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, em atendimento à Decisão Interlocutória de Evento 83 – DESPADEC1 e Intimação de Evento 98, expor e requerer o quanto segue:

I. DO CUMPRIMENTO DO OFÍCIO PELO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Em manifestação de Evento 77, a Administração Judicial trouxe a informação de que, dentre os documentos enviados pela falida, foram enviados contratos de promessa de compra e venda, oportunidade em que a falida apontou que os imóveis estavam registrados em seu nome, todavia, segundo aduz, foram objetos dos referidos contratos.

Diante disso, a AJ colacionou certidão positiva de propriedade da falida, de modo que constavam 6 (seis) matrículas, ao passo que requereu a este ínclito Juízo, a expedição de

ofício ao Registro de Imóveis de São João Batista/SC, para aferir de forma individualizada a situação de cada imóvel, o que fora deferido (Despacho de Evento 83).

Intimado no Evento 87, o **Registro de Imóveis de São João Batista/SC cumpriu o ofício** (Evento 96), oportunidade em que aportou aos autos as **matrículas atualizadas (13.962, 21.186, 21.524, 21.525, 22.609 e 23.420).**

Nesse contexto, com base nas referidas matrículas e nos contratos de compra e venda disponibilizados pela falida à Administração Judicial (Evento 77), a AJ informa que analisou os contratos firmados junto com as matrículas, de modo que vem perante o Juízo tecer considerações, o quanto segue.

II. DOS CONTRATOS FIRMADOS E MATRÍCULAS

Para melhor auxiliar o Juízo, Ministério Público, credores e interessados, além dos contratos colacionados aos autos seja pela falida quando do pedido de autofalência (Evento 1) e trazidos com a petição de emenda à inicial (Evento 10), bem como pelos mesmos documentos apresentados pela Administração Judicial (Evento 77) após disponibilizado pela falida, a **AJ apresenta documento anexo** que **resume de forma objetiva os detalhes de cada contrato de compra e venda e suas respectivas matrículas**.

Desta forma, com base nos referidos documentos e esclarecimentos prestados pela falida, aliado ao requerimento da falida quanto à retirada de indisponibilidade de bens, a Administração Judicial manifesta-se nos itens abaixo expostos.

a) Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel: **Matrícula n. 13.962 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**

Acerca do contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel do imóvel de matrícula n. 13.962, a falida mediante esclarecimentos enviados no dia 13/10/2025 (documento anexo), aduziu que:

> *- Matrícula 13.962: Imóvel comercializado pela Ré ao Sr. Edemar Veiga da Silva, firmado em 17/03/2023, obra devidamente entregue e o imóvel já em posse do Comprador;*

Ressaltou ainda, que com exceção da matrícula n. 22.609, deve ser retirada a indisponibilidade da matrícula n. 13.962 ante a suposta conclusão do contrato e pagamento

pelos credores.

Consoante documento anexo que sintetiza as principais informações de cada contrato, **colhe-se as principais informações do contrato firmado junto ao comprador Edemar Veiga da Silva:**

ITEM	DESCRIÇÃO / INFORMAÇÃO EXTRAÍDA DO CONTRATO
Tipo de instrumento	Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel
Data da celebração	17 de março de 2023
Promitente vendedor	**JR2 DULZ Construtora e Incorporadora Ltda.** – CNPJ 38.483.500/0001-02 – Sede: Rua José Rafael Booz, n. 117, apto 903, Centro, São João Batista/SC – Representante: **Emílio Dulz Junior**, CPF 058.701.219-65
Promissário comprador	**Edemar Veiga da Silva**, CPF n. 694.908.640-72, RG n. 4073403067, residente na Rua José Crispim Alexandre, n. 551, Timbezinho, São João Batista/SC
Objeto do contrato e área do imóvel - Cláusula 1ª	Um imóvel urbano, caracterizado por: Uma casa categoria habitacional padrão minha casa verde e amarela, situado na Rua Ilézia Ouriques, n. 50, casa 03, Residencial OSMAR JÚNIOR, bairro Jardim São Paulo, município de São João Batista/SC, com a área privativa de aproximadamente 65,92 m² (casa), 11,52 m² (vaga descoberta) e 121,54 m² (terreno), **matriculado sob o n. 13.962 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**
Valor total do contrato - Cláusula 2ª	**R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**
Forma de pagamento - Cláusula 2ª	**1. Entrada: R$ 40.000,00** pagos no ato da assinatura (via transferência bancária/Pix CPF 054.502.399-80 – Banco do Brasil, Ag. 2629-8, C/C 95.811-5); **2. Parcelas: 30 parcelas de R$ 774,96, de 10/05/2023 a 10/10/2025**, via mesma conta bancária; **3. Financiamento: R$ 160.069,00** via instituição financeira, em até 30 dias após o "habite-se"; **4. Custos de transferência:** 50% das despesas cartorárias e tributárias suportadas pelo comprador
Conta que recebeu os valores - Cláusula 2ª	Transferência bancária e/ou pix para o CPF n. **054.502.399-80 (Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz)**, Agência 2629-8, Conta 95.811-5 (Banco do Brasil)

Quanto a matrícula do imóvel (evento 96 - MATRIMÓVEL4), denota-se que mediante protocolo n. 59.071 de 10/04/2023, houve a **instituição de condomínio residencial**, no qual consta a casa 03, objeto do contrato, veja-se:

R. 6 - 13.962 - Protocolo nº 59.071 - Datado de 10/04/2023.
TÍTULO: **Instituição de Condomínio**: Nos termos do requerimento mencionado na AV. 5, apresentando documentação e certidões, para especificações, Instituição e Divisão do condomínio residencial, denominado "**Residencial Osmar JR**" de acordo com a Lei Federal 4.591 de 16.12.1964, regulamentado pelo Dec. 55.815 de 08.03.65 e Lei nº 4.864 de 29/11/1965, sobre o imóvel urbano, objeto desta matricula, com a área de "360,93" m² (trezentos e sessenta metros e noventa e três centímetros quadrados), e da construção e **instituição de condomínio de 03 (três) unidades, com abertura das matriculas n° 23.906 a 23.908**, com a seguinte descrição:
Casa 01: **Frente (Norte)**: com a Rua Ilezia Ouriques; **Fundos (Sul)**: com Ademir Esperandio; **Lado direito (Leste)**: com Diego Cristiano Pacheco; e **Lado esquerdo (Oeste)**: com Casa n° 02.
Casa 02: **Frente (Norte)**: com a Rua Ilezia Ouriques; **Fundos (Sul)**: com Ademir Esperandio; **Lado direito (Leste)**: com Casa n° 01; e **Lado esquerdo (Oeste)**: com Casa n° 03.
Casa 03: **Frente (Norte)**: com a Rua Ilezia Ouriques; **Fundos (Sul)**: com Ademir Esperandio; **Lado direito (Leste)**: com Casa n° 02; e **Lado esquerdo (Oeste)**: com Izete Esperandio Loz.
Totalizando uma área de construção de "233,32" m², de unidades autônomas vendáveis e distribuições das áreas condominiais e frações ideais, de acordo com a tabela abaixo descriminada, conforme artigo 53 da Lei n.° 4.591.

UNIDADES	ÀREA PRIVATIVA CONSTRUÇAO m	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (acessórias) m²	ÁREA TOTAL m²	AREA TOTAL TERRENO m²	CUSTO TOTAL DAS UNIDADES
Casa 01	65,92	11,52	77,44	143,31	202.480,63
Casa 02	66,92	11,52	78,44	96,08	149.196,25
Casa 03	65,92	11,52	77,44	121,54	181.166,88
TOTAL	198,76	34,56	233,32	360,93	532.843,76

Infere-se do contrato preliminar de compra e venda firmado pela falida junto a Edemar Veiga da Silva que, **conforme cláusula 2ª, os pagamentos devem ser realizados para a conta da sra. Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz (CPF n. 054.502.399-80)**, que, conforme consta em um dos contratos analisados (contrato do imóvel de matrícula n. 21.186), bem como confirmado pela falida, trata-se da esposa do sócio administrador da falida.

Conforme cláusula 2ª do contrato, restou pactuado que o comprador (Edemar Veiga da Silva) pagaria à falida o valor de R$ 774,00 (setecentos e setenta e quatro reais) em 30 parcelas, de 10/05/2023 a 10/10/2025, **todavia, não há informações se o comprador adimpliu o contrato no prazo pactuado**.

