


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
8ª VARA CÍVEL

 Rua José Maurício, 103, ., Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122,
 Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Físico nº: **0020255-21.2002.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**
 Requerente: **Ferriera Di Cittadella do Brasil Ltda**
 Requerido: **Bonsucesso Mármore e Granitos Ltda - Massa Falida**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Artur Pessoa De Melo Moraes**

Vistos.

Fls. 727/739, 804/807, 816/824 e 828: Cuida-se de impugnação, ofertada por **GUTOMAQ EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA.**, à arrecadação do imóvel objeto da matrícula nº. 52.905 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, através do qual alega, em suma, que adquiriu referido bem no âmbito do Processo nº. 224.01.2003.031889-8, que tramitou perante a 6ª Vara Cível desta Comarca, em momento anterior à decretação da falência da **Bonsucesso Mármore e Granitos Ltda.**, negando, ademais, que houvesse qualquer intuito fraudulento na alienação ocorrida naquel'outro feito. Juntou documentos.

O Administrador Judicial manifestou-se às fls. 816/824.

O Ministério Público opinou à fl. 828.

É, no que importa, o relatório.

Fundamento e decido.

Nos termos do que dispõe o artigo 129, inciso VII, da Lei nº. 11.101/2005, “*são ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores, os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior*”.

Tem-se, desta forma, que, “*os atos considerados ineficazes pela Lei de Falências não produzem qualquer efeito jurídico perante a massa. Não são atos nulos ou anuláveis, ressalte-se, mas ineficazes. Quer dizer, sua validade não se compromete pela lei falimentar - embora de alguns deles até se pudesse cogitar de invalidação por vício social, nos termos da lei civil. Por isso, os atos referidos pela Lei de Falências como ineficazes diante da massa falida produzem, amplamente, todos os efeitos para os quais estavam preordenados em relação aos demais sujeitos de direito*” (COELHO, Fábio Ulhoa. Comentários à lei de falências e de recuperação de empresas. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 461).

Ademais, de bom tom destacar que “*se o ato impugnado subsume-se a uma das hipóteses previstas no art. 52 da Lei de Falência revogada - art. 129 da Lei n. 11.101/2005 -*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, ., Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122,
Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mostra-se desnecessária a comprovação do consilium fraudis, tendo em vista a lei prever como consequência juris et de jure sua ineficácia em relação à massa” (AgInt no AREsp 901.010/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 29/08/2016).

No presente caso, o pedido de falência foi deduzido em 20/05/2002, tendo, contudo, a quebra somente sido decretada através do v. Acórdão prolatado às fls. 194/198, cujo trânsito em julgado ocorreu em 15/08/2011 (fl. 201).

Às fls. 202, foi fixado o termo legal da falência em 90 (noventa) dias contados do pedido de falência, remontando, pois, ao dia 20/02/2002.

Entre o ajuizamento do pedido de falência e a decretação da quebra, mais especificamente, em 06/08/2003, o Sr. Juarez Aristatico Neto ajuizou execução de título extrajudicial (Processo nº. 0031889-77.2003.8.26.0224), que tramitou perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos.

Em decisão publicada naquele feito em 03/11/2010, historiou-se:

“Trata-se de execução de título extrajudicial em que o exequente busca a satisfação de seu crédito no montante de R\$ 562.548,98, já atualizado. Às fls. 204 foi penhorado um imóvel de propriedade do executado, consistente em um imóvel com registro no 1º CRI desta Comarca sob nº 52.905. Às fls. 214/240 sobreveio laudo de avaliação noticiando que o bem constricto estaria avaliado em R\$ 1.975.950,00 (um milhão, novecentos e setenta e cinco mil, novecentos e cinquenta reais). O exequente concordou com o laudo de avaliação e pleiteou pelo praxeamento eletrônico do bem, e para tanto foi nomeada a Megaleilões Judiciais. Designada a primeira praça, restou infrutífera. Sobreveio petição da empresa Gutomaq Equipamentos Industriais, com aquiescência do exequente, requerendo a alienação particular do bem imóvel (fls. 269/276 e 288/292). O pretense comprador ofereceu como valor de compra R\$ 1.749.689,16, sendo um depósito em espécie no valor de R\$ 604.214,22 e a assunção de dívidas fiscais perante a Municipalidade em um importe de R\$ 1.145.474,94. Decido. Não é possível simplesmente se homologar o acordo entre pretense comprador do imóvel e exequente, sem participação do executado. Caberia eventualmente apelar-se para a aplicação do artigo 685-C do Código de Processo Civil, que trata da alienação por iniciativa particular. Nesta órbita, o dispositivo legal reza que, não realizada a adjudicação dos bens penhorados, poder-se-á cogitar na alienação em voga, fixando o juiz prazo para alienação, forma de publicidade e preço mínimo, assim considerado o da avaliação, nos moldes do artigo 680 do Código de Processo Civil, além das condições de pagamento e as garantias. Malgrado haja a possibilidade de resolução imediata do feito, cogitar-se-á na alienação particular, desde que observado o preço mínimo legal, correspondente ao da avaliação. Aguarde-se o leilão eletrônico já designado, comunicando-se com urgência a preservação do leilão ao incumbido.”

