DE HELENA DENARDIN CAUZZO. ADQUIRENTE: NOELI CAUZZO, 33,33% DO IMÓVEL.	09/01/2015
R. 5 - 70.424	COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: NAIR MAFALDA CAUZZO, NELSON CAUZZO, CASADO EM COMUNHÃO PARCIAL DE BENS COM ALICE DOS SANTOS CAUZZO E NOELI CAUZZO; ADQUIRENTES: CLOVIS DANIEL AVILA DA SILVEIRA E ROSE MARIE LAPUENTE DA SILVEIRA.	27/06/2018
R. 7 - 70.424	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, EMITENTE: ROSE MARIE LAPUENTE DA SILVEIRA & CIA LTDA EPP.	19/10/2018

Em razão de o imóvel não estar registrado em nome das falidas, restou solicitado o seguinte, no correio eletrônico já referido no item 2 desta manifestação:

Conforme matrículas imobiliárias, tem-se a seguinte realidade:

[...]

- matrícula 70.424 (GRAND LUXOR): CLOVIS DANIEL AVILA DA SILVEIRA E ROSE MARIE LAPUENTE DA SILVEIRA.

Considerando a necessidade de diligências e esclarecimentos, solicitamos seja indicado se os senhores possuem acesso a alguma documentação sobre os negócios jurídicos que levaram à transferência, de fato, de tais propriedades para as falidas. Também solicitamos seja apresentada, de forma detalhada, qualquer informação que possuam sobre o assunto.

Mediante contato via *whatsapp*, a Dra. ÂNGELA PAIM disponibilizou o documento já indicado no ANEXO3. Dele, extrai-se a realização de contrato de "promessa de permuta de terrenos por futuras unidades imobiliárias", realizado entre a CONSTRUTORA ÁVILA e a Falida CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Além disso, é possível observar uma relação de imóveis permutados e vendidos pela antiga construtora aos proprietários originais do terreno e aos compradores individuais.

A tabela a seguir melhor demonstra os pontos do contrato:

CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA DE TERRENOS POR FUTURAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS COM ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO (GRAND LUXOR)	
PRIMEIRO PERMUTANTE	CLOVIS DANIEL AVILA DA SILVEIRA ROSE MARIE LAPUENTE DA SILVEIRA (PF) ROSE MARIE LAPUENTE DA SILVEIRA (PJ)
SEGUNDO PERMUTANTE	CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
OBJETO	Terreno localizado na zona urbana de Santa Maria, na Avenida Presidente Vargas 665, com as seguintes medidas e confrontações: 38,00m frente ao Norte para a Avenida Presidente Vargas e 37,70m pela Avenida Ângelo Bolson formando esquina e devidamente descrito na matrícula 70.424 Livro 2 Folha 1 do Registro de Imóveis de Santa Maria/RS.

Além do terreno, será adquirido neste ato uma construção inicial já efetivada para a edificação de um prédio comercial e residencial com fundações e estaqueamentos, projetos arquitetônicos, hidráulicos, estrutural e elétricos todos pagos e aprovados junto aos órgãos legais, e duas lajes já concluídas, avaliado em R\$ 2.480.000,00.

Como pagamento pela transação, o SEGUNDO PERMUTANTE deveria entregar como forma de pagamento aos proprietários originais do terreno e aos compradores individuais os seguintes imóveis que fariam parte do empreendimento:

2.1.4.1 Aos proprietários originais do imóvel Sra. Nair Mafalda Cauzzo, Sr. Nelson Cauzzo e Sra Noeli Cauzzo, devidamente qualificadas na matrícula do empreendimento, conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida com Promessa de Dação em pagamento número G 2761 número 160

- A) LOJA 03 térrea de frente para a Avenida Angelo Bolson
- B) APARTAMENTO 504 com 141,84 m2 de área útil privativa
- C) APARTAMENTO 703 com 141,84 m2 de área útil privativa
- D) APARTAMENTO 803 com 141,84 m2 de área útil privativa
- E) APARTAMENTO 804 com 141,84 m2 de área útil privativa
- F) APARTAMENTO 903 com 141,84 m2 de área útil privativa
- G) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 9
- H) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 10
- I) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 11
- J) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 12
- K) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 18
- L) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 19
- M) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 22
- N) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 23
- O) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 24
- P) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 25

2.1.4.2 Para a Empresa **Comercio de Produtos Alimentícios Casa do Confeiteiro Ltda** CNPJ 10.634.725/0001-95 serão entregues os seguintes imóveis:

- A) LOJA 01 térrea de frente para a Avenida Presidente Vargas com 128,18 m2 de área total global
- B) LOJA 02 térrea de frente para a Avenida Presidente Vargas com 100,75 m2 de área total global
- C) LOJA 04 térrea de frente para a Avenida Presidente Vargas com 132,19 m2 de área total global

Saldo devedor das referidas lojas conforme contrato: R\$ 67.460,00

2.1.4.3 Para o Sr. Paulo Roberto Machado inscrito no CPF sob nº 303.338.140-53:

- A) APARTAMENTO 404 com 141,84 m2 de área útil privativa
- B) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 44
- C) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 45

Saldo devedor dos referidos imóveis conforme contrato: R\$ 446.913,00

2.1.4.4 Para a Sra. Elisandra Dos Santos Silveira, inscrita no CPF sob nº 824.077.030-49 e Sr. Rômulo de Oliveira Pedrozo inscrito no CPF sob nº 819.086.950-72:

- A) APARTAMENTO 603 com 141,84 m2 de área útil privativa
- B) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 17
- C) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 20

Saldo devedor dos referidos imóveis conforme contrato: 283 Cubs RN-8

2.1.4.5 Para o Sr. Fabiano Bisognin Franco inscrito no CPF sob nº 809.289.510-49 e Sra. Juliana Wispel, inscrita no CPF sob nº 012.361.780-41:

- A) APARTAMENTO 904 com 141,84 m2 de área útil privativa

	<p>B) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 52 C) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 53 Saldo devedor dos referidos imóveis conforme contrato: R\$ 199.516,00</p> <p>2.1.4.6 Para a Sra. Marluci Corin Rodrigues inscrita no CPF sob nº 034.837.231-02: A) APARTAMENTO 1102 com 164,92 m2 de área útil privativa B) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 30 C) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 31 Saldo devedor dos referidos imóveis conforme contrato: R\$ 348.694,00</p> <p>2.1.4.7 Para o Sr. Rafael Guerra Bacin inscrito no CPF sob nº 011.481.350-73: A) APARTAMENTO 1201 com 164,92 m2 de área útil privativa B) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 34 C) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 35 Saldo devedor dos referidos imóveis conforme contrato: R\$ 506.371,00</p> <p>2.1.4.8 Para a empresa Alice de David & Andrade inscrita no CNPJ 17.626.994/0001-59 A) APARTAMENTO 1203 com 141,84 m2 de área útil privativa B) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 7 C) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 8 Saldo devedor dos referidos imóveis conforme contrato: R\$ 210.000,00</p> <p>2.1.4.9 Para a empresa Phillip Holding Ltda inscrita no CNPJ sob nº 39.527.150/0001-93 A) APARTAMENTO 1202 com 164,92 m2 de área útil privativa B) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 03 C) BOX DE GARAGEM coberta e individual nº 04 Saldo devedor dos referidos imóveis conforme contrato: R\$ 125.391,00 mais a permuta por materiais e serviços de R\$ 543.360,00</p>
VALOR DA PERMUTA	R\$ 2.480.000,00 (dois milhões e quatrocentos e oitenta mil reais)
DATA	18/05/2022
ASSINANTES	CLOVIS DANIEL AVILA DA SILVEIRA ROSE MARIE LAPUENTE DA SILVEIRA (PF) ROSE MARIE LAPUENTE DA SILVEIRA (PJ) CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS LTDA

Segundo apontamentos da exordial, o empreendimento estaria concluído no percentual de 14%, o que foi objeto de insurgência por alguns dos adquirentes atendidos.