Digno de registro, que, com a instituição do condomínio, houve a abertura de 2 matrículas (23.906 e 23.908).

Diante deste cenário, denota-se que se trata de um **contrato de compra e venda firmado pela falida junto ao sr. Edemar Veiga da Silva**, cujo **pagamento fora realizado em face da esposa (Gabriela Cristina da Silva Gomes) do sócio da falida** (cláusula 2ª), tendo a última prestação datada de 10/10/2025, contudo, sem comprovação de transferência dos valores à falida.

Conforme o exposto, a **Administração Judicial pugna ao Juízo para que as partes integrantes do contrato sejam intimada**s para prestar esclarecimentos da seguinte forma:

> **1) Falida:** Intimar a falida com lastro no inciso VI do artigo 104, para que preste esclarecimentos acerca dos motivos pelos quais a esposa **(Gabriela Cristina da Silva Gomes)** do sócio recebeu os valores oriundos do contrato de compra e venda;
>
> **2) Gabriela Cristina da Silva Gomes (CPF n. 054.502.399-80):** Intimar a esposa do sócio da falida para que preste esclarecimentos acerca dos valores recebidos do referido contrato, bem como informe se os valores posteriormente foram transferidos à falida, devendo comprovar as transferências em caso positivo;

b) Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel: **Matrícula mãe n. 15.907 e matrícula individualizada n. 23.420 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**

Acerca do contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel do imóvel de matrícula n. 15.907, a falida mediante esclarecimentos enviados no dia 13/10/2025 (documento anexo), aduziu que:

> *Matrícula 23.420: Imóvel já comercializado em favor de Marlene Melo Soares, no qual o contrato foi firmado em 03/05/2022, tendo sido a obra já entregue e o imóvel de posse da Compradora, nos termos do contrato e da matrícula anexa, que, apesar de constar matrícula diversa no contrato, isto se deve pois quando a venda foi realizada só existia a matrícula mãe – de n. 15.907, que posteriormente a obra restou incorporada, tendo cada unidade sua matrícula específica, passando o imóvel individualizado estar registrado sob a matrícula de n. 23.420;*

Consoante documento anexo que sintetiza as principais informações de cada contrato, **colhe-se as principais informações do contrato firmado junto à compradora Marlene Melo Soares:**

ITEM	DESCRIÇÃO / INFORMAÇÃO EXTRAÍDA DO CONTRATO
Tipo de instrumento	Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel
Data da celebração	03 de maio de 2022
Promitente vendedor	**JR2 DULZ Construtora e Incorporadora Ltda.** – CNPJ 38.483.500/0001-02 – Sede: Rua José Rafael Booz, n. 117, apto 903, Centro, São João Batista/SC – Representante: **Emílio Dulz Junior**, CPF 058.701.219-65
Promissário comprador	**Marlene Melo Soares**, CPF n. 469.831.809-25, RG n. 1.469.774 SJS/RS, residente na Estrada Geral do Rio do Braço, s/n, São João Batista/SC
Objeto do contrato e área do imóvel - Cláusula 1ª	Compra e venda de imóvel urbano, casa n. 01, situada na Rua Marcolino Duarte, n. 1223, Residencial JR, Unidade 01, Bairro Centro, São João Batista/SC, com área privativa de aproximadamente 58 m², **matrícula n. 15.907 do Registro de Imóveis de São João Batista/SC**
Valor total do contrato - Cláusula 2ª	**R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)**
Forma de pagamento - Cláusula 2ª	*"O preço certo e ajustado da presente promessa de compra e venda é de R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) os quais deverão ser pagos pela PROMISSÁRIA COMPRADORA em favor do PROMITENTE VENDEDOR, mediante transferência bancária"*

Acerca do pagamento, consta no livro diário **(documento anexo)**, disponibilizado pela falida à Administração Judicial, informação de entrada do valor do contrato no ano de 2022, veja-se:

03/05/2022	03.1.1.01.006	Vendas de Unidades Construidas		VENDA CASA 1 RESIDENCIAL JR MARLENE MELO SOARES	1864	R$ 125.000,00	C
03/05/2022	01.1.2.02.022.007	Marlene Melo Soares		VENDA CASA 1 RESIDENCIAL JR MARLENE MELO SOARES	1864	R$ 125.000,00	D

Quanto a matrícula do imóvel (evento 96 - MATRIMÓVEL7), denota-se que de fato possui relação com a matrícula mãe n. 15.907, veja-se:

REGISTRO DE IMÓVEIS **Folha: 0001**
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL **Ano: 2022**

Matricula n° 23.420 Data: 20 de junho de 2022.
IDENTIFICACAO DO IMOVEL: "**Casa 01 - Residencial JR**, localizado na Rua Marcolino Duarte, n° 1.223, bairro Centro, Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de **69,67 m² (sessenta e nove metros e sessenta e sete centímetros quadrados)**, com a área privativa de 58,15 m², área acessória (vaga de garagem) com 11,52 m², com área comum de 0,00 m², correspondente a fração ideal de 11,5% ou 155,80 m² da área de "1.356,34" m² do terreno; com as seguintes confrontações: **Frente (Norte)**: com a Rua Marcolino Duarte; **Fundos (Sul)**: com Casa 02; **Lado direito (Leste)**: com Euclides Henrique Motter; e **Lado esquerdo (Oeste)**: com Casa n° 02".
PROPRIETARIA: **JR2 Dulz Construtora e Incorporadora Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n° 38.483.500/0001-02, com sede na José Rafael Booz, n. 117, Apto 903, bairro Centro, São João Batista/SC, representada neste ato pelo administrador, Emilio Dulz Junior, portador da C.I. nº 5302569 SSP/SC CNH nº 04391714960 DETRAN/SC e inscrito no CPF nº 058.701.219-65, brasileiro, nascido em 23/04/1988, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Jose Rafael Booz, nº 117, Apto. 903, Bairro centro, São João Batista/SC.
VALOR: R$ 134.992,56 (cento e trinta e quatro mil, novecentos e noventa e dois reais e cinquenta e seis centavos).
TITULO AQUISITIVO: Transcrito neste Oficio de Registro de Imóveis, sob matricula nº 15.907, fls. 0001 do livro 2, em data de 24/01/2022. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert
Protocolo n° 56.953 (Instituição de Condomínio) - Datado de 08/06/2022.
Emolumentos: R$ 9,44.

Ainda, consta a informação de que houve instituição de condomínio constante a matrícula n. 15.907, mediante o protocolo n. 56.953 do Registro de Imóveis de São João Batista/SC.

Infere-se ainda, a existência de averbação premonitória na matrícula, a saber:

AV.1 - 23.420 - Protocolo n° 64.446 - Datado de 11/02/2025.
Em vista do requerimento apresentado por **Angelo Francisco Ouriques**, inscrito no CPF nº 289.026.029-15, brasileiro, casado, aposentado, residente e domiciliado na Rua Anésio Ângelo Ouriques, nº 142, bairro Jardim São Paulo, na cidade de São João Batista/SC, datado de 12/02/2025, e Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de São João Batista, extraída dos autos nº 5004903-21.2024.8.24.0062, datada de 03/02/2025, em cumprimento ao que determina o art. 828 do CPC, procede-se averbação para constar que foi distribuída ao Juízo da 1ª Vara da Comarca de São João Batista, ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada no dia 11/12/2024, admitida pelo Juiz de Direito, Dr. Pedro Rios Carneiro, em que são Exequentes: **Angelo Francisco Ouriques** e **Lourdes Borg Ouriques**, e como Executado: **Jr2 Dulz Construtora e Incorporadora Ltda**, tendo sido atribuído a causa o valor de R$ 416.524,20 (quatrocentos e dezesseis mil, quinhentos e vinte e quatro reais e vinte centavos). Dou fé. São João Batista, 26 de fevereiro de 2025. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Em análise aos autos da ação de **execução de título extrajudicial n. 5004903-21.2024.8.24.0062**, extrai-se pedido de extinção do exequente (evento 83), com base na decretação da falência:

Autos n° 5004903-21.2024.8.24.0062
Ação de Execução

ANGELO FRANCISCO OURIQUES e LOURDES BORG OURIQUES, devidamente qualificado nos autos da ação em epígrafe, movida em face de **JR2 DULZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, igualmente qualificado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu procurador signatário, em atenção ao ev. 75, requerer a extinção da presente execução, ante a decretação de falência do Executado nos autos n° 5039190-93.2025.8.24.0023.

