RECUPERE

Instituto de Recuperação Judicial e Falências

Relatório da Fase Administrativa

ARTIGO 7º, § 2º DA LEI N. 11.101 DE 2005

Falência:

JR2 Dulz Construtora e Incorporadora LTDA

Processo n.: 5039190-93.2025.8.24.0023

Órgão Julgador: Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca da Capital

Joinville, 21 de novembro de 2025.

Habilitações

Análise de Habilitação de Crédito	CREDOR (A): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CPF/CNPJ: 00.360.305/0001-04		
CLASSE	HABILITAÇÃO CREDOR	CLASSE	CONCLUSÃO DA AJ
I		I	
II		II	
III		III	
VI	R$ 129.558,74	VI	R$ 129.558,74
VII		VII	
VIII		VIII	
Extraconcursal		Extraconcursal	

Análise da Administração Judicial:

A credora requereu habilitação de crédito na classe VI (Quirografários), consoante Contrato 000000000001414354 Cédula de Crédito Bancário modalidade 7605 e Contrato 3533.003.00000980-7 Cédula de Crédito Bancário de Limites Rotativos conta 980-7 (577962561-8). A habilitação observou o artigo 9º e 124 da Lei n. 11.101 de 2005.

Conclusão:

Ante o exposto, acolhe-se a habilitação de crédito do credor no valor de R$ 129.558,74 (cento e vinte e nove mil, quinhentos e cinquenta e oito mil e setenta e quatro centavos) na classe VI (Quirografários).

Análise de Habilitação de Crédito	CREDOR (A): JUNIOR MOURA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA 53.245.917/0001-12		
CLASSE	HABILITAÇÃO CREDOR	CLASSE	CONCLUSÃO DA AJ
I	R$ 29.762,12	I	Não acolhimento
II		II	
III		III	
VI		VI	
VII		VII	
VIII		VIII	
Extraconcursal		Extraconcursal	

Análise da Administração Judicial:

O requerente busca a habilitação de supostos créditos na Classe I (Trabalhista), considerando que estes são provenientes de honorários advocatícios consoante processo n. 5004903-21.2024.8.24.0062.

Alega que a referida execução tramita perante a 1ª Vara da Comarca de São João Batista, proposta por Angelo Francisco Ouriques e Lourdes Borg Ouriques contra a empresa falida. Apresentou contrato de compra e venda, bem como o respectivo aditivo, e aduziu que, conforme a cláusula 2ª, § 1º, em caso de descumprimento, haveria a incidência de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no importe de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), nos termos da cláusula 16ª. Assim, o valor devido a título de honorários advocatícios seria de R$ 29.762,12 (vinte e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e doze centavos), conforme memória de cálculo inclusa pelo habilitante.

Por fim, aduziu que o crédito decorrente de honorários possui natureza alimentar, nos termos da Súmula n. 47 do Supremo Tribunal Federal.

Nesse contexto, a Administração Judicial tece considerações acerca do pedido.

O requerente é procurador dos credores ANGELO FRANCISCO OURIQUES e LOURDES BORG OURIQUES, de modo que apresentou divergência de crédito sobre os créditos de seus clientes, oportunidade em que também requereu a inclusão de honorários advocatícios no percentual de 10% sobre o mesmo contrato de compra e venda, portanto, evidente a tentativa de habilitação em duplicidade, seja os 10% de honorários advocatícios junto aos créditos de seus clientes na classe II, bem como, na classe I (trabalhista), o que não pode ser admitido.
Tal qual fora exposto na análise da divergência de crédito de ANGELO FRANCISCO OURIQUES e LOURDES BORG OURIQUES, **não se vislumbra a hipótese de desistência que trata a cláusula 16ª por suposta "desistência", veja-se:**