11.5 DO EMPREENDIMENTO SALVATORE

O empreendimento chamado SALVATORE diz respeito às matrículas imobiliárias n. 153 e 154, do Ofício de Registro de Imóveis de Santa Maria (ANEXO25). Os imóveis

estão registrados em nome de CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (R.3-153 e R.18-154). Não há registro de incorporação imobiliária ou de patrimônio de afetação.

Na matrícula imobiliária n. 153, tem-se as seguintes averbações:

AVERBAÇÃO	DESCRIÇÃO	DATA
AV. 4 - 153	CADASTRO IMOBILIÁRIO N. 2653500-0.	13/05/2019
AV. 5 - 153	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5000508-75.2024.8.21.0027	01/02/2024
AV. 6 - 153	INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS DA CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, RELATIVA AO PROCESSO N. 50019654-45.2024.8.21.0027.	07/02/2024
AV. 5 - 153	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5001841-62.2024.8.21.0027	07/03/2024

Já na matrícula imobiliária n. 154, as averbações constantes são as seguintes:

AVERBAÇÃO	DESCRIÇÃO	DATA
AV. 15 - 154	CONSTRUÇÃO: GARAGEM, COM ÁREA TOTAL DE 17,72 M²	18/01/2006
AV. 16 - 154	EXTINÇÃO DE USUFRUTO VITALÍCIO HAVIDO NO R. 4	15/05/2019
AV. 17 - 154	CASAMENTO DE MAURO JAEGER EM COMUNHÃO PARCIAL DE BENS COM IVANETE RODRIGUES DA SILVA JAEGER.	15/05/2019
AV. 19 - 154	CADASTRO IMOBILIÁRIO N. 5653400-0	15/05/2019
AV. 20 - 154	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5000508-75.2024.8.21.0027	01/02/2024
AV. 21 - 154	INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS DA CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA,, RELATIVA AO PROCESSO N. 50019654-45.2024.8.21.0027.	07/02/2024
AV. 22 - 154	EXISTÊNCIA DE AÇÃO REFERENTE AO PROCESSO N. 5001841-62.2024.8.21.0027	07/03/2024

Segundo apontamentos da exordial, o empreendimento estaria concluído no percentual de 7%. Além disso, há a informação de que 6 (seis) adquirentes, diante da aquisição de 8 (oito) unidades de apartamentos, manifestaram o seu interesse em prosseguir e finalizar a obra, mesmo estando essa em estágio inicial (vide ANEXO20).

12 DAS PECULIARIDADES QUE ENVOLVEM O FEITO FALIMENTAR E DA NECESSIDADE DE DECISÃO JUDICIAL SOBRE A ADEQUAÇÃO OU NÃO DE ARRECADAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENTES AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NÃO FINALIZADOS

Dadas as diversas peculiaridades que circundam o feito falimentar e que poderão trazer reflexos em seu bom andamento, as considerações que seguem são necessárias para a “estabilização da demanda”. Com isso, passa-se às considerações individuais acerca de cada ponto a ser ponderado.

12.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE AS INTERFACES ENTRE A LEI DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS (4.591/64) E A LEI DE FALÊNCIAS (11.101/2005)

Para além de questões meramente patrimoniais, a atividade empresarial relacionada à construção civil e à incorporação imobiliária envolve a peculiaridade de que o valor alocado por adquirentes de unidades imobiliárias (sejam eles consumidores ou não, na acepção técnica da palavra) muitas vezes vem revestido de questões que envolvem habitação e o chamado "sonho da casa própria". A decretação da falência de uma empresa do ramo da construção frequentemente desencadeia uma série de complicações, no que se enquadra a frustração das economias de uma família que almejava adquirir um imóvel.

Nessa linha, é emblemático no Brasil o caso da CONSTRUTORA ENCOL, a qual motivou a alteração da Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei n. 4.591/64). As alterações legislativas tiveram início com a Medida Provisória n. 2.221/2001, sendo que com as alterações advindas da Lei 10.931/2004 criou-se o capítulo I-A, o qual é dedicado ao instituto do patrimônio de afetação e trata dos desdobramentos em caso de quebra.

Com efeito, a alteração legislativa criou a possibilidade da incorporação imobiliária ser submetida ao regime jurídico do patrimônio de afetação, em que seus bens, terreno, acessões e direitos vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador. Esta é a disposição do Art. 31-A da Lei 4.591 (pela modificação da Lei 10.931/2004):

Art. 31-A. A critério do incorporador, **a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação**, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º **O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.** (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)⁹

Nesse caso, *"os efeitos da decretação da falência [...] do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos"* (Art. 31-F, da Lei 4.591/64).

Quanto ao ponto, a própria LREF dispõe em seu Art. 119 que, nas relações contratuais que envolvam patrimônio de afetação, deverá ser respeitada a legislação específica (Lei n. 4.591/64):

Art. 114. Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras:

[...]

IX – os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.

⁹ Sem grifos no original.

Compreendidas tais premissas, é de se observar que no caso dos autos não há patrimônio de afetação instituído sobre os empreendimentos CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE, todos em andamento. Aliás, e como demonstrado nos tópicos acima, em muitos deles sequer há o registro da incorporação imobiliária, cuja necessidade é determinada pelo Art. 7º da Lei 4.591/64:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, **com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel**, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.¹⁰

Assim, e pela letra fria da lei, não havendo patrimônio de afetação registrado na matrícula imobiliária, seria o caso de arrecadação e venda dos ativos no estado em que se encontram, com a destinação do produto aos credores na ordem estabelecida pela LREF.

No entanto, e conforme se verá nas linhas que seguem, há precedentes que trazem a mesma consequência patrimonial da afetação às incorporações, em razão da função social do instituto e da boa-fé que rege tais contratações.

12.2 DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA SUA EXISTÊNCIA DE FATO

Conforme mencionado no item anterior, **não há patrimônio de afetação junto aos empreendimentos não finalizados**, assim como **não há registro de incorporação imobiliária em parte dos empreendimentos**. Com isso, duas questões ganham destaque nos autos e podem ser problematizado por esse juízo: em primeiro, deve ser questionado se existe a possibilidade de a incorporação imobiliária ser reconhecida de fato ou se a obrigatoriedade do registro deve ser seguida à risca; em segundo, também é

¹⁰ Sem grifos no original.

de se questionar a forma como a Lei de Incorporação Imobiliária gera reflexos no caso dos autos, na medida em que, via de regra, seria o caso de arrecadação dos empreendimentos.

Quanto ao primeiro ponto (obrigatoriedade de registro da incorporação), veja-se o seguinte precedente:

<p>TJDF entende ser possível o reconhecimento de incorporação imobiliária de fato</p>	<p>AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA OBRA. ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES. DÍVIDAS DA CONSTRUTORA. PROIBIÇÃO DE ALIENAÇÃO DO TERRENO. PROIBIÇÃO DE REGISTRO DE OUTRAS PENHORA. 1.Com a incorporação e celebração dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias, todos os adquirentes passam a ter direito real sobre imóvel, não sendo mais de um único proprietário. 2.Em que pese a incorporação não ter sido registrada, ela existe de fato, e deve ser considerada, em atenção à boa-fé que rege os contratos realizados pelos adquirentes/consumidores. 3.Tendo em vista o grande atraso da obra e o acúmulo de dívidas da construtora, pelo poder de cautela, proíbe-se a venda do imóvel ou de todo o empreendimento, bem como o registro outras penhoras judiciais além das já existentes, que não sejam de outros adquirentes, em atenção à proteção ao consumidor. 4.Deu-se parcial provimento ao agravo. (Acórdão 710139, 20130020112995AGI, Relator: SÉRGIO ROCHA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 4/9/2013, publicado no DJE: 11/9/2013. Pág.: 83)</p>
--	---

Tomando por base o julgado do TJDF, tem-se o entendimento de que a existência de fato da incorporação se dá a partir da celebração das primeiras promessas de compra e vendas que identificam unidades imobiliárias.