Realizada a segunda praça, não houve oferta superior à formulada pelo ora impugnante (fls. 767/769), razão pela qual a oferta particular foi aceita, tendo sido, em 14/04/2011, prolatada a seguinte sentença naquele processo, cujo trânsito em julgado deu-se em 10/05/2011:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, ., Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122,
Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“Vistos. Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por Juarez Aristatico Neto contra Bonsucesso Mármore e Granitos Ltda. objetivando satisfação do seu crédito. Vieram documentos. É o relatório. Decido. Em fls. 299/303 sobreveio petição noticiando acordo entabulado entre as partes. O acordo sobrepuja a venda em leilão ocorrido, uma vez que envolveu exequente, adquirente e executado, referendada pelo exequente e homologada por esta Corte, que poderá dispor da forma que lhes convém, na medida em que se trata de direito disponível de ordem patrimonial. No que toca a assunção das dívidas tributárias sobre o referido imóvel, não há impedimento legal que impeça a aquisição das dívidas pelo adquirente do bem. Aliás, trata-se de dívidas de natureza propter rem, que obrigatoriamente perseguem o bem não independente das mãos em que estejam. Por outro lado, o provimento em comento não exige, expressamente, a quitação do imposto predial territorial urbano, mas a solvência do imposto de transmissão. Todavia, a fim de que não haja prejuízo às partes envolvidas, e à luz dos princípios da razoabilidade, da melhor solução do processo, e menor onerosidade ao devedor, deverá ser dispensada a exigência do Sr. Registrador da quitação do tributo municipal, IPTU, com a expedição da competente carta de alienação por iniciativa particular. Diante do exposto e de tudo mais que dos autos consta, HOMOLOGO A ALIENAÇÃO, nos exatos termos das fls. 299/303, e JULGO EXTINTO O PROCESSO, com fulcro no artigo 685-C e 794, inciso II, do Código de Processo Civil. Expeça-se carta de alienação no termos do art. 8º, do Provimento CSM Nº 1496/2008, e determino ao Sr. Registrador do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos a dispensa da exigência de quitação de Imposto Predial Territorial Urbano, em face da assunção dos débitos pelo adquirente. PRIC?. DISPOSITIVO Diante do exposto e de tudo mais que dos autos consta, HOMOLOGO A ALIENAÇÃO, nos exatos termos das fls. 299/303, e JULGO EXTINTO O PROCESSO, com fulcro no artigo 685-C e 794, inciso II, do Código de Processo Civil. Expeça-se carta de alienação no termos do art. 8º, do Provimento CSM Nº 1496/2008, e determino ao Sr. Registrador do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos a dispensa da exigência de quitação de Imposto Predial Territorial Urbano, em face da assunção dos débitos pelo adquirente. Sem prejuízo, expeça-se guia de levantamento em prol do Sr. Vistor. PRIC”.

O termo de alienação foi expedido em 21/06/2011 (fl. 797), e a carta de alienação por iniciativa particular em 21/07/2011 (fl. 778), a qual foi prenotada junto ao Registro de Imóveis em 27/07/2011 (fl. 718v) – tudo isso, observe-se, antes da decretação da quebra da ora falida, ocorrida em 15/08/2011, conforme acima mencionado.

Diante desse cenário, e independentemente da discussão a respeito da existência, ou não, de intuito fraudulento, tenho que a irrisignação da adquirente do imóvel merece prosperar, descabendo a arrecadação do aludido imóvel.

Apesar de, quando do negócio jurídico entabulado na supracitada execução de título extrajudicial, já ter sido ajuizado o pedido de falência de que ora se cuida, fato é que, até a perfectibilização do negócio jurídico, não tinha ocorrido a decretação da falência.