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica estabelecida entre as partes contratantes, uma cláusula penal correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total deste contrato a ser paga pela parte que desistir com a obrigação do pagamento, além da atualização monetária pelo IGPM/FGV, e inclusive os honorários advocatícios estipulados em 10% sobre o valor total do objeto deste contrato, e se a desistência partir dos PROMITENTES VENDEDORES além dos 20% (vinte por cento) sobre o valor total deste contrato, pagará também a PROMITENTE COMPRADORA

Consoante exposto na habilitação dos clientes do habilitante (ANGELO FRANCISCO OURIQUES e LOURDES BORG OURIQUES), a desistência que ensejaria na aplicação dos honorários de 10% não ocorreu, visto que a compra e venda do imóvel foi levada a registro no Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC (Matrícula n. 22.609), a saber:

R. 2 - 22.609 - Protocolo nº 61.350 - Datado de 20/02/2024
Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos do Município e Comarca de São João Batista/SC/, em 16/02/2024, no Lº 159, fls. 075/076v (selo de fiscalização: GZZ33141-NU1L): TRANSMITENTES: **Angelo Francisco Ouriques e s/m Lourdes Borg Ouriques**,

Continuação da matrícula n° 22.609 **Folha: 0001v**

qualificados na abertura desta matrícula; ADQUIRENTE: **JR2 Dulz Construtora e Incorporadora Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 38.483.500/0001-02, com sede na Rua José Rafael Booz, n. 117, Apto 903, Centro, São João Batista-SC, representada por Emilio Dulz Junior, inscrito no CPF nº 058.701.219-65, C.I nº 5302569 SSP/SC, CNH n. 04391714960 DETRAN/SC, nascido em 23/04/1988, filho de Emilio Dulz e Delarci Venicio Dulz, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Jose Rafael Booz, n. 117, apto. 903, Centro, São João Batista/SC. VALOR DA COMPRA E VENDA: R$ 168.846,25 (cento e sessenta e oito mil oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e cinco centavos), valor pago à vista, em dinheiro, no ato da escritura, pela transferência da propriedade do imóvel objeto desta matrícula. Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI no prazo legal. A presente compra e venda se dá nos termos dos art. 481 e seguintes do Código Civil. **Outras condições**: as da escritura. Dou fé. São João Batista, 07 de março de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R$ 1.701,04 + Valor do FRJ: 386,64 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R$ 85,05. = R$ 2.172,73. Selo de fiscalização: HBD03201-3X1O

Registre-se, que não houve fixação de honorários advocatícios nos autos n. 5004903-21.2024.8.24.0062.

Conclusão:

Ante o exposto, a **Administração não acolhe o pedido de habilitação** do montante de R$ 29.762,12 (vinte e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e doze centavos) na classe I (Trabalhista) nos termos da análise e considerações expostas alhures.

Divergências

Análise de Divergência de Crédito	CREDOR (A): ANGELO FRANCISCO OURIQUES / LOURDES BORG OURIQUES CPF/CNPJ: 289.026.029-15 / 733.007.309-10				
CLASSE	DIVERGÊNCIA DO CREDOR	CLASSE	VALOR DO EDITAL	CLASSE	CONCLUSÃO DA AJ
I		I		I	
II	R$ 437.932,69	II	R$ 200.000,00	II	R$ 297.621,25
III		III		III	
VI		IV		VI	
VII				VII	

Análise da Administração Judicial:

O credor apresentou divergência de crédito com base no contrato inicialmente firmado no importe de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), apresentou cálculo com base no respectivo contrato, da seguinte forma:

Valor incluído no edital (art. 7º, §1º, LRF): R$ 200.000,00, como crédito com garantia real.

Valor efetivamente pleiteado: R$ 437.932,69.

Fundamento: Contrato de compra e venda de imóvel firmado em 25/06/2023 e aditivo em 05/12/2023, com cláusulas de atualização monetária, juros, multa moratória (0,33% ao dia), cláusula penal (20%) e honorários (10%).

Execução anterior: Processo nº 5004903-21.2024.8.24.0062 (1ª Vara de São João Batista).

