

**AO JUÍZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E
EXTRAJUDICIAL DE JARAGUÁ DO SUL – ESTADO DE SANTA CATARINA**

AUTOS Nº 5000197-36.2024.8.24.3605 – AUTOFALÊNCIA

AUTOR: SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA

ROCHA NETO CONSULTORIA E AUDITORIA CONTÁBIL LTDA, já qualificada nos autos em epígrafe, por intermédio de seus procuradores que a esta subscrevem, vem respeitosamente a presença deste Juízo, em atenção a intimação expedida no ev. 659, manifestar-se nos termos a seguir.

1. DO OFÍCIO ANEXO NO EV. 658

Trata-se de ofício expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da Comarca de Ibirama/SC, acostado aos ev. 658.1/658.2, por meio do qual se apresenta nota de exigência decorrente do protocolo nº 85.614, referente aos imóveis objeto das matrículas 9.398, 23.492 e 23.493, arrematados por **NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA**.

A referida nota de exigência elenca os seguintes itens necessários à efetivação do registro:

Considerando, os documentos apresentados, reiteram-se os demais itens da exigência. Como objeto da presente prenotação, foi apresentada a nova carta de arrematação, extraída dos autos nº 5000197-36.2024.8.24.3605/SC, em favor de Nascimento 10 Administradora e Incorporadora de Bens Ltda, onde constou expressamente a arrematação dos imóveis das matrículas nº 9.398, 23.492 e 23.493 do CRI de Ibirama/SC. Referidos imóveis, foram avaliados como um todo, no valor de R\$ 2.028.370,00. Sendo apresentada inclusive, a guia do recolhimento do ITBI, sob nº 21/2025, quanto ao imóvel matriculado nº 9.398, no valor de R\$ 40.602,26,

devidamente quitada. Na decisão judicial, exarada aos 11/05/2026, nos autos em epígrafe, constou ainda o seguinte: Dessa forma, para que possamos proceder ao registro, serão necessários os seguintes esclarecimentos e decisão judicial expressa: a. Conforme indicador real deste Serviço Registral, a empresa SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA, CNPJ: 95.803.375/0001-04, é proprietária de apenas 80% do imóvel objeto da matrícula nº 9.398, sendo ainda proprietários da fração ideal, na proporção de 10% cada, os Srs. LUIZ GUILHERME DE SABOYA LENZI, CPF: 004.832.349-74 e JULIANA MYRA DE SABOYA LENZI, CPF: 004.832.269-55. Não foi registrado nenhum título que transferisse a propriedade da fração ideal correspondente a 20% para a Massa Falida (empresa SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA, CNPJ: 95.803.375/0001-04). Na referida decisão, constou também: "Esclareceu que a Falida apenas não registrou a aquisição de 20% restante e informou a possibilidade de aquisição do percentual residual de 30% para sanar o impasse." A aquisição de 20% até o presente momento ainda não foi registrada. b. Os imóveis objetos das matrículas nº 23.492 e 23.493, conforme indicador real deste Serviço Registral, pertencem em suas integralidades à empresa JMB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. Adquiridos através de escritura pública de compra e venda lavrada às folhas 058/064 do Livro 067, em 08/05/2025, e escritura pública de rerratificação, lavrada às folhas 126/127 do Livro 067, em 30/05/2025; e escritura pública de compra e venda lavrada às folhas 065/070 do Livro 067, em 08/05 /2025, e escritura pública de rerratificação, lavrada às folhas 128/129 do Livro 067, em 30/05/2025, todas do Tabelionato de Notas do município de José Boiteux/SC. Com as Declarações Sobre as Operações Imobiliárias (DOI) para a Receita Federal do Brasil (RFB) efetuadas pelo Tabelionato de Notas e por esta Serventia, respectivamente. Embora haja decisão judicial que homologou a compra e venda destes imóveis, pela massa falida, através de instrumento particular: - Não houve expressa decisão judicial para efetivação dos atos registrais das compras e vendas efetuadas através de instrumento particular, acostado aos autos, no valor total de R\$ 450.000,00. Ressalvamos que a transação comercial deveria ter sido perfectibilizada através de escritura pública, Pois os valores dos imóveis excedem a 30 (trinta) salários mínimos vigentes no país, conforme preceitua o artigo 108, do Código Civil Brasileiro. - Sendo autorizadas as transferências imobiliárias acima descritas, não foram determinadas as transmissões imediatas dos imóveis objetos das matrículas 23.492 e 23.493, sem o recolhimento do imposto municipal respectivo, e a necessária declaração (DOI) para a RFB. - Não foram apresentados os valores individualizados de cada imóvel. Fundamento jurídico: Art. 784, do CNFE/TJSC; - Não foram apresentados os recolhimentos do ITBI referente aos imóveis das matrículas 23.492 e 23.493 ou certidão de isenção/não incidência do município de José Boiteux/SC, pela arrematante Nascimento 10 Administradora e Incorporadora de Bens Ltda. c. Na mesma decisão judicial, verifica-se a dispensa de exigências registrais. Porém, nos termos do parágrafo único, do Art. 836, do CNFE/TJSC, que passo a

