AO JUÍZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS
DA COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE SANTA CATARINA

AUTOFALÊNCIA
Processo de n. 5039190-93.2025.8.24.0023
Requerente: JR2 Dulz Construtora e Incorporadora Ltda
Manifestação aos Autos – Ref. Evento 103 e Ref. Evento 76

JR2 DULZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já devidamente qualificada nos autos da Ação de Autofalência em epígrafe, vem, por intermédio de sua Procuradora já constituída aos autos, com o devido acato e a merecida *vênia,* a presença de Vossa Excelência, manifestar-se conforme segue e ao final requerer o que entender de direito:

DA MANIFESTAÇÃO COM RELAÇÃO AOS CONTRATOS E MANIFESTAÇÃO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

1 – Matrícula 13.962 – Contrato Edemar Veiga da Silva:

O Sr. Administrador requereu a intimação da Falida para prestar esclarecimentos quanto ao contrato vinculado a matrícula de n. 13.962, registrada no Ofício de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC, firmado em 17/03/2023, que, segundo consta, houve a previsão de uma entrada no valor de R$ 40.000,00 (no ato da assinatura do contrato) e mais 30 parcelas de R$ 774,96, pagamentos previstos para 10/05/2023 a 10/10/2025, em conta bancária de titularidade de Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz, totalizando então o recebimento no valor de R$ 62.248,80 (sessenta e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos).

Primeiramente, confirma-se a informação de que a Sra. Gabriela trata-se da esposa do Sr. Emílio Dulz Junior, sócio da empresa Falida.

Como já mencionado na exordial, a Falida é uma empresa pequena, que iniciou suas atividades de forma simplória e vendendo imóveis na planta, para pessoas com poucas condições financeiras e que dependiam, em 90% dos casos, de financiamento habitacional para concretizar a compra dos imóveis.

Em razão dessa situação e da inexistência de capital de giro na empresa e recursos para construção das casas, o Sócio Emílio utilizou recursos próprios e pessoais dele para o início da empresa, no entanto, não foram suficientes para cobrir os custos das construções, tendo o sócio que utilizar de recursos financeiros da sua esposa e empréstimos pessoais realizados por ela para pagamento de débitos da empresa, para fazer frente aos

credores e para ter valores para construção dos imóveis e, posteriormente, quando do pagamento dos contratos e da entrada dos financiamentos, na conclusão da obra, os valores fossem sendo a ela devolvidos gradativamente.

E assim ocorreu desde o começo da empresa até a sua finalização e por tais motivos alguns valores foram transferidos e pagos diretamente a Sra. Gabriela, como forma de pagamento com relação a empréstimos que ela contraiu junto a bancos para pagamento de despesas da empresa, e foi o que ocorreu também com relação ao Sr. Edemar.

No ano de 2022 a Sra. Gabriela teve que contrair mais um de tantos empréstimos vinculados a sua folha de pagamento, especificamente em 18/04/2022, no valor de R$ 50.000,00, e posteriormente em 08/02/2023 teve que fazer renovações dos empréstimos passados para novamente fazer frente a credores da empresa, no valor de R$ 126.038,84, utilizando esses valores para pagamento de mão de obra, materiais e impostos, tendo sido acertado que os valores firmado no contrato com o Sr. Edemar – tanto a entrada como os parcelamentos, seriam direcionados a Sra. Gabriela em razão dos empréstimos que fez à empresa para pagamento de tais despesas.

Informa-se que os parcelamentos foram sim realizados e pagos pelo Comprador Edemar, na forma descrita no contrato, e também foram direcionados à Gabriela nos mesmos moldes em que esclarecidos acima, para pagamento do empréstimo por ela realizado em favor da Falida.

Anexo se apresenta os comprovantes de empréstimos na pessoa física da esposa do sócio, operação de n. 107858207 e n. 125843475, e também a confissão de dívida formalizada entre as partes, de modo gerencial apenas e para as partes, demonstrando de forma justificada que a Falida estava em débito para com a esposa do Sócio, motivo pelo qual os valores dos contratos foram sendo direcionados a ela como forma de pagamento desses valores por ela emprestados à Falida.