No caso dos autos - e conforme os itens anteriores que detalham a realidade de cada empreendimento -, nota-se que a incorporação está registrada e formalizada no caso dos empreendimentos CONTEMPORANI e METROPOLITAN. Em sua vez, os empreendimentos MAJESTIC, GRAND LUXOR e SALVATORE não possuem registro de

incorporação em sua matrícula imobiliária, mas possuem contratos de compra e venda avençados, indicando as unidades imobiliárias correspondentes.

Assim, é possível se compreender que todos os empreendimentos possuíam incorporação imobiliária existente de fato ou formalizada. Especificamente quanto ao empreendimento GRAND LUXOR, podem subsistir discussões quanto à titularidade da incorporação imobiliária, especialmente considerando o processo n. 5002254-75.2024.8.21.0027.

De todo modo, entende-se que, independentemente da ausência de registro em parte dos empreendimentos, é possível o reconhecimento da incorporação imobiliária diante de sua existência de fato.

12.3 DA SUJEIÇÃO OU NÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA AO CONCURSO FALIMENTAR E SEUS DESDOBRAMENTOS

Partindo-se do pressuposto de que existe incorporação imobiliária (de fato ou registrada), o ponto a ser discutido nos autos diz respeito à **destinação dos empreendimentos diante da incorporação imobiliária havida**: se de um lado a técnica indica a necessidade de arrecadação dos imóveis, por outro lado, o interesse dos credores e a função social dos contratos de incorporação poderiam levar ao entendimento de que poderiam ser utilizadas algumas prerrogativas previstas pela Lei de Incorporação para a continuação das obras mediante a constituição de Comissão de Representantes.

Com a reforma operada pela Lei n. 10.931/2004, a Lei de Incorporação passou a abordar de forma específica o tratamento a ser dado ao patrimônio afetado em razão de empreendimentos imobiliários constituídos sob a forma de incorporação imobiliária. Também passou a abordar os efeitos de eventual falência de empresa incorporadora nos patrimônios afetados:

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembleia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.
[...]

Conforme se vê, a falência de uma empresa incorporadora não exclui a não sujeição do patrimônio afetado, de modo que, neste caso, há uma atuação direta da Comissão de Representantes cujas deliberações definirão a destinação do empreendimento: finalização ou liquidação. **No entanto, reitera-se que não há patrimônio afetado nos autos, o que levaria à impossibilidade de aplicação irrestrita do regramento específico da afetação aos empreendimentos de titularidade das falidas.**

Ainda assim, existem precedentes que possibilitam o mesmo caminho, mas partindo de uma base legal distinta. Veja-se, de plano, o indicado pela Lei de Incorporação Imobiliária:

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

[...]

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores

privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

[...]

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembleia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos êles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

As disposições do Art. 43 e 49 não foram objeto de modificação com a reforma havida em 2004 e não dizem respeito apenas ao contexto de falência, mas abordam regras gerais quando da contratação de entrega de unidades a prazo e preços certos, sendo que tal questão é aqui apontada em razão do seguinte precedente:

<p>TJ-DF entende que o registro da incorporação imobiliária é prescindível. Ademais, poderá haver a continuidade do empreendimento pelos promitentes compradores, ainda que o empreendedor não tenha feito a escolha por constituir patrimônio de afetação.</p>	<p>PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMPREENDIMENTO COLISEUM RESIDENCE. FALÊNCIA DA INCORPORADORA. CONTINUIDADE DO EMPREENDIMENTO POR COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS PROMITENTES-COMPRADORES DE UNIDADES. POSSIBILIDADE. ART. 43, INCISO III, DA LEI N.º 4.591/64. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. SIMILITUDE FÁTICA COM A FALÊNCIA DA ENCOL. 1. Consoante decidido no AGI n.º 2013002011299-5, em que pese a incorporação não ter sido registrada [Coliseum Residence], ela existe de fato, e deve ser considerada, em atenção à boa-fé que rege os contratos realizados pelos adquirentes/consumidores. 2. Se a incorporação foi iniciada no ano de 2003, não se aplicam ao caso as alterações feitas à Lei nº 4.951/64 pela Lei nº 10.931/2004, que criou o instituto do patrimônio de afetação. 3. Segundo a jurisprudência do STJ, firmada em casos de falência de incorporadoras responsáveis por empreendimento constituídos antes do advento da Lei n.º 10.931/2004, como no caso da falência da Encol, replicada</p>
---	--

em precedentes dos mais diversos Tribunais do país, é possível a destituição da incorporada e a continuidade do empreendimento por comissão criada pelos promitentes-compradores, em decorrência de leitura do art. 43, incisos III e VI, e 49, da Lei n.º 4.591/64, associada ao princípio da função social dos contratos de incorporação imobiliária.

4. A interpretação da legislação de regência no sentido de que, a partir da entrada em vigor da Lei n.º 10.931/2004, passaram a coexistir dois regimes opostos e excludentes, um para os empreendimentos em que o incorporador optou por constituir patrimônio de afetação (em que se autoriza a continuidade do empreendimento por associação instituída pelos promitentes compradores) e outro para os casos em que não houve escolha pela constituição de patrimônio de afetação (em que se impõe a integração do acervo patrimonial do empreendimento à massa falida), merece revisão. A criação do instituto do patrimônio de afetação teve por objetivo conferir maior proteção e segurança jurídica aos adquirentes de unidades em incorporações imobiliárias, diante da imensa repercussão social do caso da falência da Encol, que culminou por prejudicar milhares de adquirentes de unidades em empreendimentos edilícios, não tendo havido revogação parcial do preceito do art. 43, inciso III, da Lei n.º 4.591/64. Logo, pode ocorrer a destituição do incorporador e continuidade do empreendimento pelos promitentes compradores, ainda que o empreendedor não tenha feito a escolha por constituir patrimônio de afetação. Essa é a interpretação mais adequada à norma do art. 5º, da LINDB, que dispõe que “na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum”.

5. Cumpridos os requisitos previstos no art. 43, inciso VI, da Lei n.º 4.591/64, há que se reconhecer o direito de a associação e seus associados, por meio de comissão por eles instituída, concluírem as obras do empreendimento, inclusive de alienar os estoques de unidades restantes ainda não comercializadas e as unidades daqueles que não aderiram à associação. No tocante às unidades daqueles que não aderiram à associação, a comissão de representantes deverá observar o procedimento previsto no art. 63, da Lei n.º 4.591/64, para a venda. Além disso, eventual saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da obra, deve ser entregue à massa falida.

6. Apelo parcialmente provido. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DF - Relator(a): ARNOLDO CAMANHO Processo: 00383237220148070015 - Data do julgamento 28/10/2020.

Para além de reforçar o entendimento de que é possível o reconhecimento de uma incorporação de fato¹¹, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal entendeu que, mesmo não sendo aplicável o regramento do patrimônio de afetação, “*é possível a destituição da incorporada e a continuidade do empreendimento pelos promitentes-compradores, em decorrência de leitura do art. 43, incisos III e VI, e 49, ambos da Lei n.º 4.591/64, associada aos princípios da função social dos contratos de incorporação imobiliária*”.