transcrever: "Incumbe ao oficial de registro qualificar o título judicial, devendo verificar sua validade e legalidade, tendo em vista sua conformação com os registros anteriores, evitando lesões aos princípios que informam os registros públicos. Parágrafo único. A fase de qualificação exaustiva do título judicial compreende o exame de caracteres extrínsecos e intrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registrais, sem adentrar no mérito da decisão judicial." (grifo nosso) O registro da carta de arrematação como está, sem esclarecimentos e decisão judicial expressa que determine as lesões aos princípios registrais, importa em afronta aos princípios: - da disponibilidade: a advertir que ninguém pode transferir mais direitos do que os constantes do registro de imóveis, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa); - da continuidade: como sendo o encadeamento lógico dos atos inscritos na matrícula; - da especialidade subjetiva, a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro; e - da segurança, a conferir estabilidade às relações jurídicas e confiança ao ato registral. Importa ainda em afronta a legislação tributária e registral, que determina a fiscalização dos impostos pelo Serviço Registral. Pois se faz necessário apresentar, para fins de arquivamento, a guia do ITBI com o respectivo comprovante de pagamento, ou certidão de isenção/não incidência emitida pelo Fisco Municipal de José Boiteux/SC, de cada imóvel transmitido. Fundamento jurídico: art. 812, § 1º do CNFE/TJSC; art. 289 da Lei nº 6.015/1973; art. 30, XI da Lei nº 8.935/1994. Apresentar última Alteração Contratual e Certidão Simplificada devidamente registradas na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC da empresa Nascimento 10 Administradora e Incorporadora de Bens Ltda. Fundamento jurídico: Art. 822, do CNCGJFE/SC: Art. 822. Quando o título versar sobre a aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica nacional, o oficial verificará a nacionalidade de seus sócios para efeito do controle de aquisição de imóveis por estrangeiros e averbará a informação relativa à nacionalidade da pessoa que possui a maioria do capital social nas respectivas matrículas, logo após o registro do respectivo título. (§ 1º Fica dispensada a prova do referido controle societário quando a informação for certificada no título ou declarada pelo administrador ou diretor da empresa, sob sua responsabilidade. O cálculo do valor dos emolumentos depende do cumprimento das exigências acima listadas.

2. DOS FUNDAMENTOS

2.1. DA REGULARIDADE REGISTRAL DA FRAÇÃO IDEAL DE 20% (VINTE POR CENTO)

O item "a" da nota de exigência dispõe-se o seguinte:

Conforme indicador real deste Serviço Registral, a empresa SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA, CNPJ: 95.803.375/0001-04, é proprietária de apenas 80% do imóvel objeto da matrícula nº 9.398, sendo ainda proprietários da fração ideal, na proporção de 10% cada, os Srs. LUIZ GUILHERME DE SABOYA LENZI, CPF: 004.832.349-74 e JULIANA MYRA DE SABOYA LENZI, CPF: 004.832.269-55. Não foi registrado nenhum título que transferisse a propriedade da fração ideal correspondente a 20% para a Massa Falida (empresa SCHMITZ AGROINDUSTRIAL LTDA, CNPJ: 95.803.375/0001-04). Na referida decisão, constou também: "Esclareceu que a Falida apenas não registrou a aquisição de 20% restante e informou a possibilidade de aquisição do percentual residual de 30% para sanar o impasse." A aquisição de 20% até o presente momento ainda não foi registrada.

