

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1087071-82.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro Cível - Tutela de Urgência**
 Embargante: **URBANIZADORA CONTINENTAL S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**
 Embargado: **Adic Administradora de Imóveis e Construções Ltda e outro**

Juíza de Direito: **Dra. Maria Rita Rebello Pinho Dias**

Vistos.

Em sua inicial, a parte autora pede a concessão de efeito suspensivo aos embargos, com consequente suspensão das hastas públicas ou qualquer outro ato de expropriação dos imóveis mat. nº 43.780 do 2º CRI de São Paulo-SP (apartamento nº 32), mat. nº 43.781 2º CRI de São Paulo-SP (vaga de garagem) e mat. nº 80.288 do 15º CRI de São Paulo-SP (apartamento nº 104). Em paralelo pede também que seja determinada a revogação da ordem de arresto e depósito nos autos dos valores locatícios atrelados a estes imóveis. Defende de que estes imóveis foram objeto de negociação entre a embargante e a falida ainda na década de 1970, tendo sido dados em pagamento à embargante em razão de dívidas existentes à época. Desde então, são explorados pela embargante, que os aluga a terceiros, situação que, ao longo da falência já há; via sido constatada e aceita pelas sindicaturas anteriores. Entende que houve mero equívoco do atual síndico ao não se atentar para a situação consolidada da transmissão da propriedade dos bens à embargante desde há muito tempo, não sendo devido, desse modo, a inclusão destes para saldar o passivo da falência.

É o breve registro.

Por ora, entendo presente os requisitos para a concessão da tutela antecipada. A embargante demonstrar, ao menos em exame sumário, deter a posse dos imóveis em comento. Destaco, para tanto, os boletos de pagamento do imposto territorial urbano (IPTU) e taxas condominiais sobre os bens, em que consta registrado como responsável a embargante (fls. 219/500). Também são demonstrações de posse, a celebração de contratos de locação (fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

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

502/520), alguns remontando ainda à década de 1980. Por fim, também ressalto que as rescisões das promessas de compra e venda dos promitentes compradores Jesus Gimenez (fls. 138/141) e Maria da Penha Canteacesso (fls. 214/217) – com participação e anuência expressa da embargante – são condizentes com a narrativa da embargante, segundo a qual, a partir destas rescisões, esta assumiu inteiramente os direitos sobre os bens, em razão da dação em pagamento anteriormente celebrada com a falida. Todos, negócios realizados ainda na década de 1970. Assim, os documentos acostados demonstram a ocupação dos imóveis. Na forma do art. 678 do CPC, a concessão do efeito suspensivo aos embargos de terceiros depende apenas da demonstração da efetiva posse e domínio dos imóveis. Não há necessidade, por ora, de averiguar em maior profundidade a lisura dos títulos apresentados.

Não obstante, o efeito suspensivo dos embargos só pode ser concedido parcialmente, para o fim de impedir eventual expropriação destes bens. A ordem de arresto sobre os valores de aluguéis não pode, por ora, ser revogada. Primeiro que, por se tratar de mera ordem cautelar, inexistirá risco à embargante. Sendo sua pretensão acolhida ao fim, os valores depositados em juízo lhe serão imediatamente retornados. E, por outro lado, a medida se mostra adequada à preservação dos interesses de ambas as partes envolvidas no litígio, na medida em que tais valores serão preservados, evitando-se que sejam diluídos por qualquer das partes, caso estivessem sob seu total controle.

Com estes fundamentos, **DEFIRO PARCIALMENTE** pedido de efeito suspensivo aos embargos para, apenas e tão somente, suspender todo e qualquer ato de expropriação dos imóveis mat. nº 43.780 do 2º CRI de São Paulo-SP (apartamento nº 32), mat. nº 43.781 2º CRI de São Paulo-SP (vaga de garagem) e mat. nº 80.288 do 15º CRI de São Paulo-SP (apartamento nº 104), até que haja julgamento definitivo dos embargos. Fica mantido, por outro lado, a ordem de arresto e depósito em juízo dos aluguéis referentes a tais imóveis, com observação de que estes valores não deverão ser utilizados, por ora, para nenhum pagamento ou levantamento na falência, devendo ficar preservados até decisão definitiva nestes embargos.

INTIME-SE o síndico e o leiloeiro designado nos autos da falência, **com urgência**, quanto ao teor desta decisão, para que dê imediata suspensão a qualquer hasta pública ou negociação em trâmite a respeito dos referidos imóveis.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

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

Providencie a z.Serventia a intimação do leiloeiro nomeado e o traslado de uma cópia desta decisão para os autos da falência.

No mais, considerando que a R4C é mera síndica da falência e, por isso, representante legal da massa falida, desnecessário o seu cadastro nos autos como parte embargada, sendo suficiente a presença da massa regularmente representada. **Anote-se**, assim, sua exclusão do cadastro dos autos.

No mais, intime-se o síndico para defesa, no prazo de 15 dias.

Após, abra-se prazo para réplica e especificação de provas.

Por fim, abra-se vista dos autos ao Ministério Público.

Intimem-se.

São Paulo, 17 de agosto de 2021.

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