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

PROCESSO N. 5039190-93.2025.8.24.0023/SC

RECUPERE – INSTITUTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIAS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 55.882.043/0001-30 com sede à Rua Colon, n. 1200, Glória, Joinville/SC, CEP 89216-401, por intermédio de seu responsável técnico, DR. CLEBER GLEIDESON DA COSTA, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SC sob o n. 27.588, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, no processo de **AUTOFALÊNCIA** ajuizado por **JR2 DULZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 38.483.500/0001-02, com sede na Rua José Rafael Booz, n. 117, Apartamento n. 903, Centro, São João Batista/SC, CEP 88240-000, expor e requerer o quanto segue:

I. DO RELATÓRIO DA FASE ADMINISTRATIVA

Com vistas a auxiliar este ínclito Juízo, a Administração Judicial aporta aos autos o **Relatório da Fase Administrativa (RFA)**, no qual constam as análises realizadas na fase administrativa de habilitação e divergências de créditos apresentadas pelos credores, para a confecção do edital a que se refere o § 2º do artigo 7º da Lei n. 11.101, de 2005, em atendimento ao artigo 1º da Recomendação n. 72/2020 do Conselho Nacional de Justiça.

Para além das verificações e conclusões constantes do RFA, a Administração Judicial esclarece que os credores poderão ter acesso aos documentos que embasaram a elaboração da relação de credores, mediante solicitação pelo endereço eletrônico recuperejr2@gmail.com, nos termos do § 2º do artigo 7º da LREF.

Registre-se que o Relatório da Fase Administrativa encontra-se publicado no sítio eletrônico da AJ, qual seja www.recupereadmjudicial.com.br, para maior publicidade perante o Juízo, credores e demais interessados.

II. DO EDITAL DA RELAÇÃO DE CREDORES APRESENTADA PELA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Considerando o Relatório da Fase Administrativa, a Administração Judicial colaciona a **Relação de Credores**, em observância ao § 2º do artigo 7º da Lei n. 11.101, de 2005, com base nas habilitações e divergências recebidas, observado o disposto no artigo 8º da Recomendação n. 103, de 23/08/2021, do CNJ.

Com o objetivo de melhor auxiliar o Juízo, a AJ confeccionou a **minuta do edital da relação de credores citada supra** (documentos anexos), tendo sido previamente encaminhado à esta Vara especializada na presente data via e-mail, em formato eletrônico *"Word"* e para ulterior expedição de edital.

III. DA VERIFICAÇÃO DE INCONSISTÊNCIAS NO CONTRATO CELEBRADO PELA FALIDA QUANTO VALOR REAL DO NEGÓCIO JURÍDICO LEVADO A REGISTRO

Durante a análise das habilitações e divergências administrativas de crédito para elaboração da Relação de Credores na forma do § 2º do artigo 7º da Lei n. 11.101, de 2005 e do Relatório da Fase Administrativa, chamou atenção a divergência de crédito apresentada pelos credores ANGELO FRANCISCO OURIQUES e LOURDES BORG OURIQUES.

A divergência utilizou-se como base o contrato de compra e venda firmado pela falida e aditivo contratual **(anexos)**, no qual fora apontado que imóvel de matrícula n. 22.609 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC (Evento 96 - MATRIMÓVEL5) **fora negociado pela falida (compradora) no valor de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, veja-se:

> **III - DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**
>
> **CLÁUSULA QUARTA:** O preço total certo e ajustado entre as partes para a presente promessa de compra e venda é de **R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, a serem pagos da seguinte forma:

Em que pese o valor contratual pactuado no importe de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), **notou-se que o valor informado na escritura pública de compra e venda**, lavrada pelo Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos do Município da Comarca de São João Batista/SC e, posteriormente, levada a registro no Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC, **foi em montante inferior:** R$ 168.846,25 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e cinco centavos), conforme informação extraída da respectiva matrícula (Evento 96 - MATRIMÓVEL5). Veja-se:

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 José 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

Diante destes fatos, resta evidente que **há inconsistência sobre o valor real da transação** pois na escritura pública de compra e venda e no registro de imóveis, foi informando o valor de R$ 168.846,25 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e cinco centavos) e no contrato entre as partes, o montante de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

É consabido que o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incide sobre as transmissões entre vivos, como é o caso em tela. Ademais, **nos termos da legislação tributária do Município de São João Batista/SC, especificamente o Decreto n. 4.770, de 29 de maio de 2023[1], dispõe o artigo 6º, inciso I, que a responsabilidade pelo pagamento é do adquirente**, a saber:

[1] http://leismunicipa.is/0lbdy

> **Art. 6º** São contribuintes do imposto:
> I - nas transmissões "inter vivos", os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;
> II - nas cessões de direitos, o cedente;
> III - na permuta, cada um dos permutantes, em relação ao imóvel ou ao direito adquirido;
> IV - nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou do direito transmitido.
>
> Parágrafo único. Nas transmissões ou cessões que se efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento, o transmitente, o cedente e o titular da serventia da Justiça, em razão de seu ofício.

