

JUÍZO DA VARA REGIONAL DE RECUPERAÇÕES JUDICIAIS, FALÊNCIAS E  
CONCORDATAS DA COMARCA DE CONCÓRDIA

M.M.

**ILMA ALINE MENDES DE GODOY**

JUIZA DE DIREITO

Porto União, SC, 31 de JULHO de 2024.

OFÍCIO Nº 01/2024

**Ref.: CARTA PROPOSTA DE COMPRA DE IMÓVEL PERTENCENTE A  
MASSA FALIDA "IJR ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA.", AUTOS  
052.96.000046-3:**

Na qualidade de LOCATÁRIO há mais de 18 anos, interessado na  
AQUISIÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO EM PORTO UNIÃO , SC, NA RUA  
SETE DE SETEMBRO, 61:

**PROPONHO A COMPRA DE PARTE MATRICULA 4348,  
REFERENTE AO IMÓVEL RUA SETE DE SETEMBRO, 61. DO REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE PORTO UNIÃO, PELO QUAL OFERTO O PREÇO DE R\$  
1.460.000,00 (UM MILHÃO, QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS) (  
CROQUI PAGINA 1384), CONTENDO 904 M QUADRADOS.**

Satisfazendo as exigências do ministério público conforme  
determinação no movimento 513 e consoante com o despacho do exmo. Juiz no  
movimento 519 (1.1 ...ou deverá ser observado o reajuste do valor imobiliário.), realizamos  
a atualização monetária (anexo planilha do tjsc e índices ipca e inpc da calculadora do  
banco central do brasil) e atualizamos a dívida da prefeitura após as análises das  
mesmas mediante o pedido do síndico de possíveis prescrições (as quais foram  
indeferidas) (anexo planilha de dívidas prefeitura de porto união e indeferimento da  
prescrição de dívidas)

Justificativas:

Em despacho do Exmo. Juiz de direito Osvaldo Alves do Amaral,  
datado de 29 de agosto de 2017, onde o mesmo decide "...e dação em pagamento de  
um dos imóveis, pelo valor da avaliação acima homologada, na forma proposta na  
explanção, de forma a ir em busca do pagamento de credores e definitivo  
encerramento da falência ...", entendo então, que entregar os imóveis para pagamento  
de dívidas ou sua venda pelo valor da avaliação como citado, tem o mesmo efeito no  
sentido de andamento do processo para atingir o objetivo proposto, este foi o sentido  
de nortear esta proposta de compra, sendo assim justo e correto.

O valor proposto tem base em 100% da avaliação presente nos autos.  
Tendo isto em vista, o valor da avaliação constante nos autos se torna totalmente justo  
e não necessita ser negociado, bem como se sabe, a venda em leilão muitas vezes

resulta em vendas com valores em apenas 50% do valor da avaliação. A venda pelo valor da avaliação é extremamente vantajosa pra massa falida nesse sentido.

Tendo em vista estar ocupando o referido imóvel há mais de 18 anos e tendo investido financeiramente no mesmo em diversas melhorias para torná-lo comercialmente apresentável, bem como dessa forma, aumentando a valorização do imóvel com empresas estáveis e preocupadas com o desenvolvimento regional, e utilizando a preferência na compra, conforme registrado no contrato de locação e averbado no registro de imóveis, acredito que todos os investimentos realizados por nossas empresas não deva ser desperdiçado por venda a outrem. Pelo fato do imóvel possivelmente ser leiloado e nossa empresa não possuir condições de participar na modalidade de pagamento a vista, necessitamos de parcelamento e/ou adquirir recursos em instituição bancária, sendo então a venda judicial o caminho pleiteado por nós. Lembramos que os referidos imóveis possuem construções muito antigas, com mais de 45 anos de idade.

Tendo em vista a atualização do valor, importante salientar que esta nova proposta é apenas sobre o imóvel 02 da massa falida, diferente da proposta anterior.

Pagamento:

Entrada de R\$ 177.695,00 (CENTO E SETENTA E SETE MIL, E SEISCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS) + ASSUMIR TODAS AS DIVÍDAS DE IPTU perante prefeitura municipal (em anexo), atualmente em R\$ 1.068.588,00 + 20% honorários advocatícios para retirada das execuções, perfazendo total de R\$ 1.282.305,00 (UM MILHÃO, DUZENTOS E OITENTA E DOIS MIL, TREZENTOS E CINCO REAIS).

**Totalizando R\$ 1.460.000,00 (UM MILHÃO, QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**

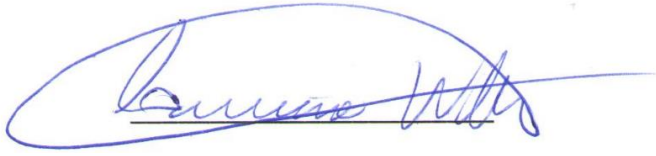
Assim sendo, faremos parcelamento diretamente com a prefeitura, não mais sendo responsabilidade da massa falida, onde acreditamos estar contribuindo para acelerar a resolução do processo. Então solicito o **alvará para transferência e desmembramento**, bem como determinação de conta para depósito.

Para que não ocorram novos processos no referido imóvel, solicito alvará para transferência e desmembramento do mesmo, e que a compra seja LIVRE DE ÔNUS quanto a multas e impostos em atraso que possam incidir sobre a respectiva matrícula, já que está sendo ofertado o valor da avaliação do imóvel. Bem como determinação para levantamento de eventuais penhoras na matrícula.

Caso haja concordância na venda e este juízo acredite que a forma de pagamento não seja adequada para o andamento do processo, propomos depositar o valor da entrada e restante em até 180 dias para que possamos levantar os valores restantes.

Na expectativa de Vosso pronunciamento o mais breve possível antecipadamente agradeço, colocando-me à disposição e aproveito o ensejo para registrar minha elevada consideração.

Atenciosamente,



**LUCIANO WEBER**  
**SÓCIO- PROPRIETÁRIO**  
**ESPAÇO RURAL AGROPECUÁRIA LTDA.**  
**RG 2.813.246**  
**CPF 824.542.139-15**