Para além da alegação da falida de que a compradora **Marlene Melo Soares** teria cumprido a obrigação decorrente do contrato preliminar de compra e venda, restou verificada no livro diário de 2022 da falida (documento anexo) a entrada no caixa da falida no valor pactuado.

Todavia, o contrato diz respeito à matrícula n. 15.907, de forma que houve a individualização com a instituição de unidades residenciais, de forma que, segundo a falida, a unidade da compradora é a matrícula n. 23.420.

Nesse contexto, tem-se que é necessário verificar o inteiro teor da matrícula n. 15.907 do Registro de Imóveis de São João Batista/SC acerca da efetiva individualização do bem imóvel.

Convém registrar, que os **custos com escritura pública**, impostos inerentes ao registro da compra e venda do imóvel **são de responsabilidade do vendedor (falida)**, consoante cláusula 6ª do contrato, vejamos:

Cláusula 6ª

As despesas legais oriundas do objeto do contrato definitivo (escritura pública), tais como Imposto sobre Transmissão Inter vivos (ITBI), emolumentos cartorários e demais tributos e/ou obrigações pecuniárias, para a futura conclusão do presente negócio jurídico com a outorga da escritura pública correrão por conta exclusiva do **PROMISSÁRIO VENDEDOR**, ficando sob a responsabilidade assinar todo e qualquer documento lícito para implementar o presente negócio jurídico, através da celebração do contrato definitivo objeto deste (escritura pública), desde que tenha havido o integral cumprimento das obrigações pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, incluindo-se o integral pagamento do preço avençado na cláusula 2ª.

Em que pese a responsabilidade da falida com as custas citadas, em especial o imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI), **denota-se a impossibilidade de**

cumprimento por parte da falida, ante a insuficiência de recursos.

No tocante ao **sujeito passivo** do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a legislação tributária do Município de São João Batista/SC estabelece, em seu artigo 6º, inciso I, do **Decreto n. 4.770, de 29 de maio de 2023**[1], dispõe que a responsabilidade tributária pelo recolhimento do tributo recai sobre o adquirente do bem imóvel, a saber:

> *Art. 6º São contribuintes do imposto:*
>
> *I - nas transmissões "inter vivos", os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;*

Diante do exposto, a Administração Judicial no caso concreto **manifesta-se pela manutenção da indisponibilidade do imóvel**, oportunidade em que **requer ao Juízo a intimação do Registro de Imóveis de São João Batista/SC,** para que aporte aos autos a Matrícula n. 15.907.

Sobrevindo a matrícula e, se constatado que a matrícula 23.420 é de fato o imóvel objeto do contrato, a AJ requer a intimação da falida para que se manifeste sobre a transferência do imóvel à compradora, inclusive sobre o pagamento dos impostos, em especial o ITBI.

c) Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel: **Matrícula n. 21.186 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**

Acerca do contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel do imóvel de matrícula n. 21.186, a falida mediante esclarecimentos enviados no dia 13/10/2025 (documento anexo), aduziu que:

> *- Matrícula 21.186: Imóvel comercializado o Sr. Jocélio Telles no qual parte dos valores foram trocados por prestação de serviço efetuada por Jocélio, tendo sido o contrato firmado em 18/09/2020, já estando o Comprador há muito na posse do imóvel;*

Consoante documento anexo que sintetiza as principais informações de cada contrato, **colhe-se as principais informações do contrato firmado junto ao comprador**

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

Jocelio Telles:

ITEM	DESCRIÇÃO / INFORMAÇÃO EXTRAÍDA DO CONTRATO
Tipo de instrumento	Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel
Data da celebração	18 de setembro de 2020
Promitente vendedor	**JR2 DULZ Construtora e Incorporadora Ltda.** – CNPJ 38.483.500/0001-02 – Sede: Rua José Rafael Booz, n. 117, apto 903, Centro, São João Batista/SC – Representante: **Emílio Dulz Junior**, CPF 058.701.219-65
Promissário comprador	**Jocelio Telles**, CPF n. 946.400.250-68, RG n. 2041048675 SJS/RS, residente à Rua Carlos José Peixe, n. 88, Centro, São João Batista/SC
Objeto do contrato e área do imóvel - Cláusula 1ª	Uma casa de n. 01, situado na Rua Projetada D, Lote 3, Quadra D do Loteamento Jardim Itália, Residencial Malu, bairro Tajuba I, município de São Jodo Batista/SC, com a área privativa de 65,90 m², **matriculado sob o n. 21.186 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**
Natureza jurídica do negócio - Parágrafo primeiro da cláusula 1ª	Compra e venda **irrevogável e irretratável**, com renúncia ao direito de arrependimento (art. 420 do CC)
Valor total do contrato - Cláusula 2ª	**R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**
Forma de pagamento e entrega do imóvel - Cláusula 2ª	**a) Entrada: R$ 70.000,00, sendo:** • R$ 30.000,00 via transferência bancária (Banco do Brasil, Ag. 2629-8, C/C 95811-5, titular: Gabriela Cristina da Silva Dulz, CPF 054.502.399-80); • R$ 20.000,00 em serviços de hidráulica e elétrica a serem prestados em até 12 meses; • **R$ 20.000,00 parcelados em 10 parcelas de R$ 1.000,00** (a partir de 17/10/2020) e d**uas parcelas de R$ 5.000,00 (até 20/09/2021)**, depositadas na Caixa Econômica Federal, Ag. 3533, C/C 00025359-0, titular Gabriela Dulz. **b) Financiamento: R$ 60.000,00** a serem pagos via Caixa Econômica Federal (ou outra instituição), com entrega do imóvel condicionada à liberação do crédito
Conta que recebeu os valores - Cláusula 2ª	Transferência bancária e/ou pix para o CPF n. **054.502.399-80 (Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz)**, Agência 2629-8, Conta 95.811-5 (Banco do Brasil) e Agência 3533, C/C 00025359-0 (Caixa Econômica Federal)

Quanto a matrícula do imóvel (evento 96 - MATRIMÓVEL2), denota-se que mediante protocolo n. 53.542 de 18/01/2023, houve a **instituição de condomínio residencial**, no qual consta a casa 01, objeto do contrato, veja-se:

Continuação da matrícula nº 21.186 **Folha: 0001v**

R. 3 - 21.186 - Protocolo nº 53.452 - Datado de 18/01/2021.

TÍTULO: **Incorporação**: Nos termos do requerimento expedido por **JR2 Dulz Construtora e Incorporadora Ltda.**, representada neste ato por Emilio Dulz Junior, já qualificados no R. 2 - 21.186, datado de 08/12/2020, apresentando documentação e certidões, para especificações do residencial, denominado **"Residencial Malu"** de acordo com a Lei Federal 4.591 de 16.12.1964, regulamentado pelo Dec. 55.815 de 08.03.65 e Lei nº 4.864 de 29/11/1965, sobre o imóvel urbano, objeto desta matricula, com a área de "304,12" m² (trezentos e quatro metros e doze centímetros quadrados), e da construção de 02 (duas) unidades de acordo com a tabela abaixo descriminada, conforme artigo 53 da Lei n.º 4.591.

UNIDADES	ÀREA TOTAL PRIVATIVA CONSTRUÇAO m²	ÁREA DE USO COMUM	AREA PRIVATIVA TERRENO m²	CUSTO TOTAL DAS UNIDADES
Casa 01	68,42	0,00	149,65	137.357,94
Casa 02	67,24	0,00	154,47	134.989,01
TOTAL	135,66	0,00	304,12	272.346,95

Infere-se do contrato preliminar de compra e venda firmado pela falida junto a Jocelio Telles que, **conforme cláusula 2ª, os pagamentos devem ser realizados para a conta da sra. Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz (CPF n. 054.502.399-80)**, que, conforme consta em um dos contratos analisados (contrato do imóvel de matrícula n. 21.186), bem como confirmado pela falida, trata-se da esposa do sócio administrador da falida.