O entendimento do Tribunal se deu em razão de algumas decisões do Superior Tribunal de Justiça a partir do caso Encol, a exemplo do seguinte precedente:

	<p>PROCESSUAL CIVIL E IMOBILIÁRIO. INCORPORAÇÃO. FALÊNCIA ENCOL. TÉRMINO DO EMPREENDIMENTO. COMISSÃO FORMADA POR ADQUIRENTES DE UNIDADES. CONTRATATAÇÃO DE NOVA INCORPORADORA. POSSIBILIDADE. SUB-ROGAÇÃO DA NOVA INCORPORADORA NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA ENCOL. INEXISTÊNCIA. SISTEMÁTICA ANTERIOR ÀS ALTERAÇÕES IMPOSTAS À LEI Nº 4.591/64 PELA LEI Nº 10.931/04. 1. Na hipótese dos autos, diante do inadimplemento da Encol, parte dos adquirentes de unidades do empreendimento se mobilizou e criou uma comissão objetivando dar continuidade às obras. Para tanto, essa comissão entrevistou nos próprios autos da falência, tendo obtido provimento jurisdicional autorizando que as "unidades estoque" (aquelas não comercializadas pela Encol) e as "unidades dos não aderentes" (daqueles que não quiseram aderir à comissão) fossem excluídas de qualquer vinculação com a massa falida, propiciando a retomada e conclusão da edificação, independente de qualquer compensação financeira. O juízo falimentar também autorizou, após a realização de assembleia geral, a substituição da Encol no registro imobiliário, o que levou a comissão a celebrar com a incorporadora recorrente um contrato de promessa de permuta, para que esta concluísse o empreendimento,</p>
--	---

¹¹ “Desses elementos constata-se que a incorporação existe desde 2003, antes do advento da Lei n.º 10.931/04 e do instituto do patrimônio de afetação, ainda que não tenha sido formalmente instituída e averbada na matrícula do imóvel, cabendo ressaltar que esse assunto, inclusive, foi objeto de decisão no AGI n.º 20130020112995, interposto em face de decisão proferida nos autos do Processo n.º 2013011035065-0, cujo acórdão restou assim ementado [...]”.

STJ entende ser possível transferir para comissão formada por adquirentes de unidades a propriedade do empreendimento, de maneira a viabilizar a continuidade da obra.

recebendo, em contrapartida, as unidades estoque e as unidades dos não aderentes. Há, pois, duas relações jurídicas absolutamente distintas: a primeira entre a Encol e os adquirentes originários de unidades do empreendimento; e a segunda entre a comissão de representantes desse empreendimento e a recorrente. Sendo assim, inexistente relação jurídica triangular que englobe a massa falida da Encol, os recorridos e a recorrente, a partir da qual esta teria se sub-rogado nos direitos e obrigações da Encol, o que justificaria a sua inclusão no polo passivo da execução movida pelos recorridos em desfavor da Encol. **2. Embora o art. 43, III, da Lei nº 4.591/64 não admita expressamente excluir do patrimônio da incorporadora falida e transferir para comissão formada por adquirentes de unidades a propriedade do empreendimento, de maneira a viabilizar a continuidade da obra, esse caminho constitui a melhor maneira de assegurar a funcionalidade econômica e preservar a função social do contrato de incorporação, do ponto de vista da coletividade dos contratantes e não dos interesses meramente individuais de seus integrantes. 3. Apesar de o legislador não excluir o direito de qualquer adquirente pedir individualmente a rescisão do contrato e o pagamento de indenização frente ao inadimplemento do incorporador, o espírito da Lei nº 4.591/64 se volta claramente para o interesse coletivo da incorporação, tanto que seus arts. 43, III e VI, e 49, autorizam, em caso de mora ou falência do incorporador, que a administração do empreendimento seja assumida por comissão formada por adquirentes das unidades, cujas decisões, tomadas em assembleia, serão soberanas e vincularão a minoria. 4. Recurso especial provido. (REsp n. 1.115.605/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/4/2011, DJe de 18/4/2011.)**

No julgado, a Min. Nancy Andrighi aponta “*que, embora o mencionado art. 43, III, não admita expressamente excluir do patrimônio da incorporadora falida e transferir para a comissão a propriedade do empreendimento, de maneira a viabilizar a continuidade da obra, esse caminho constitui ‘uma construção jurisprudencial seguida nas decisões que envolviam a Incorporadora e Construtora Encol’*”. Além disso, destaca o seguinte:

[...] Outrossim, apesar de o legislador não excluir o direito de qualquer adquirente pedir individualmente a rescisão do contrato e o pagamento de indenização frente ao inadimplemento do incorporador, o espírito da Lei nº 4.591/64 se volta claramente para o interesse coletivo da incorporação, tanto que seus arts. 43, III e VI, e 49, autorizam, em caso de mora ou falência do incorporador, que a administração do empreendimento seja assumida por comissão formada por adquirentes das unidades, cujas decisões, tomadas em assembleia, serão soberanas e vincularão a minoria. [...] Diante disso, o autor afirma que a Lei nº 4.591/64 sempre previu a proteção coletiva dos adquirentes em caso de fracasso do incorporador, destacando que esse direito “materializa-se através de decisão assemblear, vinculativa para a minoria, de destituir o incorporador e prosseguir nas obras, com ou sem novo incorporador” (op. cit. p. 318).

Quando analisado o precedente do TJDF (AI 00383237220148070015), também é de se destacar que o novo regramento atinente ao patrimônio de afetação (que não se aplica aos autos) não afasta e sequer revoga parcialmente o disposto no Art. 43, VI, da Lei de Incorporação, na medida em que o Art. 31-F, §2º, faz referência direta ao inciso VI do Art. 43. Cabe destacar, outrossim, o trecho do parecer utilizado como fundamento pelo Tribunal de Justiça do DF:

Exceção à conveniência do cumprimento do contrato bilateral pelo administrador judicial da Massa Falida e mesmo diante de sua impossibilidade por falta de recursos é a hipótese de incorporação imobiliária. Ainda que não haja patrimônio de afetação averbado, a Lei 4.591/1964 assegurou aos adquirentes do imóvel, independentemente da manifestação do administrador judicial, o direito de prosseguir na construção da edificação para a entrega das unidades autônomas. Nos termos do art. 43, inciso III, da Lei de Incorporação, quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, em caso de sua falência, poderá a maioria decidir pelo prosseguimento da construção da edificação. Apenas se não for possível à maioria prosseguir na construção, o bem será arrecadado e liquidado pela massa falida. Nessa hipótese, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador.

No caso dos autos, os atendimentos já realizados por esta AJ apontam a clara intenção dos adquirentes de constituir a Comissão de Representantes e finalizar as obras¹².

¹² Sobre as reuniões já realizadas, remete-se ao item 10 desta manifestação.

Assim, e no caso de o juízo entender pela possibilidade de criação de tais Comissões para a finalização das obras, a arrecadação dos bens não deve ser realizada pela massa falida. Nesse caso, e com base na jurisprudência¹³, lei¹⁴ e doutrina¹⁵, a continuação dos empreendimentos pela Comissão de Representantes dependeria dos seguintes passos:

¹³ STJ, REsp 1115605/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 07/04/2011.

¹⁴ "Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora." (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) - Lei 4.591/64.

¹⁵ "Ainda que não haja patrimônio de afetação averbado, a Lei 4.591/1964 assegurou aos adquirentes do imóvel, independentemente da manifestação do administrador judicial, o direito de prosseguir na construção da edificação para a entrega das unidades autônomas. Nos termos do art. 43, inciso III, da Lei de Incorporação, quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, em caso de sua falência, poderá a maioria decidir pelo prosseguimento da construção da edificação. Apenas se não for possível à maioria prosseguir na construção, o bem será arrecadado e liquidado pela massa falida. Nessa hipótese, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador. Aos adquirentes, assim, a despeito da falência do incorporador, é atribuído o direito de, por maioria de votos em Assembleia Geral, prosseguirem na construção do empreendimento. Caso optem pelo exercício desse direito, a jurisprudência permitiu que contratassem outra construtora e, para tanto, inclusive que alienassem as unidades não comercializadas pela incorporadora originária, chamadas unidades estoque, bem como as unidades dos adquirentes que não aderirem ao prosseguimento da obra." (SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **Os Direitos do Compromissário Comprador diante da Falência do Incorporador de Imóveis**. Cadernos Jurídicos da Escola Paulista da Magistratura 102 Cadernos Jurídicos, São Paulo, ano 20, nº 50, Julho-Agosto/2019;)



O esquema realizado tem como base o disposto no Art. 31-F, §1º, da Lei de Incorporações Imobiliárias, que é específico para o patrimônio de afetação no caso de decretação da falência da empresa incorporadora. No entanto, como a utilização do Art. 43, III e VI, do mesmo diploma legal, se dá em razão de uma interpretação feita pelo Superior Tribunal de Justiça (vide item anterior) e considerando que não há um procedimento específico para tal situação, esta Administração Judicial entende ser possível a utilização do rito assemblear do Art. 31-F, §1º, da Lei de Incorporações Imobiliárias, por analogia, de modo a se facilitar o procedimento.

