


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Americana

FORO DE AMERICANA

1ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669,, Sala n.º 113, Parque Residencial Nardini -

CEP 13468-390, Fone: (19)3309-2522, Americana-SP - E-mail:

americana1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital n.º:	1008090-93.2018.8.26.0019
Classe - Assunto	Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Inadimplemento
Requerente:	Continentalbanco Securitizadora S/A
Requerido:	Titan Comercial e Industrial Têxtil Ltda - Em Recuperação Judicial

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fabiana Calil Canfour de Almeida

Vistos.

O presente feito está a exigir intervenção para regularização do respectivo andamento, evitando o prosseguimento indevido com sucessão de atos que não são válidos e não poderão ser consolidados.

Assim é que dois são os questionamentos envolvendo a alienação do imóvel arrecadado nesta falência.

O primeiro é a irresignação dos credores quanto ao valor da arrematação que tipificaria preço vil.

O segundo consiste na inviabilização do registro da carta de arrematação tal como efetivada, em razão das sucessivas notas de devolução já emitidas nestes autos.

E ambos os questionamentos encontram amparo.

Com efeito, ainda que se pudesse manter a arrecadação e arrematação como efetuadas nestes autos, é evidente na hipótese que a hasta pública não atende os interesses nem da massa, nem dos credores elencados no quadro geral apresentado pela administradora.

Isso porque ao longo da tramitação desta falência este imóvel, ou os direitos da falida sobre este bem, consistem na verdade, no único patrimônio amealhado para fazer frente ao imenso débito aqui apurado. Ainda que a alienação viesse a ocorrer pelo valor integral da avaliação efetuada o montante arrecadado seria suficiente no máximo para quitação dos débitos fiscais ou privilegiados, com sérias dúvidas quanto ao pagamento dos credores quirografários.

Mas não é isso que se verificou, acabando o imóvel por ser arrematado por valor muito inferior ao da avaliação, que não alcança nem mesmo a metade deste último, o que não se mostra admissível porque realmente tipifica preço vil.

Assim, já por este fundamento, a arrematação não pode ser homologada, merecendo ser declarada nula, com imediata suspensão dos atos processuais a ela subsequente e levantamento dos valores depositados nos autos pelo arrematante.

Mas não bastasse isso, a própria alienação como havida também não é válida.

É certo que o processo de falência deve caminhar para a liquidação do patrimônio da falida com a maior brevidade possível, possibilitando assim a definição do capital amealhado para início da fase de pagamentos e viabilização do respectivo encerramento.

Este objetivo primordial entretanto, não pode ser realizado em discordância com o regramento legal que permitirá a regular transferência dos bens arrecadados aos eventuais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Americana

FORO DE AMERICANA

1ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669,, Sala n.º 113, Parque Residencial Nardini -

CEP 13468-390, Fone: (19)3309-2522, Americana-SP - E-mail:

americana1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

adquirentes, sob pena de criação de um novo problema na tentativa de encerramento das dificuldades antecedentes.

E é exatamente isso o que está ocorrendo nestes autos.

Com efeito, por ocasião da apresentação do imóvel como componente do patrimônio da massa falida através do compromisso de compra e venda firmado com a proprietária tabular, houve arrecadação deste bem como imóvel individualizado, para na sequência, por ocasião da primeira recusa do oficial registrador, se constatar que a gleba de terras havia sido desmembrada, e que o imóvel objeto do compromisso consistia em fração ideal da área remanescente 2 da matrícula originária (n. 6.535), e que esta área estava agora matriculada sob n. 138.794, ainda em nome de Agro Imobiliária Jaguari.

Também se apurou pelas notas de devolução que o desmembramento necessário para a alienação da fração ideal não consta do fólio registral.

Foi determinado na sequência, (fls. 1353) a expedição de mandado de averbação do compromisso de compra e venda e averbação da arrecadação da fração ideal de 28.254,43m2 da área original.

Para este novo mandado, a nota de devolução juntada a fls. 1561 reiterou a necessidade de prévia averbação do desmembramento da matrícula 138.794 para subsequente registro do compromisso de compra e venda da área desmembrada e por fim, averbação da arrecadação. E ainda assim, quando cumpridos estes requisitos, a falida seria possuidora apenas dos direitos de aquisição desta gleba.

O registrador expressamente consignou que o mandado deveria ser retificado para constar que se trata de arrecadação dos direitos do compromisso de compra e venda da gleba R2E. Só que essa determinação não foi novamente atendida, tendo o adquirente pedido a retificação do mandado para constar que a arrecadação recaiu sobre diretos sobre o bem imóvel fração ideal, o que foi determinado (fls. 1603), resultando em nova nota devolutiva (fs. 1643).

O que se conclui de todo este caminho é que a insistência na arrecadação de direitos sobre o imóvel, ou sobre fração ideal deste imóvel não terão resultado prático, sem a prévia adoção da providência insistentemente indicada pelo registrador, qual seja, de realização do desmembramento da área da matrícula 138.794, para que dela resulte nova área com descrição idêntica àquela objeto do compromisso de compra e venda, sob pena de violação do princípio da especialidade, já que não há possibilidade de identificação na matrícula existente hoje, do imóvel que foi objeto do compromisso de compra e venda firmado pela falida.

E ainda que providenciado fosse o desmembramento, a arrecadação esta limitada aos direitos advindos do compromisso de compra e venda dos quais a falida é titular.

Isso porque a falida não é proprietária do imóvel ou da fração ideal indicada no compromisso, mas apenas titular de direitos dele advindos.

É certo que a massa não possui ativos suficientes para fazer frente a esta regularização, sendo inadmissível a imposição a ela do ônus financeiro advindo das providências exigidas na espécie.

Outra solução não há portanto, que não a retificação da arrecadação e da alienação pública para que se restrinjam ambas aos direitos que a falida possui sobre o compromisso de compra e venda do imóvel, e não sobre o imóvel ou fração ideal deste, para que em ocorrendo eventual arrematação destes direitos as providências necessárias ao registro da aquisição e regularização da matrícula fiquem a cargo do arrematante, e não da massa.

Assim, para que a demanda volte a tramitar de forma regular no que concerne à arrecadação e alienação do patrimônio da massa, ANULO a alienação realizada em hasta pública e DETERMINO que a arrecadação recaia exclusivamente sobre os direitos que a falida possui

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Americana

FORO DE AMERICANA

1ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669,, Sala n.º 113, Parque Residencial Nardini -

CEP 13468-390, Fone: (19)3309-2522, Americana-SP - E-mail:

americana1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

sobre o compromisso de compra e venda da fração ideal do imóvel matriculado sob n. 138.794 do CRIA local, com averbação nesta matrícula neste momento, exclusivamente da existência desta ação com reflexos sobre aquele bem imóvel, para ciência e conhecimento de terceiros.

Retificado o auto de arrecadação, faz-se necessária a regularização da avaliação realizada nestes autos, que recaiu sobre a propriedade imobiliária, que jamais pertenceu a falida.

Decorrido o prazo de recurso contra esta decisão, providencie-se o necessário inclusive MLE em favor do arrematante.

Intime(m)-se.

Americana, 22 de junho de 2023.

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