Considerar ineficaz a alienação no especial caso dos autos, a meu ver, atentaria não apenas à segurança jurídica e à confiabilidade dos procedimentos judiciais – especialmente os cumprimentos de sentença e as execuções de títulos extrajudiciais –, mas, até mesmo, à coisa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, ., Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122,
Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

julgada formada naquel'outro feito, uma vez que a execução restou extinta em razão do pagamento do crédito do exequente através da aquisição do imóvel por preço – destaque-se – que sequer pode ser apontado como vil.

Ademais, proceder com a arrecadação do imóvel importaria prejuízos de significativa monta ao ora impugnante, na medida em que, quando da aquisição do bem, além de haver pago ao então exequente a quantia de R\$ 604.214,22 (seiscentos e quatro mil, duzentos e quatorze reais e vinte e dois centavos) – o que quitou o débito lá perseguido – assumiu débitos de natureza fiscal do imóvel, que, à época, somavam R\$ 1.145.474,94 (um milhão, cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e noventa e quatro centavos).

E, ainda, observo que considerar ineficaz a venda do bem findaria majorando a massa de credores da falida, uma vez que os mencionados prejuízos poderiam vir a ser cobrados desta.

Recentemente, a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial deste Eg. Tribunal de Justiça, no julgamento da Apelação nº. 0032071-27.2015.8.26.0100, em caso semelhante ao de que ora se cuida, assim decidiu:

Pedido de restituição em falência. Autor, condomínio, que adquiriu imóvel em arrematação judicial finalizada antes da sentença de quebra, mas após o termo legal da falência. Sentença de improcedência. Apelação do autor. Ausência de indícios de irregularidade do ato judicial. Pagamento integral do preço demonstrado. Inexistência de razões para anulação da hasta pública realizada, diante da falta de intuito fraudulento do ato expropriatório. Precedentes das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial deste Tribunal. Reforma da sentença recorrida, julgada procedente a ação. Apelação provida. (TJSP; Apelação 0032071-27.2015.8.26.0100; Relator (a): Cesar Ciampolini; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 07/03/2018; Data de Registro: 12/03/2018) (grifei)

Do voto do E. Desembargador Relator Cesar Ciampolini, extraio:

“[...] Com efeito, verifica-se que a alienação ocorreu em regular execução de sentença, com penhora e posterior alienação judicial em leilão. Essa circunstância não pode ser ignorada, não havendo qualquer indício de conluio entre falida, trabalhador e arrematante.

Nelson Abrão (Da ação revocatória, 2ª ed., atualizada por Carlos Henrique Abrão, Ed. Leud, 1997, p. 137) escreve: 'Efetivamente, e de modo eficaz, poderiam os terceiros como numa simulação, criar uma camisa de força, a servir de fato inibidor, representado pela decisão que formaliza o negócio, mas se a realização aconteceu com o propósito nítido de prejudicar os credores, retirando bens da massa, com percalço evidente, nada obsta a declaração de ineficácia, a qual, por si só, é bastante para fragmentar a operação e devolver a coisa ao patrimônio da massa'.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, ., Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122,
Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Também, José da Silva Pacheco (Processo de Falência e Concordata, 5ª ed., Forense, 1988, pp. 441/442, n. 591), segue a mesma orientação, trazendo exemplos de evidente conluio, como no caso quem que há 'penhora e, por isso, o devedor entrega a coisa ou o estabelecimento ao credor', no caso, nada foi entregue, mas a alienação se deu em leilão, sem que ocorra indício de fraude.

Rubens Requião (Curso de Direito Falimentar, 1º vol., 9ª ed., Saraiva, 1984, p. 206, n.186) traz julgado do Supremo Tribunal Federal (RTJ 36/407) e transcreve o voto do relator, Min. Hahnemann Guimarães: 'A revocatória, nos termos dos arts. 53 e 58, do Decreto-lei n. 7.661, de 21 de junho de 1945, tem por fim salvaguardar os direitos dos credores, cujo prejuízo possa resultar de ato do falido, formalmente perfeito, e até mesmo sancionado por uma decisão judicial, desde que fraudulento. No caso, não se trata de rescindir a sentença que decretou o despejo. Em seu aspecto formal, a decisão é perfeita: o procedimento que a ensejou é que é arguido de viciado por conluio entre o falido e o apelado'.

No mesmo sentido Ricardo Tepedino (Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência, coord. Paulo F.C. Salles de Toledo e Carlos Henrique Abrão, Saraiva, 2005, p. 370, n. 102) exemplifica as hipóteses em que a decisão judicial não escora os atos previstos no art. 138 da Lei n. 11.101/05, 'uma transação judicialmente homologada em que o débito cobrado é solvido mediante a dação de um bem do réu falido, ou mesmo uma sentença condenatória que não se aperceba estar diante de uma dívida simulada por autor e réu'.