Sendo esse o caso, a referida assembleia deverá ter duas convocações, sendo a primeira por $\frac{2}{3}$ dos votos dos adquirentes ou, a segunda convocação por maioria absoluta dos votos, instituindo o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberando sobre os termos da constituição da Comissão de Representantes e os termos da continuação da obra.

Observe-se acaso seja a convocação da assembleia determinada pelo juízo, a ordem de pagamento dos credores será a seguinte:

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

[...]

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembleia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

[...]

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

Como se vê, tem-se a previsão de que eventuais unidades ainda não vendidas sejam alienadas em leilão público, **cujo valor arrecadado deverá ser utilizado para pagamento dos credores na ordem acima estabelecida.**

De outro lado, em esse Juízo entendendo pela impossibilidade de constituição de Comissão de Representantes (e continuação das obras pelos adquirentes), os empreendimentos deverão ser arrecadados e vendidos, pagando-se os credores na ordem do que determina a Lei 11.101/2005. Nesse caso, os credores que adquiriram unidades imobiliárias, pelo disposto no supracitado Art. 43, III, da Lei 4.591/64, seriam credores privilegiados pelas quantias pagas ao incorporador. Todavia, como se sabe, a Lei 14.112/20 retirou as classes de privilégios do Art. 83, cuja nova redação se aplica às falências decretadas após o início da vigência da referida lei.

Assim, e por força do §6º do Art. 83, da LREF, "*os créditos que disponham de privilégio especial ou geral em outras normas integrarão a classe dos créditos quirografários*".

A situação posta, como já havia sido adiantado, é complexa, sendo que Melhim Namem Chalhub assim indica:

Assim sendo, em caso de falência da incorporadora, os bens que integram seu patrimônio – e aí estão os acervos de todas as suas incorporações – devem ser arrecadados à massa, daí surgindo dúvidas e incertezas quanto à plena eficácia das disposições dos incisos III e VI do art. 43 da Lei nº 4.591/1964.

De fato, o inciso III do art. 43 prevê que, em caso de falência do incorporador, os adquirentes serão considerados credores privilegiados da massa, enquanto o inciso VI admite a substituição do incorporador, em caso de atraso ou paralisação da obra.

É que, em regra, sobrevivendo a falência do incorporador, o terreno e as acessões, quando integrantes do patrimônio do incorporador, sem qualquer destaque, bem como os demais direitos do incorporador poderão ser arrecadados, e os adquirentes só poderão obter a satisfação dos seus direitos após a liquidação do ativo da massa, em Juízo, no final do processamento da falência, que se prolonga por muitos anos, ou mediante alvará nas hipóteses cabíveis.

É verdade que, na redação original, a Lei das Incorporações já atribuía aos direitos creditórios dos adquirentes a categoria dos créditos “privilegiados”, mas esse privilégio não chega a produzir efeito positivo, pois as preferências dos créditos trabalhistas e fiscais, entre outros, deslocam os créditos dos adquirentes (de privilégio geral) para os últimos lugares na ordem legal de preferências.

[...]

A propósito da posição em que se encontram os adquirentes, em caso de falência da empresa incorporadora, merece referência a solução adotada em relação à falência da Construtora Encol, no final da década de 1990. A solução, como se verá, atendeu os interesses dos adquirentes, mas para tal transferiu para o patrimônio do condomínio as unidades imobiliárias que se encontravam no “estoque” da incorporadora, unidades essas que, na verdade, eram de propriedade da incorporadora e, portanto, deveriam integrar o ativo da massa falida.

Com efeito, uma vez decretada a falência da Construtora Encol, representantes de comissões de representantes de condomínios de edifícios por ela incorporados requereram no juízo da falência a

transferência, para os condomínios, das unidades do “estoque” da incorporadora falida, bem como as unidades dos condôminos que não tivessem aderido ao programa de obras aprovado nas assembleias gerais. Os pedidos foram acolhidos, sob o fundamento de que **“tais unidades sempre pertenceram ao condomínio e não ao incorporador, portanto, com a falência deste, continuam pertencendo ao condomínio...”** e que **“a Massa Falida da Encol S/A Engenharia, Comércio e Indústria, não tem nenhum direito sobre as chamadas “unidades estoques”, as quais sempre pertenceram ao Condomínio e não à ex-incorporadora, ora falida”**.

O caso mostra com clareza a vulnerabilidade da posição jurídico-econômica dos adquirentes e a necessidade da instituição de um sistema que proteja os direitos dos adquirentes, **mas, ao mesmo tempo, respeite os direitos dos demais credores da massa falida.**^{16 17}

Desta forma, para que seja organizada a arrecadação e mesmo para a eficácia da fase administrativa de verificação de créditos, mostra-se necessário que o juízo delibere se a ausência de opção pelo patrimônio de afetação implicaria na arrecadação pelo ativo pela Administração Judicial e pagamento dos credores da ordem estabelecida na LREF, ou se a Incorporação Imobiliária (de fato ou registrada e mesmo sem afetação), possibilita a formação de Comissão de Representantes com o prosseguimento da obra por tal comissão.

Tal deliberação do Juízo, na compreensão desta AJ, não obstante a ausência de previsão da LREF acerca da intimação particular de credores e diante do grande interesse da coletividade, deverá ser objeto de publicação editalícia e intimação específica da UNIÃO, do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e do MUNICÍPIO DE SANTA MARIA, evitando-se arguições de nulidades e possibilitando a interposição de eventuais recursos.

13 DA NECESSIDADE DE ABERTURA DE INCIDENTES DE CLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS PÚBLICOS (ICCP)

¹⁶ Chalhub MN. **Incorporação Imobiliária**. 8ª edição.: Grupo GEN; 2024. p.87-90

¹⁷ Sem grifos no original.

A partir da entrada em vigor da Lei n. 14.112/2020, a apuração dos créditos das Fazendas Públicas passou a ser regida pelo Art. 7º-A:

Art. 7º-A. Na falência, após realizadas as intimações e publicado o edital, conforme previsto, respectivamente, no inciso XIII do **caput** e no § 1º do art. 99 desta Lei, o juiz instaurará, de ofício, para cada Fazenda Pública credora, incidente de classificação de crédito público e determinará a sua intimação eletrônica para que, no prazo de 30 (trinta) dias, apresente diretamente ao administrador judicial ou em juízo, a depender do momento processual, a relação completa de seus créditos inscritos em dívida ativa, acompanhada dos cálculos, da classificação e das informações sobre a situação atual.

§ 1º Para efeito do disposto no **caput** deste artigo, considera-se Fazenda Pública credora aquela que conste da relação do edital previsto no § 1º do art. 99 desta Lei, ou que, após a intimação prevista no inciso XIII do **caput** do art. 99 desta Lei, alegue nos autos, no prazo de 15 (quinze) dias, possuir crédito contra o falido.

§ 2º Os créditos não definitivamente constituídos, não inscritos em dívida ativa ou com exigibilidade suspensa poderão ser informados em momento posterior.