Total atualizado: R$ 437.932,69, composto por:

Valor principal com encargos: R$ 355.956,32.

Multa contratual e honorários: R$ 81.976,37.

Garantia real indicada: Unidade 04 do lote adquirido, conforme cláusula contratual.

Pedido final: Retificação do valor e manutenção da classificação como crédito com garantia real, nos termos do art. 83, II da Lei 11.101/2005.

Junto à divergência, **apresentou aditivo contratual com assinatura da falida,** também no importe de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), bem como apresentou memória de cálculo que perfaz a quantia de R$ 379.597,62 (trezentos e setenta e nove mil reais, quinhentos e noventa e sete reais e sessenta e dois centavos).

Diante disso, em análise ao primeiro cálculo que embasou a divergência traz em seu escopo **duas multas que restaram incorporadas ao pedido, ao passo que se trata de dupla penalidade consoante cláusula sexta e cláusula sétima,** a saber:

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica estabelecida entre as partes contratantes, uma cláusula penal correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total deste contrato a ser paga pela parte que desistir com a obrigação do pagamento, além da atualização monetária pelo IGPM/FGV, e inclusive os honorários advocatícios estipulados em 10% sobre o valor total do objeto deste contrato, e se a desistência partir dos PROMITENTES VENDEDORES além dos 20% (vinte por cento) sobre o valor total deste contrato, pagará também a PROMITENTE COMPRADORA

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA: Deixando a PROMITENTE COMPRADORA de pagar na data estipulada, deverá pagar aos PROMITENTES VENDEDORES, além do principal e da multa acima estipulada, devidamente corrigidos pelo IGPM/FGV, multa moratória de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) ao dia sobre o valor da parcela em atraso e juros mensais limitado à 1% (um por cento), por mês de atraso.

Mediante análise do cálculo realizado com base no aditivo contratual, verifica-se que ele está mais próximo da realidade, considerando que a divergência busca cobrar duas multas: uma de 20% e outra de 0,33% ao dia. **Todavia, o referido cálculo ainda utiliza a multa de 20% acrescido de honorários de 10%, a qual serão desconsiderados, haja vista que as penalidades se referem à eventual desistência — o que não condiz com a realidade, uma vez que a compra foi efetivada após a análise da matrícula do imóvel objeto do contrato** (Matrícula n. 22.609 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC).

Conclusão:

Ante o exposto, **acolhe-se parcialmente a divergência de crédito apresentada** pelos credores utilizando-se como parâmetro o cálculo do aditivo contratual, excluindo-se a multa de 20% e os honorários de 10% para que o crédito seja retificado para o montante de R$ 297.621,25 (duzentos e noventa e sete mil, seiscentos e vinte e um reais e vinte e cinco centavos) na classe II (Garantia real).

Análise de Divergência de Crédito

CREDOR (A): JUNIOR MOURA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
CPF/CNPJ: 53.245.917/0001-12

CLASSE	DIVERGÊNCIA DO CREDOR	CLASSE	VALOR DO EDITAL	CLASSE	CONCLUSÃO DA AJ
I	R$ 5.482,47	I		I	R$ 5.482,47
II		II		II	
III		III		III	
VI		IV		IV	
VII		VII		VII	
VIII		VIII	R$ 4.850,00	VIII	
Extraconcursal		Extraconcursal		Extraconcursal	

Análise da Administração Judicial:

O credor requereu a retificação do crédito para a classe dos créditos trabalhistas (inciso I, art. 83 da LREF). Dessa forma, apresentou cálculo relativo ao valor que entende como correto, com fundamento no inciso II do artigo 9º da LREF, atualizado em observância ao artigo 124 da LREF. Informou, ainda, que se trata de honorários advocatícios oriundos de títulos executivos extrajudiciais, os quais foram objeto de execução nos processos de n. 5004986-37.2024.8.24.0062 (Vinicius de Oliveira), 5004986-37.2024.8.24.0062 e 5000003-58.2025.8.24.0062 (Nunes Negócios Imobiliários), ambos em trâmite na 1ª Vara da Comarca de São João Batista. Ressalte-se que os créditos oriundos de honorários advocatícios possuem natureza trabalhista, em razão do caráter alimentar da verba honorária, considerando-se, ainda, que a habilitação observou o disposto no artigo 9º e 124 da LREF.