Conforme cláusula 2ª do contrato, restou pactuado que o comprador (Jocelio Telles) pagaria à falida o valor de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) da seguinte forma:

O preço certo e ajustado da presente promessa de compra e venda é de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) os quais deverão ser pagos pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em favor do **PROMITENTE VENDEDOR** seguinte forma:

Da Entrada – R$ 70.000,00 (setenta mil reais), nas seguintes condições:

a) R$ 30.000,00 (trinta mil reais) em dinheiro, no ato da assinatura do contrato, mediante transferência bancária, no Banco do Brasil, Agência 2629-8 C/C 95811-5, de titularidade de Gabriela Cristina da Silva Dulz, esposa do proprietário, cpf: 054.502.399-80.
b) R$ 20.000,00 (vinte mil reais) em serviços de hidráulica e elétrica, a serem executado, no período de 12 meses.
c) R$ 20.000,00 (vinte mil reais) parcelados em 10 vezes de R$ 1.000,00 (mil reais) com vencimento a partir da data 17/10/2020 e duas parcelas de R$ 5.000,00, a serem pagas até 20/09/2021. Devendo os valores serem depositados, nas respectivas datas, na Caixa, Agência 3533 C/C 00025359- 0, de titularidade de Gabriela Cristina da Silva Dulz, esposa do proprietário, cpf: 054.502.399-80.

Do restante do pagamento – R$60.000,00 (sessenta mil reais), nas seguintes condições:

d) 60.000,00 (sessenta mil reais) serão financiados pela Caixa Econômica Federal e/ou por outra instituição financeira, a ser pago na liberação do financiamento.

Extrai-se a informação prestada pela falida, *"parte dos valores foram trocados*

por prestação de serviço efetuada por Jocélio".

Em que pese os esclarecimentos da falida, tem-se que é insuficiente, haja vista que não há discriminação dos valores prestados e o valor efetivamente pago pelo comprador, **ausentes ainda, documentação como nota fiscal e comprovantes de transferência bancária**, que em tese foram feitos pelo comprador à esposa do sócio da falida, sra. **Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz.**

Digno de registro é que, **com a instituição do condomínio, houve a abertura de 2 (duas) matrículas (22.437 e 24.192),** respectivamente:

- **Casa 01:** Matrícula n. 24.192;
- **Casa 02:** Matrícula n. 22.437.

Conforme o exposto, a **Administração Judicial pugna ao Juízo para que as partes integrantes do contrato sejam intimada**s para prestar esclarecimentos da seguinte forma:

> **1) Falida:** Intimar a falida com lastro no inciso VI do artigo 104, para que preste esclarecimentos acerca dos motivos pelos quais a esposa **(Gabriela Cristina da Silva Gomes)** do sócio recebeu os valores oriundos do contrato de compra e venda;
>
> **2) Gabriela Cristina da Silva Gomes (CPF n. 054.502.399-80):** Intimar a esposa do sócio da falida para que preste esclarecimentos acerca dos valores recebidos do referido contrato, bem como informe se os valores posteriormente foram transferidos à falida, devendo comprovar as transferências em caso positivo;

d) Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel: **Matrícula n. 21.524 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**

Acerca do contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel do imóvel de matrícula n. 21.524, a falida mediante esclarecimentos enviados no dia 13/10/2025 (documento anexo), aduziu que:

> *- Matrícula 21.524: Imóvel comercializado a Sra. Leonice da Silva, cujo contrato foi firmado em 29/01/2020, estando a obra há muito entregue e o imóvel em posse da Compradora;*

Consoante documento anexo que sintetiza as principais informações de cada contrato, **colhe-se as principais informações do contrato firmado junto ao comprador Leonice da Silva:**

ITEM	DESCRIÇÃO / INFORMAÇÃO EXTRAÍDA DO CONTRATO
Tipo de instrumento	Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel
Data da celebração	29 de janeiro de 2020
Promitente vendedor	**JR2 DULZ Construtora e Incorporadora Ltda.** – CNPJ 38.483.500/0001-02 – Sede: Rua José Rafael Booz, n. 117, apto 903, Centro, São João Batista/SC – Representante: **Emílio Dulz Junior**, CPF 058.701.219-65
Promissário comprador	**Leonice da Silva,** CPF n. 384.742.188-37, RG 7652746, residente na Rua Pedro de Alcântara Raitz, n. 100, Bairro Tajuba II, São João Batista/SC.
Objeto do contrato e área do imóvel - Cláusula 1ª	Uma casa de n. 01, situado na Rua Projetada D, Lote 4, Quadra D do Loteamento Jardim Itália, Residencial Malú II, bairro Tajuba I, município de São João Batista SC - - projeto aprovado perante o órgão municipal sob o n. 0020.0003964/2020, com a área privativa de 67,2467,24 m², **matriculado sob o n. 21.524 do Registro de Imóveis de São João Batista/SC**
Natureza jurídica do negócio - Parágrafo primeiro da cláusula 1ª	Compra e venda **irrevogável e irretratável**, com renúncia ao direito de arrependimento (art. 420 do CC)
Valor total do contrato - Cláusula 2ª	**R$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)**
Forma de pagamento - Alíneas "a" e "b" da cláusula 2ª	**R$ 17.000,00:** a) R$ 10.000,00 no ato da assinatura, via transferência bancária para JR2 DULZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (Caixa Econômica Federal, Ag. 3533, C/C 00000980-7, Op. 003, CNPJ 38.483.500/0001-02). b) **R$ 7.000,00 parcelados em 14 parcelas** de R$ 500,00, com vencimento todo dia 10, iniciando em 10/03/2021.
Forma de Pagamento (Financiamento) - Alínea "c" da cláusula 2ª	R$ 138.000,00 pagos via financiamento bancário, com liberação em até 30 dias após o habite-se.
Conta que recebeu os valores - Cláusula 2ª	Transferência bancária para o vendedor JR2 DULZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - (Caixa Econômica Federal, Ag. 3533, C/C 00000980-7, Op. 003, CNPJ 38.483.500/0001-02).

Quanto a matrícula do imóvel (evento 96 - MATRIMÓVEL6), denota-se que mediante protocolo n. 54.509 de 09/06/2021, houve a **instituição de condomínio residencial**, no qual consta a casa 01, objeto do contrato, veja-se:

R. 4 - 21.524 - Protocolo nº 54.509 - Datado de 09/06/2021.
TÍTULO: **Instituição de Condomínio**: Nos termos do requerimento mencionado na AV. 3, apresentando documentação e certidões, para especificações, Instituição e Divisão do condomínio residencial, denominado **"Residencial Malú II"** de acordo com a Lei Federal 4.591 de 16.12.1964, regulamentado pelo Dec. 55.815 de 08.03.65 e Lei nº 4.864 de 29/11/1965, sobre o imóvel urbano, objeto desta matricula, com a área de "313,21" m² (trezentos e treze metros e vinte e um centímetros quadrados), e da construção e instituição de condomínio de 02 (duas) unidades, com a seguinte descrição:
Casa 01: **Frente (Oeste)**: com a Rua Projetada "D"; **Fundos (Leste)**: com Gentil Manoel Cordeiro; **Lado direito (Norte)**: com Lote n° 03 da Quadra D, Lot. Jardim Itália; e **Lado esquerdo (Sul)**: com Casa n° 02.
Casa 02: **Frente (Oeste)**: com a Rua Projetada "D"; **Fundos (Leste)**: com Gentil Manoel Cordeiro; **Lado direito (Norte)**: com Casa n° 01; e **Lado esquerdo (Sul)**: com Lote n° 06 da Quadra D, Lot. Jardim Itália.
Totalizando uma área de construção de "134,36" m², de unidades autônomas vendáveis e distribuições das áreas condominiais e frações ideais, de acordo com a tabela abaixo descriminada, conforme artigo 53 da Lei n.º 4.591.