§ 3º Encerrado o prazo de que trata o **caput** deste artigo:

I - o falido, os demais credores e o administrador judicial disporão do prazo de 15 (quinze) dias para manifestar objeções, limitadamente, sobre os cálculos e a classificação para os fins desta Lei;

II - a Fazenda Pública, ultrapassado o prazo de que trata o inciso I deste parágrafo, será intimada para prestar, no prazo de 10 (dez) dias, eventuais esclarecimentos a respeito das manifestações previstas no referido inciso;

III - os créditos serão objeto de reserva integral até o julgamento definitivo quando rejeitados os argumentos apresentados de acordo com o inciso II deste parágrafo;

IV - os créditos incontroversos, desde que exigíveis, serão imediatamente incluídos no quadro-geral de credores, observada a sua classificação;

V - o juiz, anteriormente à homologação do quadro-geral de credores, concederá prazo comum de 10 (dez) dias para que o administrador judicial e a Fazenda Pública titular de crédito objeto de reserva manifestem-se sobre a situação atual desses créditos e, ao final do referido prazo, decidirá acerca da necessidade de mantê-la.

§ 4º Com relação à aplicação do disposto neste artigo, serão observadas as seguintes disposições:

I - a decisão sobre os cálculos e a classificação dos créditos para os fins do disposto nesta Lei, bem como sobre a arrecadação dos bens, a realização do ativo e o pagamento aos credores, competirá ao juízo falimentar;

II - a decisão sobre a existência, a exigibilidade e o valor do crédito, observado o disposto no inciso II do **caput** do art. 9º desta Lei e as demais regras do processo de falência, bem como sobre o eventual prosseguimento da cobrança contra os corresponsáveis, competirá ao juízo da execução fiscal;

III - a ressalva prevista no art. 76 desta Lei, ainda que o crédito reconhecido não esteja em cobrança judicial mediante execução fiscal, aplicar-se-á, no que couber, ao disposto no inciso II deste parágrafo;

IV - o administrador judicial e o juízo falimentar deverão respeitar a presunção de certeza e liquidez de que trata o art. 3º da Lei nº 6.830, de 22 de setembro de 1980, sem prejuízo do disposto nos incisos II e III deste parágrafo;

V - as execuções fiscais permanecerão suspensas até o encerramento da falência, sem prejuízo da possibilidade de prosseguimento contra os corresponsáveis;

VI - a restituição em dinheiro e a compensação serão preservadas, nos termos dos arts. 86 e 122 desta Lei; e

VII - o disposto no art. 10 desta Lei será aplicado, no que couber, aos créditos retardatários.

§ 5º Na hipótese de não apresentação da relação referida no **caput** deste artigo no prazo nele estipulado, o incidente será arquivado e a Fazenda Pública credora poderá requerer o desarquivamento, observado, no que couber, o disposto no art. 10 desta Lei.

§ 6º As disposições deste artigo aplicam-se, no que couber, às execuções fiscais e às execuções de ofício que se enquadrem no disposto nos incisos VII e VIII do **caput** do art. 114 da Constituição Federal.

§ 7º O disposto neste artigo aplica-se, no que couber, aos créditos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

§ 8º Não haverá condenação em honorários de sucumbência no incidente de que trata este artigo.

Como se nota, a previsão é a de instauração de incidente processual para cada Fazenda Pública que seja indicada como credora pela falida ou que informe ser credora após a sua intimação quanto à decretação da quebra. É de se observar que o Art. 99 da LREF também sofreu alteração quanto à forma de intimação das Fazendas Públicas, as quais são realizadas de forma eletrônica para os representantes indicados no §2º do Art. 99:

Art. 99. A sentença que decretar a falência do devedor, dentre outras determinações:

[...]

XIII - ordenará a intimação eletrônica, nos termos da legislação vigente e respeitadas as prerrogativas funcionais, respectivamente, do Ministério Público e das Fazendas Públicas federal e de todos os Estados, Distrito Federal e Municípios em que o devedor tiver estabelecimento, para que tomem conhecimento da falência.

[...]

§ 2º A intimação eletrônica das pessoas jurídicas de direito público integrantes da administração pública indireta dos entes federativos referidos no inciso XIII do caput deste artigo será direcionada:

I - no âmbito federal, à Procuradoria-Geral Federal e à Procuradoria-Geral do Banco Central do Brasil;

II - no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, à respectiva Procuradoria-Geral, à qual competirá dar ciência a eventual órgão de representação judicial específico das entidades interessadas; e

III - no âmbito dos Municípios, à respectiva Procuradoria-Geral ou, se inexistir, ao gabinete do Prefeito, à qual competirá dar ciência a eventual órgão de representação judicial específico das entidades interessadas.

[...]

O objetivo da instauração dos incidentes é o de apurar os valores devidos e a correspondente classificação dos créditos tributários, podendo esses ser extraconcursais (Art. 84, V, LREF), concursais preferenciais (Art. 83, III, LREF) ou multas tributárias (Art. 83, VII, LREF).

Com isso, as organizações e diligências referentes aos créditos tributários ficarão centralizadas em tais incidentes, otimizando-se a atividade dos *players* envolvidos no feito e permitindo que a questão seja tratada de forma mais objetiva e célere: não mais serão necessárias as expedições de inúmeros ofícios junto ao feito falimentar ou tampouco a elaboração de um incontável número de petições junto às execuções fiscais movidas contra a massa falida.

No caso dos autos, a falida indicou as seguintes Fazendas Públicas em sua Relação de Credores: MUNICÍPIO DE SANTA MARIA e UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

Desse modo, adequada a instauração de incidentes próprios para a UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e MUNICÍPIO DE SANTA MARIA, com a respectiva intimação eletrônica de seus representantes.

Registre-se que embora os entes federados já tenham sido intimados sobre a decretação da quebra (Eventos 26-28), cautelosa é a abertura de incidente processual também para a apuração de eventuais débitos em favor do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, especialmente considerando a existência de veículo arrecadado e a possível dívida de IPVA.

14 DA NECESSIDADE DE ABERTURA DE INCIDENTE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

De modo a evitar tumulto no complexo processo falimentar e de forma a trazer melhor clareza e organização dos fluxos de receitas e despesas da Massa Falida, esta Administração Judicial entende por necessária a instauração de incidente processual de prestação de contas, em que serão demonstrados os atos de administração, especificando com precisão a receita e a despesa das massas.

O objetivo é de que em tal incidente, os credores, o sócio das falidas, o Ministério Público e o Juízo possam melhor observar o emprego dos valores referentes à administração da massa falida e, no momento oportuno, o pagamento dos credores.

De qualquer forma, e desde já, aponta-se que esta Administração Judicial subsidiou o pagamento das seguintes despesas:

DESPESA	DATA	VALOR
MATRÍCULA N. 70.424 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	23/04/2024	R\$ 75,79
MATRÍCULA N. 107.205 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	23/04/2024	R\$ 75,79
MATRÍCULA N. 136.724 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	23/04/2024	R\$ 75,79
MATRÍCULA N. 136.860 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	23/04/2024	R\$ 75,79
MATRÍCULA N. 153.154 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	23/04/2024	R\$ 75,79 ¹⁸
MATRÍCULA N. 4.432 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 4.460 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 4.461 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 132.710 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 132.711 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 132.712 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 132.744 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 132.771 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 132.781 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60

¹⁸ Matrícula solicitada erroneamente, em razão do equívoco havido na petição inicial, conforme indicado no item 2 desta manifestação.

MATRÍCULA N. 167.290 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 167.301 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	26/04/2024	R\$ 151,60
MATRÍCULA N. 153 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	02/05/2024	R\$ 75,80
MATRÍCULA N. 154 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA	02/05/2024	R\$ 75,80
ENVIO DE CORRESPONDÊNCIAS AOS CREDITORES	07/05/2024	R\$ 323,85
ENVELOPES PARA ENVIO DAS CORRESPONDÊNCIAS AOS CREDITORES	08/05/2024	R\$ 198,00
ENVIO DE CORRESPONDÊNCIAS AOS CREDITORES	08/05/2024	R\$ 266,70
ENVIO DE CORRESPONDÊNCIAS AOS CREDITORES	09/05/2024	R\$ 285,75
ENVIO DE CORRESPONDÊNCIAS AOS CREDITORES	10/05/2024	R\$ 345,70
ENVIO DE CORRESPONDÊNCIAS AOS CREDITORES	13/05/2024	R\$ 590,55

Assim, registra-se que as comprovações serão apresentadas tão logo realizada a abertura de incidente específico, de modo que as respectivas restituições sejam realizadas à Administração Judicial.