O CRI, requer o cumprimento da nota de exigência, especialmente no que se refere à regularização do percentual de 20% (vinte por cento) do imóvel, atualmente registrado em nome de **LUIZ GUILHERME DE SABOYA LENZI** e **JULIANA MYRA DE SABOYA LENZI**, cabendo a cada um deles a fração correspondente a 10% (dez por cento).

Conforme esclarecido nos evs. 515.1/515.7, e registrado na própria decisão de 11/05/2026, posteriormente transcrita pelo Registro de Imóveis, a Falida adquiriu a fração ideal de 20% (vinte por cento) da matrícula nº 9.398, não tendo, contudo, promovido o registro da referida aquisição. A respectiva escritura encontra-se juntada no ev. 515.5.

Trata-se de ato anterior à arrematação e de responsabilidade da Massa Falida, cujo registro se mostra necessário à continuidade registral, possibilitando, assim, o registro da carta de arrematação expedida no ev. 625.1 quanto à integralidade do imóvel em favor da arrematante, **NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA**.

Assim, requer-se que este Juízo determine expressamente ao Cartório de Registro de Imóveis de Ibirama/SC o registro da escritura juntada no ev. 515.5, promovendo-se a transferência da fração ideal de 20% (vinte por cento) da matrícula nº 9.398 à Massa Falida, e, na sequência, o registro da

carta de arrematação, abrangendo a integralidade do imóvel, em favor da arrematante.

2.2. DAS MATRÍCULAS DE N°S 23.492 E 23.493

Assim dispõe o item “b” da nota de exigência:

b. Os imóveis objetos das matrículas nº 23.492 e 23.493, conforme indicador real deste Serviço Registral, pertencem em suas integralidades à empresa JMB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. Adquiridos através de escritura pública de compra e venda lavrada às folhas 058/064 do Livro 067, em 08/05/2025, e escritura pública de rerratificação, lavrada às folhas 126/127 do Livro 067, em 30/05/2025; e escritura pública de compra e venda lavrada às folhas 065/070 do Livro 067, em 08/05 /2025, e escritura pública de rerratificação, lavrada às folhas 128/129 do Livro 067, em 30/05/2025, todas do Tabelionato de Notas do município de José Boiteux/SC. Com as Declarações Sobre as Operações Imobiliárias (DOI) para a Receita Federal do Brasil (RFB) efetuadas pelo Tabelionato de Notas e por esta Serventia, respectivamente. Embora haja decisão judicial que homologou a compra e venda destes imóveis, pela massa falida, através de instrumento particular: - Não houve expressa decisão judicial para efetivação dos atos registrais das compras e vendas efetuadas através de instrumento particular, acostado aos autos, no valor total de R\$ 450.000,00. Ressalvamos que a transação comercial deveria ter sido perfectibilizada através de escritura pública, Pois os valores dos imóveis excedem a 30 (trinta) salários mínimos vigentes no país, conforme preceitua o artigo 108, do Código Civil Brasileiro. - Sendo autorizadas as transferências imobiliárias acima descritas, não foram determinadas as transmissões imediatas dos imóveis objetos das matrículas 23.492 e 23.493, sem o recolhimento do imposto municipal respectivo, e a necessária declaração (DOI) para a RFB. - Não foram apresentados os valores individualizados de cada imóvel. Fundamento jurídico: Art. 784, do CNFE/TJSC; - Não foram apresentados os recolhimentos do ITBI referente aos imóveis das matrículas 23.492 e 23.493 ou certidão de isenção/não incidência do município de José Boiteux/SC, pela arrematante Nascimento 10 Administradora e Incorporadora de Bens Ltda.