2 – Matrícula Mãe 15.907 – Matrícula Individualizada de n. 23.420 – Contrato Marlene Melo Soares:

Com relação ao contrato da matrícula de n. 15.907, que correspondente a matrícula mãe que posteriormente foi individualizada e passou a figurar a matrícula de n. 23.420, de titularidade de Marlene Melo Soares.

A Falida informa que não se opõe quanto a expedição de ofício ao Ofício de Registro de Imóveis para que traga aos autos as informações relacionadas a matrícula 15.907.

Quanto as despesas, a Falida informa que os valores de ITBI e demais despesas cartorárias, foram todas adimplidas pela Falida, sendo que revendo os documentos consegue atestar o comprovante anexo, que se refere ao ITBI recolhido junto à Prefeitura de São João Batista, no valor de R$ 3.125,00, e devido ao tempo não detém os comprovantes das despesas cartorárias, no entanto, caso seja necessário, que seja determinada expedição de ofício ao Notas e Protestos de São João Batista para que apresente a escritura pública firmada pelas partes, sendo que nesse documento constará o pagamento pela Falida das despesas de transferência.

3 – Matrícula 21.186 – Contrato Jocélio Telles:

O contrato referente a matrícula 21.186, cujo comprador é Jocélio Telles, foi firmado em 18/09/2020, tendo sido também integralmente pago.

A prestação de serviços foi realizada pelo Comprador, assim como os valores da entrada, parcelamentos e o financiamento devidamente concretizado.

Os valores da entrada e mais o parcelamento foram sim recebidos na conta da Sra. Gabriela, no total de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme previsão contratual, no entanto, os valores foram recebidos por ela pois tinha emprestado valores para pagamento de imóveis adquiridos pela Falida.

Em Janeiro/2020 o Sócio Emílio e sua esposa Gabriela adquiriram 02 imóveis para construção, da empresa SJB Empreendimentos Imobiliários, Lote 03, Quadra D, e Lote 04, Quadra D, ambos do Jardim Itália, matrículas 21.286 e 21.524. O contrato foi firmado na pessoa física do Sócio e de sua esposa, tendo como pagamentos alguns valores de entrada que foram arcados pelo casal, e os demais valores seriam arcados quando da venda das casas.

Do Lote 03, o valor de entrada foi de R$ 20.000,00 e do Lote 04, o valor foi no importe de R$ 10.000,00, e os valores foram pagos da conta da Sra. Gabriela, esposa do Sr. Emílio, que pagou as entradas dos imóveis para posteriormente, quando da venda das casas, ir recebendo de forma gradativa a devolução desses valores, tendo as partes firmado termo de confissão de dívida anexa.

Posterior a isso, foi formalizado termo de cessão entre as pessoas físicas Gabriela e Emílio, para cessão dos imóveis em face da pessoa jurídica Falida (JR2 Dulz Construtora e Incorporadora), documentos também anexos.

Não obstante a isso, a Sra. Gabriela também arcou com valores, na sua pessoa física, no importe de prestação de serviços de engenharia, no valor de R$ 2.500,00 e mais R$ 3.800,00, nos termos dos recibos e do contrato de prestação de serviços, arcados em face de Ana Carolina da Silva de Abreu, e também os valores correspondentes a mão de obra,

que foram gradativamente sendo pagos por ela na forma de empréstimo, que foram pagos em favor dos prestadores que trabalharam na obra, dentre eles Cristian Tiago dos Santos – CP/MF 01022999001, Claudio Roberto Manso – CPF/MF 47882050091, Pablo Manso Bandeira – CPF/MF 601.157.620-60, Marlon Lohan.

Devido ao tempo decorrido, a Falida e o sócio não possuem mais os recibos dos pagamentos, porém, caso seja necessário, as pessoas acima indicadas devem ser intimados a prestar compromisso e ratificar os pagamentos a eles realizados.

Em razão desses pagamentos, a Falida se encontrava em débito para com a Sra. Gabriela, motivo pelo qual os valores negociados com o Sr. Jocélio foram a ela sendo direcionados para abatimento dos valores despendidos por ela para tais pagamentos.

Anexo se encontram os termos de confissão de dívida, que demonstram os débitos da Falida com relação a esposa do sócio, motivo pelo qual os valores que foram ingressando posteriormente, com os contratos de venda das unidades, foram redirecionados em face dela como forma de pagamento desses débitos.