Importante é o comentário de Gladston Mamede (Falência e Recuperação de Empresas, Atlas, 2006, p. 561) de que 'a norma precisa ser vista com redobrada cautela em seu conteúdo', valendo-se em sua aplicação das hipóteses já mencionadas, assim justificando: 'Em primeiro lugar, excetuada a prova de fraude, não me parece que se deva declarar ineficazes arrematações judiciais de bens penhorados, como já afirmei, citando jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça. Em fato, a simples possibilidade jurídica da ineficácia conduziria a amplo esvaziamento dos feitos executivos anteriores à decretação da falência: só um apostador, desejando colher vantagens financeiras extremadas pelo risco da declaração de ineficácia, se apresentaria à praça de bens de devedores passíveis de terem sua falência decretada, o que trabalharia contra todos: credor, devedor, empresa e Judiciário'.

Correta essa ponderação, pois a simples descon sideração, sem qualquer análise, levaria a inviabilização, por absoluta desconfiança no sistema, do processo de execução (ou do cumprimento de sentença), exigindo-se, por exemplo, que se providenciasse, antes do leilão, 'certidões atualizadas'. Trata-se de leilão judicial realizado antes da decretação da falência, sem indícios de conluio [...]'

Por essas razões, acolho a impugnação ofertada, para **tornar sem efeito** a decisão de fls. 701/704, **apenas** no que se refere à arrecadação do **imóvel** objeto da **matrícula nº. 52.905** do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, mantendo-se, no mais, as determinações lá estabelecidas por seus próprios fundamentos.

Com a **preclusão** desta decisão, **oficie-se** ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos para que proceda ao cancelamento da arrecadação do aludido imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, ., Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122,
Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

determinada nestes autos.

Ciência ao Ministério Público.

Fls. 833/834: Defiro a substituição requerida, passando a figurar como Administrador Judicial a **AJ RUIZ CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 30.615.825/0001-81, com sede à Rua Turiassú, nº.390, Conjunto 63, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05005-000, ficando, nos termos do artigo 21, parágrafo único, da Lei nº. 11.101/2005, como profissional responsável pela condução do processo de falência a Dra. Joice Ruiz Bernier, que deverá ser intimada pessoalmente, para que, em 48 (quarenta e oito) horas, assine o termo de compromisso, sob pena de substituição (artigos 33 e 34).

Fica consignado que os honorários já arbitrados à fl. 701/704 serão pagos ao ora nomeado Administrado Judicial.

No mais, dê-se normal prosseguimento ao feito.

Intimem-se. Cumpra-se.

Guarulhos, 19 de outubro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122,
Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

616

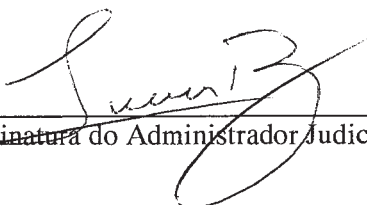
TERMO DE COMPROMISSO DE ADMINISTRADOR JUDICIAL

Processo Físico n°: 0020255-21.2002.8.26.0224
Classe – Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e
Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência
Requerente: Ferriera Di Cittadella do Brasil Ltda
Requerido: Bonsucesso Mármore e Granitos Ltda - Massa Falida

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Dr(a). Márcia Blanes, determinou a lavratura deste termo, conforme r. decisão proferida em 26/09/2016 que nomeou ADMINISTRADOR JUDICIAL o(a) Sr(a):

Satiro e Ruiz Advogados Associados, Rua Turiassu, 390, 6º andar, conjunto 63, Perdizes - CEP 05005-000, São Paulo-SP, CNPJ 03.532.142/0001-98, representado pelo Dr. Francisco Sátiro de Souza Júnior, OAB/SP. 129.791, neste ato representado pelo seu procurador, Dr. Luis Eduardo Marchette Ruiz, OAB/SP. Nº 317.547, no mesmo endereço.

A quem o MM. Juiz deferiu o compromisso de bem e fielmente desempenhar o cargo de Administrador Judicial e assumir todas as responsabilidades a ele inerentes nos autos da ação em epígrafe. Prestado o compromisso, nesta data, prometeu exercer o cargo com absoluta fidelidade, sob as penas da Lei 11.101/2005. NADA MAIS. O presente termo foi lavrado e, achado conforme, segue assinado. Guarulhos, 09/11/2016.


Assinatura do Administrador Judicial

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**