Conclusão:

Ante o exposto, acolhe-se a divergência de crédito do credor retificando-se o crédito para o valor de R$ 5.482,47 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e quarenta e sete centavos) na classe I (inciso I, art. 83 da LREF).

Análise de Divergência de Crédito	CREDOR (A):CREDOR (A): NUNES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA CPF/CNPJ: 37.264.303/0001-21				
CLASSE	DIVERGÊNCIA DO CREDOR	CLASSE	VALOR DO EDITAL	CLASSE	CONCLUSÃO DA AJ
I		I		I	
II		II		II	
III		III		III	
VI		VI		VI	
VII		VII		VII	
VIII	R$ 25.565,91	VIII	R$ 17.500,00	VIII	R$ 25.565,91
Extraconcursal		Extraconcursal		Extraconcursal	

Análise da Administração Judicial:

O credor apresentou divergência quanto ao valor inscrito na classe dos créditos subordinados (inciso VIII do art. 83 da LREF). Dessa forma, apresentou cálculo relativo ao valor que entende como correto, com fundamento no inciso II do art. 9º e 124 da LREF, atualizado em observância ao art. 124 da referida lei. Informou que o crédito é proveniente de título executivo extrajudicial (instrumento particular de transação e outras avenças), firmado entre as partes em 01/10/2024 e 07/08/2024, os quais foram objeto de execução nos processos n. 5004986-37.2024.8.24.0062 e 5000003-58.2025.8.24.0062, todos em trâmite na 1ª Vara da Comarca de São João Batista. Registre-se que a divergência observou os arts. 9º e 124 da LREF.

Conclusão:

Ante o exposto, acolhe-se a divergência de crédito do credor retificando-se o crédito para o valor de R$ 25.565,91 (vinte e cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e noventa e um centavos) na classe VIII (inciso VIII, art. 83 da LREF).

Análise de Divergência de Crédito				CREDOR (A): VINICIUS DE OLIVEIRA CPF/CNPJ: 095.213.799-28	
CLASSE	DIVERGÊNCIA DO CREDOR	CLASSE	VALOR DO EDITAL	CLASSE	CONCLUSÃO DA AJ
I		I		I	
II		II		II	
III		III		III	
VI		VI		VI	
VII		VII		VII	
VIII	R$ 44.403,38	VIII	R$ 31.000,00	VIII	R$ 44.403,38
Extraconcursal		Extraconcursal		Extraconcursal	

Análise da Administração Judicial:

O credor apresentou divergência quanto ao valor inscrito na classe dos créditos subordinados (inciso VIII do art. 83 da LREF). Dessa forma, apresentou cálculo relativo ao valor que entende como correto, com fundamento no inciso II do art. 9º da LREF, atualizado em observância ao art. 124 da referida lei. Informou que o crédito é proveniente de título executivo extrajudicial (instrumento particular de transação e outras avenças), firmado entre as partes em 07/08/2024, tendo sido objeto de execução no processo n. 5004986-37.2024.8.24.0062, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de São João Batista. Registre-se que a divergência observou os arts. 9º e 124 da LREF.

Conclusão:

Ante o exposto, acolhe-se a divergência apresentada pelo credor, retificando-se o crédito no valor de R$ 44.403,38 (quarenta e quatro mil, quatrocentos e três reais e trinta e oito centavos), a ser classificado na classe VIII (inciso VIII do art. 83 da LREF).

RECUPERE

Instituto de Recuperação
Judicial e Falências

R. Colon, nº 1200 | Bairro Gloria | Joinville-SC
contato@recupereadmjudicial.com.br