UNIDADES	ÀREA PRIVATIVA CONSTRUÇAO m²	ÁREA DE USO COMUM m²	AREA TOTAL TERRENO m²	CUSTO TOTAL DAS UNIDADES
Casa 01	67,42	0,00	164,14	127.712,51
Casa 02	66,94	0,00	149,07	138.355,22
TOTAL	134,36	0,00	313,21	266.067,73

Digno de registro é que, **com a instituição do condomínio, consta ainda a casa 02,** bem como houve a abertura de 2 matrículas (23.029 e 23.030):

AV. 5 - 21.525 - Protocolo nº 55.515 - Datado de 01/11/2021.
Nos termos do requerimento mencionado na AV. 3, procede-se averbação para constar a **abertura das matriculas** individuais das Casas do Residencial Malú III, com a numeração 23.029 e 23.030. Dou fé. São João Batista, 04 de novembro de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert
Emolumentos: R$ 90,56 + Selo Normal: R$ 2,82 - Total: R$ 93,38 - Selo de fiscalização: GGX91750-Z464

Infere-se do contrato preliminar de compra e venda firmado pela falida junto a Leonice da Silva que, **conforme cláusula 2ª, os pagamentos devem ser realizados para a conta da falida.**

Conforme cláusula 2ª do contrato, restou pactuado que o comprador pagaria à falida o montante de R$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais) da seguinte forma:

O preço certo e ajustado da presente promessa de compra e venda é de R$ **155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)** os quais deverão ser pagos pela ***PROMISSÁRIA COMPRADORA*** em favor do **PROMITENTE VENDEDOR** da seguinte forma:

Da Entrada – R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), nas seguintes condições:

a) R$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de sinal, no ato da assinatura do contrato, mediante transferência bancária, em favor do PROMITENTE VENDEDOR JR2 DULZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA: Caixa Econômica Federal – agência 3533, conta 00000980-7, operação 003, CNPJ 38.483.500/0001-02;

b) R$ 7.000,00 (sete mil reais) parcelados em 14 vezes de R$ 500,00 (quinhentos reais), com vencimento no dia 10 de cada, tendo a primeira parcela vencimento em 10/03/2021. As parcelas devem ser depositadas, nas respectivas datas, em favor do PROMITENTE VENDEDOR JR2 DULZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA: Caixa Econômica Federal – agência 3533, conta 00000980-7, operação 003, CNPJ 38.483.500/0001-02.

Do restante do pagamento:

c) R$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais), que serão pagos através de financiamento bancário, em favor do **PROMITENTE VENDEDOR, COM** prazo máximo de 30 dias a contar da data da entrega do habite-se da residência.

Em que pese os esclarecimentos da falida, tem-se que é insuficiente, haja vista que não há comprovação efetiva do pagamento feito pelo comprador.

Convém registrar, que os **custos com escritura pública**, impostos inerentes ao registro da compra e venda do imóvel **são de responsabilidade do vendedor (falida**), consoante cláusula 6ª do contrato, vejamos:

Cláusula 6ª	As despesas legais oriundas do objeto do contrato definitivo (escritura pública), tais como Imposto sobre Transmissão *Inter vivos* (ITBI), emolumentos cartorários e demais tributos e/ou obrigações pecuniárias, para a futura conclusão do presente negócio jurídico com a outorga da escritura pública correrão por conta exclusiva do **PROMISSÁRIO VENDEDOR,** ficando sob a responsabilidade assinar todo e qualquer documento lícito para implementar o presente negócio jurídico, através da celebração do contrato definitivo objeto deste (escritura pública), desde que tenha havido o integral cumprimento das obrigações pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA,** incluindo-se o integral pagamento do preço avençado na cláusula 2ª.

Em que pese a responsabilidade da falida com as custas citadas, em especial o imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI), **denota-se a impossibilidade de cumprimento por parte da falida, ante a insuficiência de recursos**.

No tocante ao **sujeito passivo** do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a legislação tributária do Município de São João Batista/SC estabelece, em seu artigo

6º, inciso I, do **Decreto n. 4.770, de 29 de maio de 2023**[2], dispõe que a responsabilidade tributária pelo recolhimento do tributo recai sobre o adquirente do bem imóvel, a saber:

> *Art. 6º São contribuintes do imposto:*
>
> *I - nas transmissões "inter vivos", os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;*

Conforme o exposto, a **Administração Judicial requer a intimação da falida para esclarecer e aportar aos autos os comprovantes de recebimento dos valores do contrato,** bem como manifeste-se sobre os custos de transferência de titularidade do imóvel.

e) Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel: **Matrícula n. 21.525 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**

Acerca do contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel do imóvel de matrícula n. 21.525, a falida mediante esclarecimentos enviados no dia 13/10/2025 (documento anexo), aduziu que:

> *- Matrícula 21.525: Imóvel comercializado a Gabriel de Oliveira Iparraguirre e Karine Farias, no qual o contrato foi firmado em 07/05/2021. Obra entregue e imóvel já de posse dos Compradores;*

Consoante documento anexo que sintetiza as principais informações de cada contrato, **colhe-se as principais informações do contrato firmado junto ao comprador Gabriel de Oliveira Iparraguirre:**

ITEM	DESCRIÇÃO / INFORMAÇÃO EXTRAÍDA DO CONTRATO
Tipo de instrumento	Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel
Data da celebração	07 de maio de 2021
Promitente vendedor	**JR2 DULZ Construtora e Incorporadora Ltda.** – CNPJ 38.483.500/0001-02 – Sede: Rua José Rafael Booz, n. 117, apto 903, Centro, São João Batista/SC – Representante: **Emílio Dulz Junior**, CPF 058.701.219-65

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

Promissário comprador	**Gabriel de Oliveira Iparraguirre,** CPF n. 110.761.089-38, RG 7652746, e Karine Farias, brasileira, solteira, CPF 092.040.909-10 – residentes na Rua Marcos Silva, Cardoso, São João Batista/SC.
Objeto do contrato e área do imóvel - Cláusula 1ª	Uma casa categoria habitacional padrão minha casa verde e amarela de n. 02, situado na Rua Projetada D, Lote 5, Quadra D do Loteamento Jardim Itália, Residencial Malu III, bairro Tajuba I, município de São João Batista SC, com a área privativa de aproximadamente 68,42m' (casa) e 146,65 m' (terreno), **matriculado sob o n. 21.525 perante o Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**
Natureza jurídica do negócio - Parágrafo primeiro da cláusula 1ª	Compra e venda **irrevogável e irretratável**, com renúncia ao direito de arrependimento (art. 420 do CC)
Valor total do contrato - Cláusula 2ª	**R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**
Forma de pagamento - Alíneas "a" a "d" da cláusula 2ª	R$ 31.170,00, sendo: a) R$ 10.000,00 à vista no ato da assinatura, via transferência bancária (Banco do Brasil, Ag. 2629-8, C/C 95.811-5, titular Gabriela Cristina da Silva Dulz, CPF 054.502.399-80); **b) R$ 11.700,00 via FGTS, liberado no ato do financiamento;** c) R$ 8.000,00 em 10 parcelas de R$ 800,00 (de 10/06/2021 a 10/03/2022), para mesma conta; d) R$ 2.000,00 em dezembro/2021, via mesma conta.
Forma de Pagamento (Financiamento) - Item 2 da cláusula 2ª	R$ 136.000,00 pagos via financiamento bancário, com liberação em até 30 dias após o habite-se.
Conta que recebeu os valores - Cláusula 2ª	Transferência bancáira e/ou pix para o CPF n. **054.502.399-80 (Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz)**, Agência 2629-8, Conta 95.811-5 (Banco do Brasil)

Quanto a matrícula do imóvel (evento 96 - MATRIMÓVEL3), denota-se que mediante protocolo n. 55.515 de 01/11/2021, houve a **instituição de condomínio residencial**, no qual consta a casa 02, objeto do contrato, veja-se:

R. 4 - 21.525 - Protocolo nº 55.515 - Datado de 01/11/2021.
TÍTULO: **Instituição de Condomínio**: Nos termos do requerimento mencionado na AV. 3, apresentando documentação e certidões, para especificações, Instituição e Divisão do condomínio residencial, denominado "**Residencial Malú III**" de acordo com a Lei Federal 4.591 de 16.12.1964, regulamentado pelo Dec. 55.815 de 08.03.65 e Lei nº 4.864 de 29/11/1965, sobre o imóvel urbano, objeto desta matricula, com a área de "308,48" m² (trezentos e oito metros e quarenta e oito centímetros quadrados), e da construção e instituição de condomínio de 02 (duas) unidades, com a seguinte descrição:
Casa 01: **Frente (Oeste)**: com a Rua Projetada "D"; **Fundos (Leste)**: com Gentil Manoel Cordeiro; **Lado direito (Norte)**: com Lote n° 04 da Quadra D, Lot. Jardim Itália; e **Lado esquerdo (Sul)**: com Casa n° 02.
Casa 02: **Frente (Oeste)**: com a Rua Projetada "D"; **Fundos (Leste)**: com Gentil Manoel Cordeiro; **Lado direito (Norte)**: com Casa n° 01; e **Lado esquerdo (Sul)**: com Lote n° 06 da Quadra D, Lot. Jardim Itália.
Totalizando uma área de construção de "134,36" m², de unidades autônomas vendáveis e distribuições das áreas condominiais e frações ideais, de acordo com a tabela abaixo descriminada, conforme artigo 53 da Lei n.º 4.591.