Depreende-se ainda que, **conforme reza o parágrafo único citado acima**, **em caso de transmissão insuficiente** ou sem recolhimento devido, **fica solidariamente responsável** pelo pagamento **o transmitente**. Dessa forma, em caso de supressão do valor real do negócio jurídico perante a autoridade Fazendária, tem-se que houve recolhimento menor do ITBI.

Ademais, **incorre em crime contra a ordem tributária** fazer declaração falsa para eximir-se total ou parcialmente de pagamento de tributo conforme rezam os artigos 1º e 2º da **Lei n. 8.137, de 27 de dezembro de 1990.**

Nesse cenário, **tem-se necessário que a falida preste esclarecimentos sobre a inconsistência apontada acima, bem como os vendedores** (ANGELO FRANCISCO OURIQUES e LOURDES BORG OURIQUES), **para que as partes esclareçam se há eventual erro material** no contrato de compra e venda quanto ao valor de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), ou se de fato, o valor pactuado está correto.

Em sendo confirmado o equívoco do valor contratual, a **Administração Judicial manifesta-se pela retificação do crédito na classe II**, dos credores ANGELO FRANCISCO OURIQUES e LOURDES BORG OURIQUES, considerando o valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) apontado na relação de credores da falida (Evento 1 - OUT66), ao passo que retificado administrativamente para R$ 297.621,25 (duzentos e noventa e sete mil, seiscentos e vinte e um reais e vinte e cinco centavos) conforme relação de credores anexa.

A retificação deverá observar o valor informado na matrícula, portanto, R$ 168.846,25 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e cinco centavos), utilizando como parâmetro o contrato de compra e venda e o aditivo (anexos), **excluindo-se a multa de 20% e os honorários de 10% na forma das razões adotadas** no Relatório de Fase Administrativa anexo.

Em caso de confirmação do valor de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) pactuado, a Administração Judicial pugna pela intimação do Município de São João Batista/SC e do Ministério Público de Santa Catarina, para adotarem as providências que entendam pertinentes.

Por fim, em sendo deferida a intimação dos vendedores/credores, a AJ informa o endereço dos credores ANGELO FRANCISCO OURIQUES e LOURDES BORG OURIQUES, qual seja:

Rua Anésio Angelo Ouriques, n. 142, Jardim São Paulo, São João Batista/SC, CEP 88240-000

IV. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Diante de todo o exposto, a Administração Judicial requer ao Juízo:

a) A juntada aos autos do **Relatório da Fase Administrativa (RFA)**, em cumprimento ao disposto no art. 7º, § 2º da Lei n. 11.101 de 2005, bem como ao art. 1º da Recomendação n. 72/2020 do CNJ;

b) A juntada da **Relação de Credores** resultante das análises realizadas durante a fase administrativa, em observância ao disposto no art. 7º, § 2º da LREF e art. 8º da Recomendação n. 103/2021 do CNJ;

c) A juntada da **minuta do edital da relação de credores**, confeccionada pela Administração Judicial e enviada previamente por e-mail à Vara especializada, para expedição;

d) O acolhimento do entendimento da Administração Judicial quanto à inconsistência identificada no **contrato de compra e venda celebrado pela falida** com os credores ANGELO FRANCISCO OURIQUES e LOURDES BORG OURIQUES, considerando que o valor do negócio jurídico efetivamente pactuado diverge do valor registrado em cartório, pugnando-se pela intimação das partes para que apresentem esclarecimentos, na forma das

razões expostas;

e) Em caso de confirmação do valor do contrato, sejam intimados o Município de São João Batista/SC e o Ministério Público de Santa Catarina, para adotarem as providências que entendam pertinentes;

f) Seja intimado o Ministério Público nos termos da recomendação n. 102/2023 do Conselho Nacional do Ministério Público, acerca de todo o processado.

Por fim, apresentando a presente, a administração judicial permanece à disposição deste respeitável Juízo dos credores e interessados para fornecer quaisquer informações complementares, nos canais de comunicações disponíveis, quais sejam, www.recupereadmjudicial.com.br ou para o e-mail recuperejr2@gmail.com.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Joinville, 21 de novembro de 2025.

RECUPERE – INSTITUTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIAS

CLEBER GLEIDESON DA COSTA

OAB/SC sob o n. 27.588