Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
591
Carimbado Eletronicamente

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ

Processo nº: 0085460-88.2016.8.19.0001

CARLOS MAGNO & MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS, nomeado Administrador por esse MM Juízo, nos autos da insolvência civil de **EDMUNDO DOS SANTOS SILVA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o sexto relatório circunstanciado do feito, a partir da última manifestação de **fls. 537-538**, expondo a partir desta, todos os atos realizados e requerendo, ao final, diligências para o devido prosseguimento do processo falimentar.

PROCESSO ELETRÔNICO

1. **Fl. 539** – Certidão de intimação eletrônica.
2. **Fls. 541-545 e 549** – Comprovantes de envio dos ofícios de fls. 469-480.
3. **Fls. 546-548** – Certidão atestando, entre outras providências, a inexistência de publicação da relação de credores.
4. **Fls. 551** – Resposta negativa do ofício expedido ao DETRAN/RJ.
5. **Fl. 553** – Publicação do Quadro Geral de Credores da Massa Insolvente.
6. **Fls. 555-556** – Resposta negativa do ofício expedido ao 5º Registro de Distribuição do Rio de Janeiro.
7. **Fls. 558-569** – Resposta do ofício expedido ao 2º RI/RJ acostando aos autos certidão de ônus reais do imóvel localizado na Rua Conde de Afonso Celso, nº 120, apto. 604, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ.

TJRJ CAP EMP05 202303774198 29/06/23 12:10:12139319 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
592
Carimbado Eletronicamente

8. **Fls. 571-581** – Resposta do ofício expedido ao 3º RI/RJ acostando aos autos certidão de ônus reais do imóvel localizado na Rua Dezenove de Fevereiro, nº 185, apto. 603, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ.
9. **Fls. 583-589** – Estado do Rio de Janeiro indicando crédito fiscal em face da massa insolvente, no valor total de R$ 17.612,14 (dezessete mil e seiscentos e doze reais e catorze centavos).

CONCLUSÕES

Inicialmente, diante dos fatos apresentados às **fls. 500**, da certidão de ônus reais de **fls. 558-569** e da promessa de compra e venda em **anexo (1)**, verifica o Administrador que o insolvente efetuou a compra do imóvel localizado na Rua Conde de Afonso Celso, nº 120, apto. 604, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ, contudo, nunca promoveu a escritura definitiva de compra do imóvel.

Conforme narrado à **fl. 500**, a vendedora do bem, CIANO INCORPORAÇÕES E LOTEAMENTOS LTDA., sucessora de C.H.L Incorporações e Loteamentos Ltda. ajuizou ação de obrigação de fazer (nº 0276303-05.2019.8.19.0001), com o fim de forçar o insolvente a efetivar o registro de compra, sendo prolatada sentença naqueles autos condenando àquele a promover a escritura definitiva, bem como ao pagamento do valor das execuções fiscais referentes ao bem, além de honorários advocatícios, conforme **anexo 2**.

Diante deste cenário, verifica-se que o insolvente é proprietário do imóvel situado na Rua Conde de Afonso Celso, nº 120, apto. 604, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ, promovendo a Administração neste ato sua arrecadação (**anexo 3**), sendo possível a venda do direito e ação sobre o bem em questão.

Para tanto, a Administração irá postular a nomeação da Perita Avaliadora TAYS PIEROT, inscrita no CAU: A135178-8, telefone: (21) 96755-8751, e-mail: tayspierot.arq@gmail.com para avaliação do bem indicado.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
593
Carimbado Eletronicamente

Prosseguindo, será postulada a reiteração dos ofícios expedidos às **fls. 473, 474 e 479**, até a presente data sem resposta.

Ademais, diante da resposta negativa do ofício expedido ao DETRAN/RJ (**fl. 551**), a Administração irá postular a realização de pesquisa na plataforma RENAJUD, objetivando o apontamento dos veículos de propriedade do insolvente EDMUNDO DS SANTOS SILVA (CPF: 059.059.157-68).

Continuando, da análise da resposta do ofício expedido ao 3º RI/RJ (**fls. 571-581**), ocasião em que foi acostando aos autos certidão de ônus reais do imóvel localizado na Rua Dezenove de Fevereiro, nº 185, apto. 603, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, verifica-se que foi averbada no **R-14** da referida certidão Promessa de Compra e Venda pactuada com a sociedade AURIZONIA EMPREENDIMENTOS LTDA. (CNPJ: 52.743.358/0001-08). Contudo, na averbação posterior (**AV-15**), não foi averbada a escritura definitiva de compra e venda, mas sim a indisponibilidade do bem através de dívida da promitente compradora.

Assim sendo, apesar do registro da promessa de compra e venda já garantir um direito real de aquisição do imóvel em favor do promitente comprador, é necessário perquirir se o pagamento da transação foi efetivado pelo promitente comprador, evitando-se, assim, o ajuizamento de ação de rescisão do contrato, cumulado com reintegração de posse do imóvel. Por tal, será postulada a intimação da sociedade AURIZONIA EMPREENDIMENTOS LTDA., no endereço situado na Avenida Presidente Vargas, nº 417, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20071-003 para prestar esclarecimentos sobre a integralização do preço do imóvel em questão.

Por fim, diante da manifestação da Fazenda Estadual do Rio de Janeiro (**fls. 583-589**), indicando crédito fiscal em face da massa insolvente, no valor de R$ 17.612,14 (dezessete mil e seiscentos e doze reais e catorze centavos), a Administração apresenta em **anexo (4)**, o Quadro Geral de Credores Atualizado da Massa Insolvente para fins de publicação e conhecimento dos interessados.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
594
Carimbado Eletronicamente

REQUERIMENTOS

Ante o exposto, o Administrador pugna a Vossa Excelência:

a) **pela juntada e publicação do auto de arrecadação em anexo (3), com referência ao imóvel localizado na Rua Conde de Afonso Celso, nº 120, apto. 604, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ.**

b) **pela nomeação da Perita Avaliadora TAYS PIEROT, inscrita no CAU sob o nº A135178-8, e-mail: tayspierot.arq@gmail.com, telefone: (21) 96755-8751, para avaliação do imóvel localizado na Rua Conde de Afonso Celso, nº 120, apto. 604, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ.**

c) **sejam reiterados os ofícios expedidos às fls. 473, 474 e 479, até a presente data sem resposta.**

d) **seja realizada pesquisa na plataforma RENAJUD, objetivando o apontamento dos veículos de propriedade do insolvente EDMUNDO DS SANTOS SILVA (CPF: 059.059.157-68).**

e) **pela intimação da sociedade AURIZONIA EMPREENDIMENTOS LTDA., no endereço situado na Avenida Presidente Vargas, nº 417, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20071-003 para prestar esclarecimentos sobre a integralização do preço do imóvel localizado na Rua Dezenove de Fevereiro, nº 185, apto. 603, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, registrado no 3ºRI/RJ, sob a matrícula nº 45408.**

f) **pela juntada e publicação do Quadro Geral de Credores Atualizado da Massa Insolvente em anexo (4).**

Termos em que, pede deferimento.
Rio de Janeiro, 28 de junho de 2023.
CARLOS MAGNO & MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Administrador da Massa Insolvente de Edmundo dos Santos Silva
Fernando Carlos Magno Martins Correia (OAB/RJ nº 153.312)