EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA DE VITÓRIA-ES

Processo: 1002570-42.1998.8.08.0024

Ricardo Biancardi A. Fernandes, Administrador Judicial da **MASSA FALIDA DE BOURGUIGNON INCORPORAÇÕES LTDA**, vem perante Vossa Excelência, apresentar relatório das atividades, nos seguintes termos:

1 - Relatório

Os processos estão sendo acompanhados.

Os Agravos de Instrumento dos credores trabalhistas não foram julgados.

Foi realizada a prestação de contas mensal.

2 - Reitera os pedidos dos id. 75227013 e 52541040.

3 - Decisão - id. 92823526

Ciente da R. Decisão que homologou o leilão realizado.

Foi determinada a intimação deste Auxiliar para que se manifeste quanto aos requerimentos dos id. 91209251, 91817340 e 97726659.

3.1 - id. 91209251

Trata-se de ofício do Cartório de Registro de imóveis informando que a vaga de garagem do apt. 406-A não consta na matrícula do apartamento (n. 96.431) e que por essa razão é necessária a quitação de ITBI (por se tratar de unidade autônoma).

3.2 - id. 91817340

Os arrematantes do apt. 406-A informam o descumprimento pelo Cartório de RGI da decisão deste Juízo.

Registraram que as outras unidades do mesmo edifício possuem em seu registro a vaga de garagem, sendo apenas um erro do RGI não constar a vaga.

Informaram que este Juízo determinou a correção do registro da matrícula para constar a vaga de garagem, porém o RGI vem descumprindo a decisão exigindo ITBI da vaga de garagem que não possui matrícula própria e que já quitaram o ITBI do apartamento.

Compulsando os autos, verifico que assistem razão dos adquirentes, tendo em vista que a correção no registro da matrícula é suficiente para resolução da questão e foi determinado por este Juízo conforme decisão do id. 69295012:

4 - Analisando o registro 17 da matrícula mãe 14.777, todas as 160 (cento e sessenta) vagas de garagem do empreendimento seriam sorteadas, cabendo uma vaga para cada apartamento.

Ocorre, entretanto, que, por ocasião da individualização do registro do apartamento 406 do Bloco A, não constou a existência de vaga de garagem, conforme averbação 276 do registro 14.777, ao que consta por equívoco do Serviço de Registro Cartorário.

Tanto assim que a matrícula individualizada do apartamento mencionado (registro 96.431) não consta vaga de garagem.

Assim, oficie-se ao Serviço de Registro de Imóveis do 1º Ofício - 1ª Zona de Vila Velha, para que, no prazo de 10 (dez) dias, diligencie pela regularização do quanto relatado.

O ofício recebido trata de questão diversa que é transferência da vaga através de matrícula própria.

Analisando a questão sobre a ótica da Lei de Registros Públicos o art. 212 indica que se o registro ou averbação for omissa ou não exprimir a verdade haverá a retificação pelo oficial do RGI através de processo administrativo previsto no art. 213.

Art. 212. Se o registro ou a averbação for **omissa**, imprecisa ou **não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de**

Imóveis competente, **a requerimento do interessado**, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - **de ofício** ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) **omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título**;

Aparentemente é a hipótese, apesar de existir dúvida quanto a necessidade do processo administrativo já que a lei indica a correção até mesmo de ofício e há determinação judicial.

Observando o Código de Normas Extrajudicial do CGJ/TJES em seus art. 261 e 262 também não há necessidade de procedimento administrativo, suscitação de dúvida ou algo semelhante, já que a correção pode ser feita até mesmo de ofício, sendo suficiente também o requerimento do interessado, que no caso teria sido alcançado pela determinação judicial, que sem dúvidas é algo com muito mais relevância.

Art. 261. Tendo havido **omissão** ou erro na lavratura do ato, de modo que seja necessário fazer **adição ou emenda, estas serão feitas pelo oficial do registro de ofício ou por provocação de interessado presente,** independentemente de autorização judicial ou manifestação do Ministério Público, antes da assinatura do ato ou em seguida, mas antes

de outro assento, sendo a ressalva por todos assinada. * Lei nº 6.015, de 31.12.1973, art. 39.