15 DAS QUESTÕES QUE ENVOLVEM IMÓVEIS FINALIZADOS, ALIENADOS E NÃO REGISTRADOS EM NOME DE TERCEIROS ADQUIRENTES

Conforme apurado por esta AJ, apesar de alguns imóveis terem sido adquiridos por terceiros, esses permanecem em nome das falidas. Em regra, são imóveis que não constaram na relação de bens indicada na inicial, dando indícios de que a compra e venda foi operada, mas a propriedade registral permaneceu inalterada.

A rigor, cada situação dessas deveria levar ao ajuizamento de demanda própria pelo interessado. No entanto, não se pode ignorar que não são todas as demandas que a justiça gratuita é alcançada a massas falidas, sendo que a eventual distribuição de inúmeras demandas pode levar à condenação das massas ao pagamento de custas e honorários sucumbenciais.

Além disso, a movimentação processual já analisada indica a prática existente em casos como este: antes do ajuizamento e demanda, é usual que tais interessados acabem por peticionar no feito falimentar, o que acaba por gerar tumulto processual.

Considerando esse cenário, submete-se ao juízo a possibilidade de abertura de incidente específico para que os eventuais interessados possam apresentar os seus requerimentos para outorga das escrituras de imóveis que tenham sido finalizados, entregues e quitados. Em caso de o juízo entender pela possibilidade de instauração de incidente específico para o trato dessas questões, os eventuais pedidos apresentados deverão ser fundamentados e devidamente instruídos, permitindo-se a análise dos *players* do feito e a decisão judicial sobre o assunto.

16 DAS CORRESPONDÊNCIAS DIRECIONADAS ÀS FALIDAS

Em observância ao cumprimento da atribuição do Art. 22, III, “d”, da LREF¹⁹, necessária a expedição de ofício aos Correios solicitando a remessa das correspondências destinadas às Falidas ao endereço desta AJ, localizado na Rua Becker Pinto, n. 117, sala 101, CEP 97050-070, em Santa Maria-RS.

17 DOS PRAZOS

Como é fato notório, o Estado do Rio Grande do Sul está vivenciando a maior calamidade de sua história. Em consequência disso, e por maiores que tenham sido os

¹⁹ "Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe: (...) III – na falência: (...) d) receber e abrir a correspondência dirigida ao devedor, entregando a ele o que não for assunto de interesse da massa;"

esforços empregados, a realidade que assola o Estado fez com que muitas das atividades originalmente programadas por esta AJ tivessem que ser reorganizadas. Ainda assim, e como se vê de todos os elementos narrados acima, inúmeras foram as diligências e as análises já realizadas. De todo modo, a situação que envolve o presente feito é extremamente complexa.

A situação posta, Excelência, faz com que seja necessária a mitigação dos prazos previstos na Lei 11.101/2005. Não se ignora que a suspensão dos prazos operada em razão da Decisão exarada pelo Conselho Nacional de Justiça em 04/05/2024 alcança os **prazos processuais**, sendo que os previstos na LREF são considerados de **direito material**. No entanto, a situação vivenciada afeta a todos e, também, a própria possibilidade de venda de bens.

Por conseguinte, postula-se seja autorizado pelo juízo que a suspensão prevista na Decisão do Conselho Nacional de Justiça seja excepcionalmente aplicada no caso dos autos, com a suspensão dos **prazos** previstos na Lei 11.101/2005, em especial quanto ao prazo de 40 (quarenta) dias para a apresentação do relatório previsto no Art. 22, III, "e", da LREF, e ao prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação do Plano de Realização dos Ativos (Art. 99, § 3º, da LREF).

18 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A atividade desenvolvida pela Administração Judicial em procedimentos como o presente vai muito além das manifestações apresentadas nos autos: diariamente, são realizados contatos por credores e seus advogados; prazos processuais e audiências devem ser atendidos; ofícios respondidos e novas diligências sobre as questões que envolvem os ativos necessitam de atenção.

A suspensão dos prazos processuais ainda vigente se dá também em razão da dificuldade de acesso aos sistemas de consulta processual, o que também dificulta a atividade de **relacionar os processos e assumir a representação judicial dos feitos**. De todo modo, a atividade está sendo desenvolvida e os desdobramentos serão oportunamente apresentados nos autos. Sobre possíveis **créditos** que as massas falidas tenham a receber, nas primeiras declarações apresentadas, o Sr. FÁBIO CORADINI MOURA indicou não ter nenhum conhecimento sobre o assunto. Assim, essas questões também necessitarão, na medida do possível, ser objeto de apurações.

Quanto às medidas necessárias para a salvaguarda dos interesses das massas falidas, tem-se por indispensável a determinação de **bloqueio** de eventuais ativos financeiros de titularidade das falidas através do sistema SISBAJUD, bem como a determinação de restrição da propriedade e posse dos veículos registrados em nome das falidas pelo sistema RENAJUD, e, ainda, o registro da arrecadação dos bens imóveis nas correspondentes matrículas, mediante pesquisa pelo sistema CNIB, o que se requer.

Especificamente quanto ao **veículo I/LR DISCOVERY3 TDV6 S**, de placas INH1871, ano/modelo 2006, consta na inicial que as falidas não teriam ciência do seu paradeiro, sendo indicado que "nas transações imobiliárias, é muito comum que os pagamentos sejam realizados com permuta, tanto de bens imóveis quanto de bens móveis". Assim, e considerando a ausência de informações que permitam a arrecadação do bem ou mesmo sua eventual transferência a quem de direito, necessária a inclusão de restrição de circulação e de venda do bem.

Quanto aos **extratos** juntados no Evento1, OUT4, algumas considerações necessitam ser realizadas. **De plano, do que foi anexado pelos requerentes, observa-se a ausência de numerário à disposição das massas, o que leva à total falta de liquidez para o custeio de atividades**. Além disso, consta registro de crédito referente à "dação de bens imóveis", na monta de R\$ 2.350.659,62 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos), o que será objeto de averiguação em razão do termo legal da falência.

21/02/2024	SALDO ANTERIOR		0,00 C
21/02/2024	RESGATE PARCIAL COTA (CONTA CORRENTE)	RESGATE CAPITAL AMORT CAPITAL	8,00 C
21/02/2024	RESGATE PARCIAL COTA (CONTA CORRENTE)	RESGATE CAPITAL AMORT CAPITAL	15.800,00 C
21/02/2024	PAGAMENTO DE PARCELAS DE CONTRATO	500203620230030313-1	15.808,00 D
21/02/2024	PAGAMENTO DE PARCELAS DE CONTRATO	500203620230030313-1	2.350.659,62 D
21/02/2024	CREDITO DAÇÃO DE BENS IMÓVEIS	CREDITO REF. AV 19-98671. CONSOLIDAÇÃO PROPRIEDADE	2.350.659,62 C

De outro lado, e considerando a impossibilidade de prosseguimento das atividades, necessário o encerramento das contas bancárias, na forma do que indica o Art. 121, da LREF. Por fim, reitera-se que as principais movimentações do feito podem ser acessadas no sítio da administração judicial, no qual também é disponibilizado modelo para que os credores apresentem habilitações e/ou divergências de crédito²⁰.