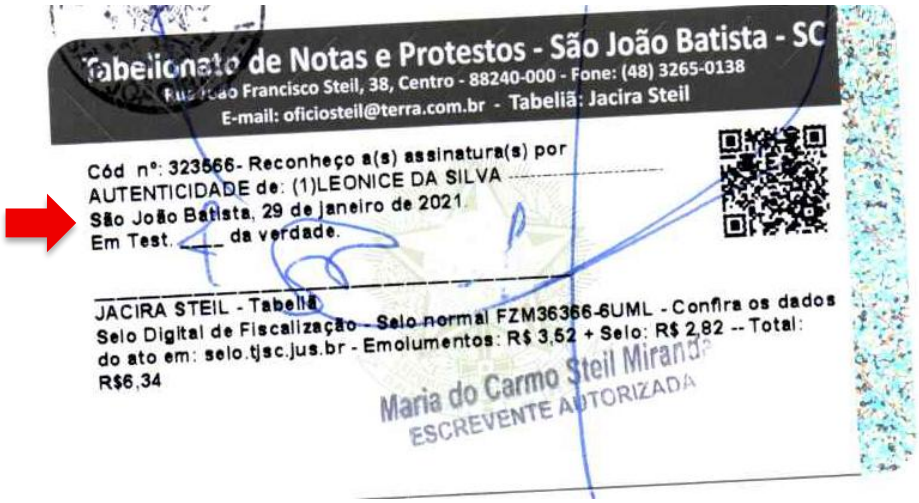
Caso seja necessário, que seja determinada a intimação dos prestadores de serviço para que confirmem os valores recebidos, como SJB Empreendimentos Imobiliários, Ana Carolina da Silva Abreu – CPF/MF 068.772.129-67, Cristian Tiago dos Santos – CP/MF 01022999001, Claudio Roberto Manso – CPF/MF 47882050091, Pablo Manso Bandeira – CPF/MF 601.157.620-60, Marlon Lohan, cujos dados poderão ser apresentados a tempo e modo oportunos, em caso do Juízo entender necessário.

Destarte, a unidade pertencente ao Jocélio, em razão dos pagamentos por ele já realizados e a finalização inclusive do financiamento, e plenamente justificadas as questões com relação ao recebimento de valores por Gabriela, deve ser devidamente liberada a unidade 01, matrícula 21.186, em favor do Comprador, vez que já há muito concluída a sua obrigação na negociação entre as partes.

4 – Matrícula 21.524 – Contrato Leonice da Silva:

O contrato de Leonice da Silva, igual aos demais, foi formalizado e totalmente arcado os valores por ela, tanto a entrada quanto os valores de parcelamento.

Muito embora o contrato apresentado tenha como data 29/01/2020, na verdade se trata de um erro de digitação, visto que a entrada e o início das parcelas se referiam ao ano de 2021, inclusive a autenticação da assinatura fora no ano de 2021, vejamos:


Tabelionato de Notas e Protestos - São João Batista - SC
Rua João Francisco Steil, 38, Centro - 88240-000 - Fone: (48) 3265-0138
E-mail: oficiosteil@terra.com.br - Tabeliã: Jacira Steil

Cód nº: 323566- Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de: (1)LEONICE DA SILVA
São João Batista, 29 de janeiro de 2021
Em Test. ____ da verdade.

JACIRA STEIL - Tabeliã
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal FZM36366-6UML - Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br - Emolumentos: R$ 3,52 + Selo: R$ 2,82 -- Total: R$6,34

Maria do Carmo Steil Miranda
ESCREVENTE AUTORIZADA

Logo, acredita-se que houve um erro de digitação, eis que a negociação entabulada foi realizada toda no ano de 2021.

Os valores igualmente foram pagos no ano de 2021, no entanto, o contrato foi refeito posteriormente a sua assinatura, por problemas ocorridos na avaliação do imóvel pronto pela instituição financeira, que promoveu avaliação em valor menor que esperado, ocasião em que a Compradora Leonice teve que complementar o valor restante da compra, ensejando em uma nova pactuação do contrato, que foi formalizado pelas partes em Julho/2021 e repactuados os valores de entrada, sendo que no primeiro contrato estava previsto o valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil) de entrada, e posterior a avaliação da instituição financeira houve o aumento no valor da entrada, que passou a R$ 47.132,00 (quarenta e sete mil, cento e trinta e dois reais), nos termos da minuta apresentada anexa.