Art. 262. Além da hipótese prevista no artigo anterior, **o oficial também retificará o registro, a averbação ou a anotação, de ofício ou a requerimento do interessado,** mediante petição assinada por este, por seu representante legal ou por seu procurador, independentemente de prévia autorização judicial ou manifestação do Ministério Público, nos casos de:

I – **erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção**;

II – **erro na transposição dos elementos constantes em ordens e mandados judiciais, termos ou requerimentos, bem como outros títulos a serem registrados, averbados ou anotados, e o documento utilizado para a referida averbação ou retificação ficará arquivado no registro no cartório**;

Conforme matrícula "mãe" o prédio possui 160 apartamentos e 160 vagas de garagem, sendo 01 vaga para cada apartamento:

banheiro e ducha) e área descoberta. 08- Assim, o empreendimento possuirá 160 apartamentos, sendo 60 tipo A, 60 tipo B, 20 tipo C e 20 tipo D, 160 vagas de garagem e uma loja comercial. 09- Incorporador/construtor: Bourguignon Incorpora-

As averbações sempre possuíram a referência a unidade (apartamento) e respectiva vaga de garagem, portanto o prédio

inteiro possui a mesma característica da matrícula única para o apartamento + vaga de garagem, ou seja, não há que se falar em vaga de garagem autônoma, exemplo:

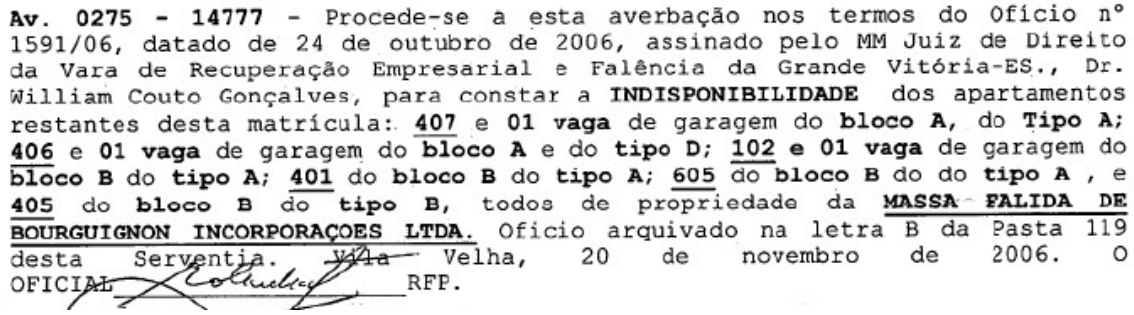
AVERBAÇÃO Nº 31-14.777 - Matriculado o aptº 403 do bloco B, tipo B e 01 vaga de - geregem do Residencial Chateux de France, e respectivas frações ideais sob nº 48. 638 de ordem do Lº2-ID, deste Cartório, e alienados conforme registro sob nº 1- 48.638 de ordem do Lº2-ID, deste Cartório. Em 16/11/94. O OFICIAL Flavia Cristina Martins - MCSC.*

Inclusive este apartamento (406-A) esteve hipotecado e a averbação constou expressamente a existência da vaga de garagem:

AVERBAÇÃO Nº 106-14.777. Procede-se a esta averbação nos têrmos do Ofício nº - OF.DIHAB/ES-056/94, datado de 09 de dezembro de 1994, assinado por Edna Maria - Guedes Paysan - chefe de divisão e Glícia Haddad Tápias - gerente de habitação/ e hipoteca, pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, para constar que fica cancelada para todos os fins de direito, a hipoteca incidente sôbre a loja, e os aparta - mentos 1001, 203, 303, 603, 803, 605, 107, 407, 1007, 801, 1003, 105, 1005, 207 507, 602,802, 908, 1008, 204, 304, 504, 604, 804, 1004, 106, 306, 406, 506, 606 806, 906, 1006, 1002 do BLOCO "A" com respectivas vagas de garagem; e apartamen