Os imóveis objeto das matrículas nº 23.492 e 23.493 foram adquiridos pela **MASSA FALIDA** junto à **JMB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, por meio do instrumento particular de compra e venda juntado no ev. 591.1, pelo valor total de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

Conforme a Cláusula Primeira do referido instrumento, o objeto da aquisição corresponde à parte ideal de 30% (trinta por cento) do imóvel da matrícula nº 9.398, que, em razão do procedimento de estremação averbado em 15/10/2024 (AV.18), passou a ser registrada sob as matrículas nº 23.492 e 23.493.

A aquisição foi devidamente homologada por este Juízo, com a finalidade de regularizar a titularidade dos bens e viabilizar sua posterior transmissão à arrematante.

Quanto à individualização exigida pelo Registro de Imóveis, esclarece-se que o instrumento particular juntado no ev. 591.1 estabeleceu o preço global de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), sem atribuição de valor específico a cada imóvel (Cláusula Segunda).

O referido instrumento, contudo, individualiza as áreas correspondentes a cada matrícula, sendo 203.753,00 m² para o imóvel objeto da matrícula nº 23.493 (Parcela 01) e 49.789,00 m² para o imóvel registrado sob a matrícula nº 23.492 (Parcela 02), totalizando 253.542,00 m².

Assim, a fim de atender à exigência registral, sem a adoção de divisão presumida do valor global, requer-se que este Juízo fixe o valor de cada imóvel pelo critério da proporção de suas respectivas áreas, de modo que R\$ 361.631,80 (trezentos e sessenta e um mil, seiscentos e trinta e um reais com oitenta centavos) correspondam à matrícula nº 23.493 e R\$ 88.368,20 (oitenta e oito mil, trezentos e sessenta e oito reais com vinte centavos) à matrícula nº 23.492.

2.3. DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

Assim está disposto o item “c” da referida nota de exigência:

Na mesma decisão judicial, verifica-se a dispensa de exigências registrais. Porém, nos termos do parágrafo único, do Art. 836, do CNFE/TJSC, que passo a transcrever: "Incumbe ao oficial de registro qualificar o título judicial, devendo verificar sua validade e legalidade, tendo em vista sua conformação com os registros anteriores, evitando lesões aos princípios que informam os registros públicos. Parágrafo único. A fase de qualificação exaustiva do título judicial compreende o exame de caracteres extrínsecos e intrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registrais, sem adentrar no mérito da decisão judicial." (grifo nosso) O registro da carta de arrematação como está, sem esclarecimentos e decisão judicial expressa que determine as lesões aos princípios registrais,

importa em afronta aos princípios: - da disponibilidade: a advertir que ninguém pode transferir mais direitos do que os constantes do registro de imóveis, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa); - da continuidade: como sendo o encadeamento lógico dos atos inscritos na matrícula; - da especialidade subjetiva, a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro; e - da segurança, a conferir estabilidade às relações jurídicas e confiança ao ato registral. Importa ainda em afronta a legislação tributária e registral, que determina a fiscalização dos impostos pelo Serviço Registral. Pois se faz necessário apresentar, para fins de arquivamento, a guia do ITBI com o respectivo comprovante de pagamento, ou certidão de isenção/não incidência emitida pelo Fisco Municipal de José Boiteux/SC, de cada imóvel transmitido. Fundamento jurídico: art. 812, § 1º do CNFE/TJSC; art. 289 da Lei nº 6.015/1973; art. 30, XI da Lei nº 8.935/1994.

Primeiramente, quanto à dispensa de exigências registrais, esclarece-se que os requerimentos formulados nos itens 2.1 e 2.2, destinam-se justamente a suprir a decisão judicial expressa exigida pelo Registro de Imóveis, enfrentando individualmente os óbices indicados, sem afastar a qualificação registral do título.

No que se refere ao item “c” da nota de exigência, especialmente quanto ao recolhimento do ITBI relativo aos imóveis objeto das matrículas nº 23.492 e 23.493, cumpre esclarecer que os referidos bens foram adquiridos pela **MASSA FALIDA** junto à **JMB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, com a finalidade de regularizar sua titularidade e viabilizar a posterior transmissão à arrematante.

Desse modo, por se tratar de operação imobiliária anteriormente realizada pela Massa Falida, eventual incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deverá ser apurada em relação à respectiva aquisição, não se confundindo com o tributo eventualmente incidente sobre a posterior transferência dos imóveis à **NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA.**, decorrente da arrematação.