UNIDADES	ÀREA PRIVATIVA CONSTRUÇAO m²	ÁREA DE USO COMUM m²	AREA TOTAL TERRENO m²	CUSTO TOTAL DAS UNIDADES
Casa 01	67,42	0,00	151,79	143.529,37
Casa 02	66,94	0,00	156,69	155.490,15
TOTAL	134,36	0,00	308,48	299.019,52

Digno de registro é que, **com a instituição do condomínio, consta ainda a casa 01.**

Infere-se do contrato preliminar de compra e venda firmado pela falida junto a Jocelio Telles que, novamente **conforme cláusula 2ª, os pagamentos devem ser realizados para a conta da sra. Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz (CPF n. 054.502.399-80)**.

Conforme cláusula 2ª do contrato, restou pactuado que o comprador pagaria à falida o montante de R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) da seguinte forma:

> O preço certo e ajustado da presente promessa de compra e venda é de R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) os quais deverão ser pagos pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** em favor do **PROMITENTE VENDEDOR** seguinte forma:
>
> 1. Da Entrada – **a) R$ 31.170,00 (trinta e um mil e setecentos reais)**, a ser pago da seguinte forma:
>
> a) R$ 10.000,00 (dez mil reais) em dinheiro, no ato da assinatura do contrato, mediante transferência bancária, Banco do Brasil, Agência 2629-8, Conta 95.811-5, de titularidade de Gabriela Cristina da Silva Dulz, CPF: 054.502.399-80;
>
> b) R$ 11.700,00 (onze mil e setecentos reais), a título de FGTS, a ser liberado no ato da assinatura do contrato de financiamento perante à Caixa Econômica Federal;
>
> c) R$8.000,00, a ser pago em 10 parcelas de R$ 800,00 (oitocentos reais), a ser pago todo dia 10 de cada mês, iniciando dia 10/06/2021 e finalizando em 10/03/2022, mediante transferência bancária, Banco do Brasil, Agência 2629-8, Conta 95.811-5, de titularidade de Gabriela Cristina da Silva Dulz,

CPF: 054.502.399-80.

d) R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago em dezembro de 2021, mediante transferência bancária, Banco do Brasil, Agência 2629-8, Conta 95.811-5, de titularidade de Gabriela Cristina da Silva Dulz, CPF: 054.502.399-80.

2. Do restante do pagamento – R$136.000 (cento e trinta e seis mil reais), que serão pagos através de financiamento bancário, em favor do **PROMITENTE VENDEDOR,** com prazo máximo de 30 dias a contar da data da entrega do habite-se da residência.

Em que pese os esclarecimentos da falida, tem-se que é insuficiente, haja vista que não há discriminação dos valores prestados e o valor efetivamente pago pelo comprador, **ausentes ainda, documentação como nota fiscal e comprovantes de transferência bancária**, que em tese foram feitos pelo comprador à esposa do sócio da falida, sra. **Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz.**

Convém registrar, que os **custos com escritura pública**, impostos inerentes ao registro da compra e venda do imóvel **são de responsabilidade do vendedor (falida**), consoante cláusula 6ª do contrato, vejamos:

CLÁUSULA 6ª As despesas legais oriundas do objeto do contrato definitivo (escritura pública), tais como Imposto sobre Transmissão *Inter vivos* (ITBI), emolumentos cartorários e demais tributos e/ou obrigações pecuniárias, para a futura conclusão do presente negócio jurídico com a outorga da escritura pública correrão por conta exclusiva do **PROMISSÁRIO VENDEDOR**, ficando sob a responsabilidade assinar todo e qualquer documento lícito para implementar o presente negócio jurídico, através da celebração do contrato definitivo objeto deste (escritura pública), desde que tenha havido o integral cumprimento das obrigações pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, incluindo-se o integral pagamento do preço avençado na cláusula 2ª.

Em que pese a responsabilidade da falida com as custas citadas, em especial o imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI), **denota-se a impossibilidade de cumprimento por parte da falida, ante a insuficiência de recursos**.

Consoante já exposto alhures, o **sujeito passivo** do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), é p adquirente, conforme legislação tributária do Município de São João Batista/SC estabelece, em seu artigo 6º, inciso I, do **Decreto n. 4.770, de 29 de maio de 2023**[3].

Conforme o exposto, a **Administração Judicial pugna ao Juízo para que as partes integrantes do contrato sejam intimada**s para prestar esclarecimentos da seguinte

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

forma:

> **1) Falida:** Intimar a falida com lastro no inciso VI do artigo 104, para que preste esclarecimentos acerca dos motivos pelos quais a esposa **(Gabriela Cristina da Silva Gomes)** do sócio recebeu os valores oriundos do contrato de compra e venda;
>
> **2) Gabriela Cristina da Silva Gomes (CPF n. 054.502.399-80):** Intimar a esposa do sócio da falida para que preste esclarecimentos acerca dos valores recebidos do referido contrato, bem como informe se os valores posteriormente foram transferidos à falida, devendo comprovar as transferências em caso positivo;

f) Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel: Casa 03 - **Matrícula n. 22.609 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**

Acerca do contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel do da casa 03 pertencente a matrícula n. 22.609, a falida mediante esclarecimentos enviados no dia 13/10/2025 (documento anexo), aduziu que:

> *O único imóvel de propriedade da empresa, é o imóvel de matrícula de n. 22.609, no qual algumas unidades já foram comercializadas, cujos contratos se encontram também anexos, que são os contratos com Onésio Grimm, em discussão por ação judicial em tramitação, autos de n. 5003995-61.2024.8.24.0062, em tramite perante a 1ª Vara da Comarca de São João Batista, e contrato com Angelo Francisco Ouriques e sua Esposa, no qual há a garantia de uma das unidades como pagamento da própria compra do imóvel, conforme contrato anexo. Assim, como propriedade da JR2 Dulz, há apenas três unidades (casas) sobre a matrícula de n. 22.609, duas cujos contratos foram referenciados acima, de Angelo e Onésio, e uma residência que está livre, sendo que todas as unidades estão em fase de construção e acabamento, cujas obras estão hoje paralisadas.*

Consoante ao documento anexo que sintetiza as principais informações de cada contrato, **colhem-se as principais informações do contrato firmado junto ao comprador Onésio Grimm Neto quanto à casa 03:**

ITEM	DESCRIÇÃO / INFORMAÇÃO EXTRAÍDA DO CONTRATO
Tipo de instrumento	Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel
Data da celebração	1º de dezembro de 2023
Promitente vendedor	**JR2 DULZ Construtora e Incorporadora Ltda.** – CNPJ 38.483.500/0001-02 – Sede: Rua José Rafael Booz, n. 117, apto 903, Centro, São João Batista/SC – Representante: **Emílio Dulz Junior**, CPF 058.701.219-65
Promissário comprador	**Onésio Grimm Neto**, CPF n. 055.149.059-42, RG n. 5170428 SSP/SC, residente na Rua Lino Boratti, n. 136, Bairro Tajuba I, São João Batista/SC
Objeto do contrato e área do imóvel - Cláusula 1ª	Venda de imóvel urbano correspondente à Casa n. 03, com 51,58 m², construída no Lote n. 56, Quadra D, Loteamento Residencial Vila Dona Francisca, localizado na Rua Eleutério José Sagas, Bairro Jardim São Paulo, São João Batista/SC, **matrícula n. 22.609 do Registro de Imóveis de São João Batista/SC**
Situação da Obra e Prazo de Entrega - Parágrafo primeiro da cláusula 1ª	Imóvel em fase de construção, com previsão de entrega para abril de 2024. Caso não ocorra dentro do prazo, sem motivo de força maior, incidirá multa de 10% sobre o valor do contrato
Natureza jurídica do negócio - Cláusula 9ª	Compra e venda **irrevogável e irretratável**, com renúncia ao direito de arrependimento (art. 420 do CC)
Valor total do contrato - Cláusula 2ª	**R$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais)**
Forma de pagamento - Cláusula 2ª	a) **R$ 92.000,00 via transferência bancária ou PIX (CPF 054.502.399-80, Banco do Brasil, ag. 2629-8, c/c 95811-5)** no ato da assinatura; b) **R$ 10.000,00 via transferência bancária até 10/01/2024** (mesmos dados); c) **R$ 15.000,00 via transferência até 10/02/2024** (mesmos dados).