No entanto, apesar da Falida não possuir a via assinada dessa nova pactuação, apresenta-se a minuta realizada com a previsão da nova pactuação dos valores, que foi o ocorrido na prática.

Pelo tempo da contratação, o Sócio da Falida não possui as comprovações dos pagamentos realizados, acredita que alguma coisa foi concedida na forma de cheques, que foram depositados na conta da Falida, e outros cheques lembra de ter concedido como forma de pagamento em materiais de construção, para pagamento de valores de materiais, porém não possui comprovações com relação a isso, mas tem absoluta certeza que todos os valores correspondentes a contratação foram pagos por Leonice, pelo que requer, assim, a liberação do imóvel em seu favor ou a sua intimação para comprovação dos valores pagos e para manifestação aos autos, se for o caso.

Quanto ao imposto de transmissão *inter vivos* – ITBI, a Falida possui o comprovante de pagamento anexo, no valor de R$ 3.054,79, e caso haja dúvidas com relação ao pagamento, requer que seja oficiado a Caixa Econômica Federal para que apresente o

contrato da Compradora no qual constará no documento o pagamento dos impostos, ou que a Compradora seja intimada a apresentar os contratos, que possuem força de escritura pública, no qual demonstrará o pagamento dos valores e que já foram saldados pela Falida.

5 – Matrícula 21.525 – Contrato Gabriel de Oliveira Iparraguire e Karine Farias:

A contratação realizada com Gabriel de Oliveira Iparraguire e Karine Farias, referente a matrícula de n. 21.525, unidade n. 02, igualmente foi toda devidamente quitada pelos Compradores.

Os impostos já foram arcados porém devido ao tempo, a Falida não detém mais o comprovante do ITBI devidamente compensado, porém, como já esclarecido, uma vez sendo contrato de financiamento, a instituição financeira não realiza o pagamento dos valores de financiamento enquanto não há averbação do contrato, concretização perante o registro de imóveis e a demonstração de todos os pagamentos de impostos e taxas cartorárias.

Levando em consideração que a Falida recebeu os valores da instituição financeira, isso se deve ao fato do contrato ter sido averbado e, só é possível a averbação com o pagamento de todos os valores, inclusive o ITBI, motivo pelo qual os valores foram arcados pela Falida, que requer a expedição de ofício a Caixa Econômica Federal para que apresente o contrato dos Compradores, que dará conta de demonstrar o cumprimento das obrigações da empresa.

Já com relação ao pagamento dos valores de prestações em conta da Sra. Gabriela, tem-se que foram arcados em sua conta R$ 10.000,00 (dez mil) a título de entrada e mais R$ 10.000,00 (dez mil) em parcelas, de 10/06/2021 a dezembro/2021, conforme o contrato, totalizando o valor recebido por ela de R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Os pagamentos realmente foram sim efetuados e na conta da esposa do Sócio da Falida, e isso se deve pelos motivos já expostos no tópico 1.

Como mencionado, desde o começo da empresa o Sócio Emílio buscou recursos pessoais para injetar na empresa, que não foram suficientes buscando recursos junto a esposa para que, posteriormente, a empresa devolvesse a ela, aos poucos, os valores tomados emprestados.

A Sra. Gabriela, no ano de 2021, especificamente em 03/03/2021 buscou recursos via crédito consignado em sua folha de pagamento, no valor de R$ 60.000,00, posteriormente também 13/12/2021, contratou mais R$ 7.000,00, utilizando esses valores para pagamento de despesas referentes a empresa, como materiais, mão de obra e impostos, ficando acordado entre as partes que os valores que ingressassem na empresa por vendas

feitas, especificamente as entradas e/ou parcelamentos, seriam direcionados a ela como parte de pagamento dos valores por ela disponibilizados.