Assim, para fins de cumprimento da exigência formulada pelo CRI, requer-se a emissão das respectivas guias de ITBI, individualizadas para os imóveis objeto das matrículas nº 23.492 e 23.493, a fim de que este auxiliar do Juízo possa providenciar o recolhimento do tributo eventualmente devido pela Massa Falida em razão da aquisição dos referidos bens.

2.4. DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA

Considerando o deferimento dos benefícios da gratuidade da justiça à Falida, conforme decisão proferida no ev. 4.1, requer-se que referido benefício seja expressamente estendido aos emolumentos decorrentes dos atos registrais atribuíveis à Massa Falida, especialmente quanto ao registro da fração ideal de 20% (vinte por cento) da matrícula nº 9.398 e às transmissões dos imóveis objeto das matrículas nº 23.492 e 23.493, nos termos do art. 98, § 1º, IX, do Código de Processo Civil (CPC).

2.5. DAS EXIGÊNCIAS PRÓPRIAS DA ARREMATANTE

As exigências relativas ao ITBI incidente sobre a arrematação, à apresentação da última alteração contratual e da certidão simplificada da JUCESC, bem como ao recolhimento dos emolumentos referentes ao registro da carta de arrematação, dizem respeito à arrematante, **NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA.**, na qualidade de interessada no protocolo, a quem compete o respectivo cumprimento.

Diante disso, requer-se sua intimação para que adote as providências necessárias ao atendimento das referidas exigências.

3. DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, requer-se:

A) Seja determinado ao Registro de Imóveis de Ibirama/SC o registro da escritura juntada no ev. 515.5, com a consequente transferência da fração ideal de 20% (vinte por cento) da matrícula nº 9.398 à Massa Falida;

B) Seja fixado o valor de cada imóvel com base na proporção de suas respectivas áreas, atribuindo-se R\$ 361.631,80 (trezentos e sessenta e um mil, seiscentos e trinta e um reais com oitenta centavos) à matrícula nº 23.493 e R\$ 88.368,20 (oitenta e oito mil, trezentos e sessenta e oito reais com vinte centavos) à matrícula nº 23.492, e determinado ao Cartório de Registro de Imóveis de Ibirama/SC o registro da transmissão dos referidos imóveis à

Massa Falida, com fundamento no instrumento particular juntado no ev. 591.1, na decisão que o homologou e nos valores ora fixados.

C) Seja determinada a emissão das guias de ITBI, individualizadas para os imóveis objeto das matrículas nº 23.492 e 23.493, relativamente à aquisição realizada pela Massa Falida;

D) Seja expressamente estendido o benefício da gratuidade da justiça, deferido no ev. 4.1, aos emolumentos decorrentes dos atos registrares atribuíveis à Massa Falida;

E) Seja intimada a arrematante, **NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA.**, para que promova o atendimento das exigências que lhe são próprias, especialmente quanto ao ITBI incidente sobre a arrematação, à apresentação dos documentos societários e ao recolhimento dos emolumentos relativos ao registro da carta de arrematação;

F) Após o cumprimento das providências acima, seja autorizada a reapresentação da carta de arrematação juntada no ev. 625.1 ao Registro de Imóveis de Ibirama/SC, para que seja promovido o registro da arrematação em favor da **NASCIMENTO 10 ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA.**, abrangendo a integralidade dos imóveis objeto das matrículas nº 9.398, 23.492 e 23.493.

Termos em que, pede e espera deferimento.

Londrina, 28 de setembro de 2026.

ROCHA NETO CONSULTORIA E AUDITORIA CONTÁBIL LTDA

ADMINISTRADORA JUDICIAL

Resp. Téc. Clybas Correa Rocha Neto

FREDERICO A. DE QUEIROZ E SILVA JR.

OAB/PR 67.343 | OAB/SC 73.194

DENNER OCTAVIO DE OLIVEIRA DIAS

OAB/PR 113.359 | OAB/SC 72.524

MARCOS ANTONIO TOLOMEU FILHO

OAB/PR 129.750

DAVI WHATELY BORNELLI

Acadêmico de Direito