Quanto a matrícula do imóvel (evento 96 - MATRIMÓVEL5), denota-se que mediante protocolo n. 61.564 de 15/03/2024, houve a **instituição de condomínio residencial**, no qual consta a casa 03, objeto do contrato, além das casas 01, 02, e 04 veja-se:

R. 3 - 22.609 - Protocolo nº 61.564 - Datado de 15/03/2024.
TÍTULO: **Incorporação**: Nos termos do requerimento expedido por **JR2 Dulz Construtora e Incorporadora Ltda.**, representada neste ato por Emilio Dulz Junior, já qualificados no R. 2, em data de 14/03/2024, apresentando documentação e certidões, para especificações do residencial, denominado **"Residencial Vô Chico"** de acordo com a Lei Federal 4.591 de 16.12.1964, regulamentado pelo Dec. 55.815 de 08.03.65 e Lei nº 4.864 de 29/11/1965, sobre o imóvel urbano, objeto desta matricula, com a área de "521,42" m² (quinhentos e vinte e um metros e quarenta e dois centímetros quadrados), e da construção de 04 (quatro) casas de acordo com a tabela abaixo descriminada, conforme artigo 53 da Lei n.º 4.591.

UNIDADES	ÁREA PRIVATIVA CONSTRUÇAO m²	AREA PRIVATIVA TERRENO m²	CUSTO TOTAL DAS UNIDADES
Casa 01	51,58	101,85	130.231,97
Casa 02	51,58	105,01	133.571,26
Casa 03	51,58	108,96	136.910,54
Casa 04	87,64	205,60	267.142,51
TOTAL	242,38	521,42	667.856,28

O **contrato firmado entre a falida e Onésio Grimm Neto**, possui particularidades, ao passo que a Administração Judicial tece a seguir considerações expostas.

Extrai-se dos esclarecimentos prestados pela falida, que o comprador Onésio Grimm Neto moveu **processo contra a falida (autos n. 5003995-61.2024.8.24.0062).** Analisando os autos supracitado, em especial o Evento 1, denota-se que o comprador depositou (**comprovantes colacionados no Evento 1 - INIC1; COMP7**) os valores decorrente do contrato em conformidade com a cláusula 2ª, portanto, na conta bancária de **Gabriela Cristina da Silva Gomes (CPF n. 054.502.399-80),** vejamos:

6. Os valores pagos foram feitos, em sua totalidade em nome da esposa do réu, o que está devidamente comprovado pelos depósitos efetuados. Além disso, os pagamentos realizados se deram além da pessoa do autor, por meio de pessoas de seu convívio e relacionamento próximo as quais realizaram os depósitos, como segue:

- Onésio Grimm neto (autor) realizou depósitos na quantia de **R$15.000,00; R$8.000,00; mais PIX de R$1.000,00.**
- Valdeci Grimm (genitor do autor) realizou depósitos na quantia de **R$10.000,00**
- Rita de Cássia Pesenti Grimm (genitora do autor), conforme RG anexo, também efetuou transferências de **R$2.000,00**, mais **R$2.000,00**.
- Júlia Fumagalli (avó do autor) **transferiu R$49.000,00** e mais **R$25.000,00**, todos em nome da esposa do réu;
- Cirilo Weber, paciente do autor, realizou um depósito em favor do réu de **R$5.000,00,** por meio da esposa deste, conforme documento odontológico anexo.

Diante disto, tem-se que é imprescindível que a falida e a esposa do sócio da falida prestem esclarecimentos da seguinte forma:

> **1) Falida:** Intimar a falida com lastro no inciso VI do artigo 104, para que preste esclarecimentos acerca dos motivos pelos quais a esposa **(Gabriela Cristina da Silva Gomes)** do sócio recebeu os valores oriundos do contrato de compra e venda;
>
> **2) Gabriela Cristina da Silva Gomes (CPF n. 054.502.399-80):** Intimar a esposa do sócio da falida para que preste esclarecimentos acerca dos valores recebidos do referido contrato, bem como informe se os valores posteriormente foram transferidos à falida, devendo comprovar as transferências em caso positivo;

g) Contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel: Casa 02 - **Matrícula n. 22.609 do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**

Acerca do contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóvel do da casa 02 pertencente a matrícula n. 22.609, a falida, não prestou esclarecimentos especificamente quanto à venda ao comprador **Elson Nunes da Silva.**

Consoante ao documento anexo que sintetiza as principais informações de cada contrato, **colhem-se as principais informações do contrato firmado junto ao comprador Elson Nunes da Silva quanto à casa 02:**

ITEM	DESCRIÇÃO / INFORMAÇÃO EXTRAÍDA DO CONTRATO
Tipo de instrumento	Contrato preliminar de compra e venda de imóvel
Data da celebração	18 de julho de 2024
Promitente vendedor	**JR2 DULZ Construtora e Incorporadora Ltda.** – CNPJ 38.483.500/0001-02 – Sede: Rua José Rafael Booz, n. 117, apto 903, Centro, São João Batista/SC – Representante: **Emílio Dulz Junior**, CPF 058.701.219-65
Promissário comprador	**Elson Nunes da Silva**, brasileiro, calçadista, CPF n. 411.739.020-15, RG n. 4.349.571, residente na Rua Waldemiro Mafessoli, s/n, Bairro Tajuba I, São João Batista/SC

Objeto do contrato e área do imóvel - Cláusula 1ª	Venda de imóvel urbano, identificado como Casa n. 02, situada na Rua Eleutério José Sagas, n. 20, Residencial Vô Chico, Bairro Jardim São Paulo, São João Batista/SC, com área privativa de 51,58 m², **matrícula n. 22.609 do Registro de Imóveis de São João Batista/SC**
Situação da Obra e Prazo de Entrega - Parágrafo primeiro da cláusula 1ª	Imóvel em fase de construção, com previsão de entrega para abril de 2024. Caso não ocorra dentro do prazo, sem motivo de força maior, incidirá multa de 10% sobre o valor do contrato
Natureza jurídica do negócio - Cláusula 9ª	Compra e venda **irrevogável e irretratável**, com renúncia ao direito de arrependimento (art. 420 do CC)
Valor total do contrato - Cláusula 2ª	**R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**
Cláusula 2ª, alíneas "a" a "d"	**Entrada (R$ 69.949,00):** **a) R$ 30.000,00** no ato da assinatura, via Pix (Emílio Dulz Junior - CPF 058.701.219-65); **b) R$ 30.782,00** em 52 parcelas de R$ 500,00, vencendo todo dia 10, a partir de 10/08/2024, via mesmo Pix; Financiamento (R$ 138.218,00) a ser pago por instituição bancária em até 30 dias após a assinatura; **FGTS (R$ 11.000,00)** liberado junto ao financiamento bancário.
Entrega da posse - Parágrafo 1º da cláusula 2ª	A entrega da posse será realizada após a liberação do crédito bancário em favor do vendedor
Transferência da propriedade - Parágrafo 2º da cláusula 2ª	O vendedor deverá transferir o imóvel via registro em cartório no prazo de até 90 dias após o pagamento integral, sendo as despesas de responsabilidade do vendedor
Inadimplemento Contratual - Cláusula 3ª	O comprador que atrasar o pagamento incorrerá em multa de 2%, juros de 1% ao mês e correção pelo INPC, com tolerância de 30 dias. Após esse prazo, o vendedor poderá rescindir o contrato
Multa contratual - Cláusula 4ª	Multa de 10% sobre o valor do contrato, aplicável à parte que violou a boa-fé ou qualquer disposição contratual
Despesas Legais e Escritura - Cláusula 6ª	Despesas com escritura pública, ITBI e emolumentos correm por conta exclusiva do vendedor, desde que cumpridas as obrigações contratuais pelo comprador
Evicção - Cláusula 8ª	O vendedor responde pela evicção
Foro de eleição - Cláusula 11ª	Comarca de **São João Batista/SC**

Quanto a matrícula do imóvel (evento 96 - MATRIMÓVEL5), excluindo-se às casas 02 e 03, **constam como propriedade da falida as casas 01 e 04**.