Anexo se encontra os comprovantes de solicitação de empréstimos de titularidade da esposa do Sócio, Sra. Gabriela, operação de n. 960891345 e operação de n. 980854168, e também a confissão de dívida, realizada de modo simplório vez que era apenas um documento gerencial, demonstrando que a empresa estava em débito para com a Sra. Gabriela, por tal motivo os valores de entrada pagos pelos compradores que se seguiram aos empréstimos, foram sendo a ela repassados para abatimento dos valores e dívidas por ela contraídas.

6 – Matrícula 22.609 – Contrato Onésio Grimm Neto:

O contrato relacionado a Onésio Grimm Neto, foi totalmente adimplido pelo Comprador – cujo imóvel não está finalizado e é objeto da ação judicial de n. 5003995-61.2024.8.24.0062. O valor foi de R$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais) e foram adimplidos e recebidos todos na conta da Sra. Gabriela.

O próprio administrador judicial apresentou aos autos os comprovantes de pagamento extraídos da indicada ação judicial, no qual atestam, sem sombra de dúvidas, os pagamentos realizados e dos quais a Falida jamais se insurgiu ou contestou.

Do mesmo modo que justificado acima, houve a necessidade da contratação de mais empréstimos, e como a esposa do Sr. Emílio tinha limite de créditos, ela realizou alguns empréstimos consignados, no valor de R$ 112.110,00, em 28/11/2023, e o valor de R$ 15.000,00, em 29/11/2023, para fazer frente aos credores, pagamentos principalmente de materiais e impostos, e outros débitos da empresa, tomando a Sra. Gabriela os empréstimos na pessoa física e restando acordado que os pagamentos que entrariam nos contratos seguintes, serviriam para pagamento desse débito.

Anexo se encontra os comprovantes de solicitação de empréstimos de titularidade da esposa do Sócio, Sra. Gabriela, operação de n. 144691428 e operação de n. 144784807, e também a confissão de dívida, realizada de modo simplório vez que era apenas um documento gerencial, demonstrando que a empresa estava em débito para com a Sra. Gabriela, por tal motivo os valores referentes ao contrato do Onésio, também foram negociados para que fossem depositandos na conta da Sra. Gabriela para abatimento dos valores e dívidas por ela contraídas.

7 – Matrícula 22.609 – Contrato Elson Nunes da Silva:

No tocante ao contrato de Elson Nunes da Silva, requer-se que seja desconsiderado dos autos, pois muito embora fora formalizado com a Falida, posteriormente

por problemas relacionados ao financiamento habitacional, visto que o Sr. Elson não conseguiu aprovação de crédito para concretizar o financiamento, não houve como continuar a contratualidade.

Por tal motivo a contratação com o Sr. Elson não se concretizou, restando devidos a ele os valores que foram adimplidos a título de entrada, que se encontra relacionado na lista de credores, sendo que o Sr. Elson inclusive acionou a Falida judicialmente, por meio da ação de n. 5003586-51.2025.8.24.0062, que tramita perante o Juizado Especial Cível da comarca de São João Batista, estando na pendência da citação judicial.

Portanto, o imóvel indicado como casa 02 (unidade que seria de Elson), foi individualizado e transferida a matrícula para a compradora posterior, negociação que foi devidamente concretizada, cujo imóvel foi registrado sob a matrícula de n. 24.327, do Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista.

Os únicos pagamentos realizados por Elson foram os R$ 30.000,00 (trinta mil) reais a título de entrada e nada mais, recebidos na conta da pessoa física do Sócio, sendo que as parcelas convencionadas no contrato jamais foram recebidas, nenhuma parcela foi paga diante do problema ocorrido com o financiamento.

Assim sendo, o imóvel que seria destinado a Elson não deve integralizar nenhum pedido de liberação, absolutamente nada nesse sentido, em razão da rescisão que ocorreu com seu contrato, e cujos créditos estão indicados na lista de credores para pagamento juntamente com os demais credores da Falida, não havendo que se falar em liberação de imóvel para a referida pessoa.

DA MANIFESTAÇÃO AO EV. 76

A falida informa, por último, que já prestou as informações e forneceu os documentos de que trata o art. 104 da LREF, conforme o próprio administrador judicial informou aos autos, Ev. 77, tópico I, nada mais tendo a cumprir nesse sentido, ressalvadas as solicitações posteriores que a Falida se coloca à disposição para fornecer.