ANTE O EXPOSTO, e considerando as questões acima indicadas, requer:

- a) a concessão de vista ao Ministério Público quanto aos termos da presente manifestação;
- b) o cumprimento da ordem judicial constante na sentença do Evento 18, com o desentranhamento da manifestação de Evento 10;
- c) seja determinado o cancelamento das movimentações de Eventos 40 e 41, apresentadas por COMPLEXO HOSPITALAR ASTROGILDO DE AZEVEDO, devendo o credor ser intimado a apresentar Habilitação ou Divergências de Crédito diretamente à Administração Judicial, se assim for de seu interesse;
- d) seja determinado que o cartório judicial, via ato ordinatório, sempre realize o cancelamento da movimentação de pedidos de habilitação de créditos que venham a ser apresentados diretamente nos autos, devendo ser os credores comunicados para

²⁰ No que diz respeito aos dados pessoais dos credores, à luz da LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados), esta Administração Judicial buscará formas de inserir uma tarja preta em dados sensíveis ou, em razão do tipo de documento manuseado, buscar-se-á o sigilo do documento de forma integral, garantindo-se o acesso apenas com autorização judicial. Tais medidas são cruciais para garantir a conformidade legal e a privacidade dos envolvidos.

apresentá-los à Administração Judicial (se ainda em curso o prazo de 15 dias a contar da publicação do edital de decretação da falência) ou distribuí-los como incidentes processuais;

e) seja liberado o acesso desta AJ quanto ao requerimento de Evento 42;

f) o cadastramento dos representantes da Administradora Judicial para o recebimento de intimações via sistema e-proc: FRANCINI FEVERSANI (OAB/RS 63.692); CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES (OAB/RS 83.992) e GUILHERME PEREIRA SANTOS (OAB/RS 109.997);

g) seja reconhecida a impossibilidade de continuação provisória das atividades das falidas, nos termos do indicado no item 6 desta manifestação;

h) seja autorizado que a entidade familiar realize a retirada de seus pertences que estão localizados no apartamento n. 701-A do Edifício Hermitage, nos moldes do apontado no item 7 desta manifestação;

i) seja autorizado pelo juízo, mediante apresentação de recibo do Leiloeiro, a remoção do veículo de placas EDP-6228, via guincho, a ser levado no depósito do Sr. GIANCARLO PETERLONGO;

j) seja deliberado se a ausência de patrimônio de afetação implica na necessidade de arrecadação dos ativos relacionados aos empreendimentos CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE pela Administração Judicial (aproveitando-se o ativo ao concurso de credores) ou se a Incorporação Imobiliária (de fato ou registrada), mesmo sem afetação, possibilita a formação de Comissão de Representantes e o prosseguimento da obra por tal comissão.

k) a instauração de incidentes próprios para a UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e MUNICÍPIO DE SANTA MARIA, com a respectiva intimação eletrônica de seus representantes;

l) a instauração de incidente processual também para a apuração de eventuais débitos em favor do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, especialmente considerando a existência de veículo arrecadado e a possível dívida de IPVA;

m) a instauração de incidente de prestação de contas da Administração Judicial;

n) a instauração de incidente específico para que os eventuais interessados possam apresentar os seus requerimentos para outorga das escrituras de imóveis que tenham sido finalizados, entregues e quitados;

o) a expedição de ofício aos Correios solicitando a remessa das correspondências destinadas às Falidas ao seguinte endereço: Rua Becker Pinto, n. 117, sala 101, CEP 97050-070, na cidade de Santa Maria - RS;

p) seja autorizado pelo juízo que a suspensão prevista na Decisão do Conselho Nacional de Justiça seja excepcionalmente aplicada no caso dos autos, com a suspensão dos prazos previstos na Lei 11.101/2005, em especial quanto ao prazo de 40 (quarenta) dias para a apresentação do relatório previsto no Art. 22, III, "e", da LREF, e ao prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação do Plano de Realização dos Ativos (Art. 99, § 3º, da LREF). Alternativamente, requer seja prorrogado o prazo, em igual período (mais 40 dias), para a apresentação do relatório sobre as causas e circunstâncias que conduziram à situação de falência;

q) seja determinado o bloqueio de eventuais ativos financeiros de titularidade das falidas através do sistema SISBAJUD;

r) seja determinada a restrição da propriedade e posse dos veículos registrados em nome das falidas pelo sistema RENAJUD;

s) seja determinado o registro da arrecadação dos bens imóveis nas correspondentes matrículas, mediante pesquisa pelo sistema CNIB;

t) seja determinada a inclusão de restrição de circulação e venda sobre o veículo I/LR DISCOVERY3 TDV6 S, de placas INH1871, ano/modelo 2006;

u) seja determinado o encerramento de todas as contas bancárias, com o envio dos ofícios respectivos.

N. Termos;

P. Deferimento.

De Santa Maria, RS, 13 de maio de 2024.

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

LISTA DE ANEXOS

ANEXO2	FOTOGRAFIAS REFERENTES À DILIGÊNCIA REALIZADA EM RAZÃO DO REQUERIMENTO DE EVENTO 43 (CONDOMÍNIO MORADA DO SOL, BLOCO A, APARTAMENTO 202 E BOX DE GARAGEM N. 48)
ANEXO3	CONTRATOS QUE ENVOLVERAM OS NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE DERAM ORIGEM AOS EMPREENDIMENTOS MAJESTIC E GRAND LUXOR
ANEXO4	PRIMEIRAS DECLARAÇÕES DO SÓCIO FÁBIO CORADINI MOURA
ANEXO5	MINUTA DO EDITAL DE DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA (ART. 99, §1º, DA LRF)
ANEXO6	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DOS EMPREENDIMENTOS CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR E SALVATORE
ANEXO7	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DEMONSTRANDO POSSÍVEL OCUPAÇÃO DE UNIDADES JUNTO AO EDIFÍCIO MAJESTIC
ANEXO8	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO RELATIVO À ÁGUA PARADA JUNTO AO SUBSOLO DO EDIFÍCIO GRAND LUXOR
ANEXO9	NOTIFICAÇÃO APRESENTADA À ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL PELA VIGILÂNCIA SANITÁRIA DE SANTA MARIA
ANEXO10	ORÇAMENTO RELATIVO À ATIVIDADE NECESSÁRIA JUNTO AO EDIFÍCIO GRAND LUXOS, INCLUINDO O ALUGUEL DE TRÊS BOMBAS SUGADORAS DE ÁGUA E UM GERADOR, ALÉM DA MÃO DE OBRA NECESSÁRIA
ANEXO11	OFÍCIO ENCAMINHADO AO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA, RELATIVO ÀS UNIDADES DO EDIFÍCIO MAJESTIC
ANEXO12	OFÍCIO ENCAMINHADO AO CORPO DE BOMBEIROS DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA, RELATIVO ÀS UNIDADES DO EDIFÍCIO MAJESTIC
ANEXO13	AUTO DE ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS N. 4.432, 4.460 E 4.461, TODOS DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS
ANEXO14	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS N. 4.432, 4.460 E 4.461, TODOS DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS
ANEXO15	AUTO DE ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS N. 132.710, 132.711, 132.712, 132.744, 132.771 E 132.781, TODOS DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS
ANEXO16	CORREIO ELETRÔNICO ENVIADO AOS SÓCIOS DA FALIDA, PARA ACOMPANHAMENTO DOS ATOS DE ARRECADAÇÃO DOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS N. 132.710, 132.711, 132.712, 132.744, 132.771 E 132.781, TODOS DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS
ANEXO17	CORREIO ELETRÔNICO ENCAMINHADO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, SOLICITANDO INFORMAÇÕES QUANTO AO VEÍCULO PORSCHE CAYENNE, ANO

	MODELO 2008, PLACAS EDP-6228
ANEXO18	AUTO DE ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO DO VEÍCULO PORSCHE CAYENNE, ANO MODELO 2008, PLACAS EDP-6228
ANEXO19	CORREIO ELETRÔNICO ENCAMINHADO À ASSESSORIA CONTÁBIL DAS FALIDAS
ANEXO20	REQUERIMENTO ADQUIRENTES EDIFÍCIO SALVATORE
ANEXO21	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N. 136.724, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
ANEXO22	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N. 136.860, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
ANEXO23	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N. 107.205, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
ANEXO24	MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N. 70.424, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
ANEXO25	MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS N. 153 E 154, DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA