


GUARDA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PELOTAS/RS.**

CÓPIA

**Processo nº 022/1.05.0002058-3
FALÊNCIA**

LUIS HENRIQUE GUARDA, administrador judicial da **MASSA FALIDA DE CINCO CONSTRUÇÕES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, vem à presença de Vossa Excelência, nos autos da Falência em epígrafe, dizer e requerer o que segue:

Em atenção ao item 3 do despacho de fl. 10.947, não há registro na matrícula de novas vendas de apartamentos e boxs efetuadas posteriormente a determinação constante no Av. 106/2150 de 09 de janeiro de 2007.

No entanto no Av. 106/20150 foi determinado o cancelamento de todos os registros feitos em nome de terceiro.

Em que pese esta decisão ter cancelado os registros efetuados na matrícula **não cancelou as escrituras de compra e venda, as quais foram outorgadas pela empresa Cinco Construções entre janeiro e setembro do ano 2000, ou seja 4 anos antes da decretação da falência conforme pode se verificar na averbações R 23/2150 a R 83/2150.**

Salienta que em diversas sentenças em inúmeros processos, cujos ex. cita 022/1.15.0002369-6, 022/1.14.0007630-5,

Av. Nilo Peçanha, 2825, sala 802 – Chácara das Pedras – Porto Alegre - RS

Fone/Fax: (51) 30126618 – e-mail: luis@guardaadvogados.com.br

www.guardaadvogados.com.br


GUARDA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

022/1.07.0018833-0, 022/1.08.0003585-3 e 022/1.14.0007630-50, 22/1.08.0004912-9 este Juízo reconheceu a validade das escrituras como documento de prova da transação ocorrida, conforme trecho da decisão abaixo.

“Verifica-se que os autores juntaram escrituras públicas que comprovam a aquisição dos bens descritos na inicial, antes de decretada a falência da empresa requerida. As escrituras foram devidamente registradas no Cartório Imobiliário e não há qualquer indício de fraude.

Por outro lado, o bem destaca a Dra. Promotora de Justiça, em seu parecer de fls. 42/45: “Eventual determinação de cancelamento dos registros não poderia ter abrangido todos os imóveis de modo geral”, (processo 022/1.14.0007630-5).

A manutenção do cancelamento dos registros efetuados em nome de terceiros referente a TORRE CENTRAL PARK, conforme deferido no despacho publicado na nota de expediente nº 793/2006, acarretaria numa oneração desnecessária aos bens da massa, pois desencadearia uma enxurrada de embargos de terceiros. Além disso, os terceiros adquirentes sequer foram intimados do cancelamento dos registros, pois não eram nem são partes no processo.

Sendo que o cancelamento dos registros não invalida **as escrituras publicas de compra e venda**, as quais não foram anuladas nem canceladas.

Inclusive no **dia 29/10/2014** foi feita uma assembleia de condôminos presidida por este juízo com mais de 60 participantes, proprietários dos apartamentos da Torre Central Park, para tratar da conclusão da obra. Nota de Expediente nº 915/2014, que autorizou a assembleia.

DOS BENS DE PROPRIEDADE DA MASSA NO ED. CENTRAL PARK.

Av. Nilo Peçanha, 2825, sala 802 – Chácara das Pedras – Porto Alegre - RS

Fone/Fax: (51) 30126618 – e-mail: luis@guardaadvogados.com.br

www.guardaadvogados.com.br



GUARDA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Dessa maneira, de forma clara e direta, no edifício Central Park não foram comercializados pela empresa Cinco Construções **12 apartamentos e 12 boxes de garagem** os quais são de propriedade da massa, conforme disposto abaixo:

box 22 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 606 avaliado em R\$ 80.434,32
box 30 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 706 avaliado em R\$ 80.434,32
box 32 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 802 avaliado em R\$ 75.771,22
box 34 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 804 avaliado em R\$ 60.635,77
box 35 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 903 avaliado em R\$ 60.635,77
box 39 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 904 avaliado em R\$ 60.635,77
box 40 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 1002 avaliado em R\$ 75.771,22
box 42 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 1303 avaliado em R\$ 60.635,77
box 75 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 1304 avaliado em R\$ 60.635,77
box 80 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 1405 avaliado em R\$ 75.771,77
box 13 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 1504 avaliado em R\$ 60.635,77
box 14 avaliado em	R\$ 19.188,97	ap. 1806 avaliado em R\$ 80.434,32
Valor dos box	R\$ 230.267,64	
Valor apartamentos:	R\$ 834.431,79	
Valor Total = R\$ 1.062.699,43		


GUARDA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Diante do exposto requer:

01. Seja aceita e homologada a proposta de venda direta formalizada pela empresa PR1 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. para a aquisição dos apartamentos e boxs citados na peça anterior pelo valor da avaliação, na forma apresentada ou

02. Alternativamente, tendo em vista o ato nº 057/2020-CGJ, art. 10, VII que autorizou os leilões presenciais, desde que ocorram na sede do leiloeiro na comarca. **Seja designada a data do leilão para venda dos 12 apartamentos e 12 vagas de garagem não comercializados do Ed. Torre Central Park.**

03. Seja reconhecida a ilegalidade da determinação constante no Av. 106/2150 que determinou de forma indiscriminada (o cancelamento de todos os registros já realizados em nome de terceiros), tendo em vista que não há qualquer indicio de fraude referente a outorga das escritura de compra e venda firmadas entre a construtora e os compradores **sendo que as escrituras publicas continuam validas.**

Termos em que,
Pede deferimento.

Porto Alegre, 02 de setembro de 2020.

LUIS HENRIQUE GUARDA
Administrador Judicial
OAB/RS 49.914