Infere-se do contrato de compra e venda que **os pagamentos deveriam ser realizados para a conta do sr.** Emilio Dulz Junior (CPF 058.701.219-65) sócio da falida.

Conforme cláusula 2ª do contrato, restou pactuado que o comprador pagaria à falida o montante de R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) da seguinte forma:

PREÇO
Cláusula 2ª

O preço certo e ajustado da presente promessa de compra e venda é de R$ **210.000,00 (duzentos e dez mil reais)** os quais deverão ser pagos pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em favor do **PROMITENTE VENDEDOR** da seguinte forma:

Da Entrada – R$ 69.949,00, nas seguintes condições:

a) R$ 30.000,00 (trinta mil reais), no ato da assinatura do contrato, mediante transferência bancária, em favor do **PROMITENTE VENDEDOR** - Emilio Dulz Junior – pix 058701219-65 (cpf);
b) R$ 30.782,00 (trinta setecentos e dois mil reais) parcelados em 52 vezes de R$ 500,00 (seiscentos reais), com vencimento no dia 10 de cada, tendo a primeira parcela vencimento em 10/08/2024. As parcelas devem ser depositadas, nas respectivas datas, em favor do **PROMITENTE VENDEDOR** - Emilio Dulz Junior – pix 058701219-65 (cpf);

Do restante do pagamento:

c) R$ 138.218,00 (cento e trinta e oito duzentos e dezoito mil reais), que serão pagos através de financiamento bancário, em favor do **PROMITENTE VENDEDOR,** com prazo máximo para aprovação de 30 dias a contar da data da assinatura do contrato;
d) R$ 11.000,00 (onze mil reais), à título de FGTS que será liberado juntamente com o financiamento bancário indicado na alínea "c".

Em análise à alínea "b)" da cláusula 2ª, que o comprador pagaria a monta de R$ 30.782,00 (trinta mil, setecentos e oitenta e dois reais) em 52 parcelas de R$ 500,00 (quinhentos reais), iniciando-se em 10/08/2024. Sendo assim, **segundo o contrato, o comprador ainda está, em tese, pagando mensalmente ao sócio da falida** o importe de R$ 500,00 (quinhentos reais).

Diante disto, **requer seja a falida intimada**, para que preste esclarecimentos acerca do cumprimento do contrato (parcelas vincendas) por parte do comprador bem como informe se os valores recebidos na conta da pessoa física do sócio foram transferidos à falida.

III. DO CONTATO COM OS COMPRADORES

Consoante exposto alhures, na maioria dos contratos, o pagamento se deu em face de conta bancária diversa da falida.

Sendo assim, a Administração Judicial, por economia e celeridade processual, informa a este ínclito Juízo que procederá com tentativa de informação junto aos compradores individualmente para angariar informações, sem necessidade nesse momento processual de intimação de cada um para prestar esclarecimentos.

Registre-se que a AJ já solicitou contatos, endereços dos referidos compradores perante a falida, sendo que a advogada da falida prontamente se comprometeu a informá-los

Diante disto, a AJ pugna ao Juízo a concessão do prazo de 30 (trinta) dias para aportar nos autos as informações que obteve junto aos compradores, oportunidade em que informará sobre a necessidade ou não de intimação de cada um para que prestem informações nos autos sobre os pagamentos e o negócio jurídico firmado.

IV. DA NECESSIDADE DE NOVO OFÍCIO AO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Consoante apontado nos autos, com a instituição de condomínio em cada matrícula, foram geradas matrículas novas consoante verifica nas matrículas colacionadas pelo registro de imóveis (Evento 96) bem como se faz necessário acesso a novas matrículas, a saber:

- 15.907;
- 23.906;
- 23.908;
- 24.192;
- 22.437;
- 23.029;
- 23.030;
- 24.279;
- 24.327;
- 22.837;
- 22.838;

Desta feita, considerando a abertura de matrículas relacionadas aos imóveis da

falida, a Administração Judicial requer ao Juízo expedição de ofício ao Registro de Imóveis de São João Batista/SC, para aporte aos autos das matrículas listadas supra.

V. DA MANUTENÇÃO DA INDISPONIBILIDADE EM FACE DOS IMÓVEIS

Considerando as particularidades dos contratos firmados pela sociedade empresária falida, bem como a constatação de abertura de novas matrículas vinculadas aos imóveis originalmente registrados em nome da empresa, entende esta Administração Judicial ser **imprescindível a manutenção da indisponibilidade de todos os bens imóveis** pertencentes à massa falida, até que sejam integralmente esclarecidos os pagamentos realizados, o cumprimento das obrigações contratuais e todas as circunstâncias jurídicas relacionadas às transações imobiliárias firmadas.

Nesse cenário, a Administração Judicial manifesta-se pela manutenção da indisponibilidade de todos os imóveis da falida, até que sejam esclarecidos os pagamentos, cumprimento de obrigações e todas as informações inerentes aos negócios jurídicos.

A manutenção da indisponibilidade é medida essencial, para aferir a correta destinação dos imóveis, para que após sanadas as dúvidas suscitadas, sejam liberados aos respectivos compradores ou se continuam em propriedade da falida, para arrecadação e alienação dos imóveis, assegurando-se maior segurança ao processo falimentar.

Por fim, após o saneamento das dúvidas quanto à titularidade, quitação de obrigações e regularidade dos negócios jurídicos correlatos, poderá este Juízo deliberar sobre a eventual **liberação dos imóveis aos respectivos adquirentes** ou, caso permaneçam de propriedade da falida, sua **inclusão no rol de bens a serem arrecadados e alienados**

VI. ENDEREÇO PARA INTIMAÇÃO DE GABRIELA CRISTINA DA SILVA GOMES DULZ

Ante a necessidade de intimação da esposa do sócio da falida, sra. **GABRIELA CRISTINA DA SILVA GOMES DULZ (CPF N. 054.502.399-80),** para prestar esclarecimento, a Administração Judicial apresenta **endereço para intimação**, qual seja:

> Rua José Rafael Booz, n. 117, Apartamento 903, São João Batista/SC, CEP 88240-000

VII. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

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

a) **Seja determinada a intimação da falida JR2 DULZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, com fundamento no art. 104, inciso VI, da Lei n. 11.101/2005, para que preste esclarecimentos quanto aos pagamentos realizados pelos compradores diretamente à Sra. **Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz**, esposa do sócio da falida, informando se tais valores foram posteriormente transferidos à sociedade, devendo apresentar documentos comprobatórios em caso positivo;

b) **Seja determinada a intimação da Sra. Gabriela Cristina da Silva Gomes Dulz (CPF 054.502.399-80)**, residente à Rua José Rafael Booz, n. 117, Apartamento 903, São João Batista/SC, CEP 88240-000, para que esclareça a **origem, o destino e a eventual transferência dos valores recebidos em decorrência dos contratos de promessa de compra e venda celebrados pela falida**, colacionando nos autos os comprovantes das movimentações financeiras correspondentes;

c) **Seja expedido novo ofício ao Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC**, requisitando as **certidões atualizadas e integrais** das seguintes matrículas: 15.907, 23.906, 23.908, 24.192, 22.437, 23.029, 23.030, 24.279, 24.327, 22.837 e 22.838, bem como esclarecimento acerca de eventuais **novas matrículas derivadas** das matrículas originais pertencentes à falida;

d) **Seja mantida a indisponibilidade de todos os imóveis da falida**, especialmente aqueles localizados na Comarca de São João Batista/SC, até que sejam integralmente esclarecidos os pagamentos realizados, o cumprimento das obrigações contratuais e a regularidade das transações imobiliárias, garantindo-se a preservação do ativo da massa;

e) **Seja concedido o prazo de 30 (trinta) dias à Administração Judicial** para apresentação das informações a serem obtidas diretamente junto aos compradores dos imóveis, notadamente acerca dos pagamentos e da efetiva quitação dos contratos;

Por fim, apresentando a presente, a administração judicial permanece à disposição deste respeitável Juízo dos credores e interessados para fornecer quaisquer

informações complementares que se façam necessárias, nos canais de comunicações disponíveis, quais sejam, www.recupereadmjudicial.com.br ou para o e-mail recuperejr2@gmail.com.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Joinville, 20 de outubro de 2025.

RECUPERE – INSTITUTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIAS

CNPJ n. 55.882.043/0001-30

CLEBER GLEIDESON DA COSTA

OAB/SC sob o n. 27.588