DOS PEDIDOS:

Diante do exposto, requer:

a) A juntada dos esclarecimentos e dos documentos anexos;

b) Requerer a liberação e retirada da indisponibilidade dos bens abaixo indicados, visto que foram devidamente pagos pelos Compradores, não havendo mais vínculos com a Falida e já tendo esta cumprido com as obrigações do pagamento dos impostos, a saber:

- A liberação do imóvel em favor do Comprador Edemar Veiga da Silva – Matrícula 13.962 – casa 03 ou sua intimação para comprovação do total adimplemento dos valores ao Vendedor e posterior liberação do imóvel em seu favor;

- A liberação do imóvel em favor da Compradora Leonice da Silva – Matrícula 21.524 – casa 01 ou sua intimação para comprovação do total adimplemento dos valores ao Vendedor e posterior liberação do imóvel em seu favor;

- A liberação do imóvel em favor dos Compradores Sr. Gabriel de Oliveira Iparraguire e Karine Farias – Matrícula 21.525 – casa 02 ou sua intimação para comprovação do total adimplemento dos valores ao Vendedor e posterior a liberação do imóvel em seu favor;

- A liberação do imóvel em favor do Comprador Jocélio Telles – Matrícula 21.186 – casa 01 ou a intimação do Comprador para comprovação do adimplemento total dos valores, e posterior liberação do imóvel em seu favor;

c) Quanto a matrícula de n. 15.907, no qual restou individualizada a matrícula de n. 23.420, apresenta-se o comprovante de ITBI anexo, no valor de R$ 3.125,00, devidamente compensado na data de 04/07/2022, assim como, caso seja necessário, requer Ofício ao cartório de Notas e Protestos de São João Batista para apresentar a escritura pública de compra e venda do imóvel, ao qual constará o pagamento dos valores para transferência do imóvel;

d) Em complemento ao item acima, informa-se o endereço do Cartório: Cartório de Notas e Protestos de São João Batista – Ofício Steil, rua João Francisco Steil, n. 38, bairro Centro, cidade de São João Batista/SC, CEP 88240-000;

e) Quanto a matrícula de n. 21.524, apresenta-se o comprovante de ITBI anexo, no valor de R$ 3.054,79, devidamente compensado na data de 23/07/2021, assim como, caso seja necessário, requer Ofício a Caixa Econômica Federal para apresentar o contrato de financiamento bancário com a Compradora, que possui força de escritura, no qual constará o pagamento dos valores contratuais e também os valores de impostos pagos pela Falida;

f) Em relação a matrícula de n. 21.525, requer expedição de Ofício a Caixa Econômica Federal para apresentar o contrato de financiamento bancário com os Compradores, que possui força de escritura, no qual constará o pagamento dos valores contratuais e também os valores de impostos pagos pela Falida e recebimento dos valores de financiamento pela Falida, que só é possível quando ocorre a averbação e total pagamento dos impostos;

g) Com relação a Elson Nunes da Silva, requer a desconsideração do seu contrato aos autos e a impossibilidade de qualquer liberação de imóvel em seu favor, visto que o seu contrato fora rescindido de fato, sendo ele apenas um dos credores relacionados na lista de credores indicados na exordial, cujos créditos serão pagos mediante levantamento e arrecadação dos bens da Falida, e rateio do saldo entre todos os credores;

h) Quanto a matrícula de n. 21.186, caso seja necessária a comprovação do pagamento de valores a título de mão de obra, engenharia ou pela compra dos imóveis em que construídas as casas, faz-se necessária a intimação dos envolvidos para esclarecimentos aos autos, a saber: SJB Empreendimentos Imobiliários, Ana Carolina da Silva Abreu – CPF/MF 068.772.129-67, Cristian Tiago dos Santos – CP/MF 01022999001, Claudio Roberto Manso – CPF/MF 47882050091, Pablo Manso Bandeira – CPF/MF 601.157.620-60, Marlon Lohan, cujos dados poderão ser apresentados a tempo e modo oportunos;

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

De Joinville para Florianópolis/SC, 29 de outubro de 2025.

Ana Paula Battisti

OAB/SC 34.254