REGISTRO Nº 265-14.777- Nos termos do Mandado de Arresto e Avaliação datado de - 04 de março de 1998, recebido neste Cartório em 07/05/99, assinado pelo Diretor- de Secretaria João Osório Ferreira, por ordem da M.M. Juíza Federal Substituta - em em exercício na 2ª Vara da Seção Judiciária do Espírito Santo- Dra. Maria - Cláudia de Garcia Paula, e Auto de Arresto datado de 07 de maio de 1999, expedi- dos nos autos nº 95.00047772-1-Ação de Execução por Título Extrajudicial movida- pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF contra BOURGUIGNON INCORPORAÇÕES LTDA e OUTROS procedo o Registro da Arresto ao apartamento 406 tipo "D" do Bloco "A" constan te da presente matrícula, e objeto da Hipoteca Cedular em favor da exequente, - sob nº 179-14.777. Mandado arquivado na letra B da Pasta nº 93. O REFERIDO É VER DADE E DOU FÉ. Vila Velha, 10 de maio de 1999, O OFICIAL _____ RFPC.*

Quando o cartório registrou a indisponibilidade também constou expressamente o apartamento + vaga de garagem:



Av. 0275 - 14777 - Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 1591/06, datado de 24 de outubro de 2006, assinado pelo MM Juiz de Direito da Vara de Recuperação Empresarial e Falência da Grande Vitória-ES., Dr. William Couto Gonçalves, para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos apartamentos restantes desta matrícula: **407** e **01 vaga** de garagem do **bloco A**, do **Tipo A**; **406** e **01 vaga** de garagem do **bloco A** e do **tipo D**; **102 e 01 vaga** de garagem do **bloco B** do **tipo A**; **401** do **bloco B** do **tipo A**; **605** do **bloco B** do do **tipo A** , e **405** do **bloco B** do **tipo B**, todos de propriedade da **MASSA FALIDA DE BOURGUIGNON INCORPORAÇOES LTDA.** Oficio arquivado na letra B da Pasta 119 desta Serventia. Vila Velha, 20 de novembro de 2006. O OFICIAL RFP.

Feitas essas considerações no entender deste auxiliar a questão se revela como mero erro de registro, passível de correção até mesmo de ofício pelo tabelião.

3.3 - id. 97726659

Proposta de acordo do apartamento n. 605-B do Ed. Chateaux de France.

Alega que pagaram parte substancial do imóvel porém a ação de cobrança

A Massa Falida possui uma ação monitória, tombada sob o n. 0096766-65.2010.8.08.0035 referente a cobrança do saldo do contrato de um apartamento do Ed. Chateaux de France,

ajuizada em desfavor de João Baptista Ribeiro Junior e Maédina de Carli Ribeiro.

O feito encontra-se no C. STJ em razão de recursos dos Requeridos, porém todos foram rejeitados.

Em que pesem os argumentos dos devedores a questão foi decidida pelo Poder Judiciário em todas as instâncias, não cabendo revisão do contrato, discutir a forma de execução, rescisão e qualquer questão neste momento. Eventual aceitação da proposta constitui mera liberalidade dos atores envolvidos no processo.

Sobre os valores apontados como sendo o fruto que seria obtido com a venda do apartamento em leilão e que não seria relevante, os valores não refletem o último leilão realizado e avaliação do imóvel.

O valor da dívida é de R$ 569.080,12 e a proposta é de R$ 100.000,00.

O valor da proposta é muito inferior e em situações semelhantes este Juízo já indeferiu acordos com essa característica.

É necessário registrar que os Requeridos não realizaram o pagamento integral do preço, portanto residem há tantos anos sem quitar o imóvel e sem algum tipo de contraprestação à Massa Falida, portanto, diluindo o valor pago durante todos esses anos também vemos que os Requeridos não podem reclamar.

Caso realmente tivessem a intenção de quitar a dívida deveriam ter ajuizado ação de consignação em pagamento, porém

assim como em outros casos semelhantes a providência não foi adotada e o devedor tenta remeter a culpa/responsabilidade ao credor.

Por fim, não foi demonstrada a impossibilidade de pagamento da dívida para viabilizar a análise sobre outro ângulo, inclusive o feito não retornou ao primeiro grau para execução da sentença.

Desta forma, no entender da Massa Falida é a hipótese de rejeição do pedido.

Sem outras considerações para o momento.

Aproveito o ensejo para renovar meus protestos de elevada estima e consideração.

Serra-ES, 02 de junho de 2026.

Ricardo Biancardi A. Fernandes

Administrador Judicial

OAB/ES n. 19.533