



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CUIABÁ
VARA ESPECIALIZADA DE FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E CARTAS PR
131740 - 2000 \ 219.

4748
4839
lf

Tipo de Ação: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de
Requerente: Trese Construtora e Incorporadora Ltda. e Outros
Síndico: Ronimarcio Naves
Interessado(a): Caixa Economica Federal
Advogado: Felipe de Oliveira Santos
Advogado: Lucien Fábio Fiel Pavoni
Advogado: Carlos Hilde Justino Melo da Silva

DESPACHO

Vistos.

O síndico da Massa Falida da empresa Trese Construtora e Incorporadora Ltda as fl. 4480/4483, informa a este Juízo que o síndico e o falido identificaram como de propriedade do grupo falido o imóvel objeto da matrícula nº 49.158 do Cartório do 5º Ofício, com área de 7 há e 1.150 m2, localizado na Av. Beira Rio s/n, Cuiabá/MT, registrado em nome do espólio de Benjamim Duarte Monteiro Filho, objeto do compromisso de compra e venda para a firma falida Trese Construtora e Incorporadora Ltda (fl. 374), sendo o imóvel arrolado no pedido inicial de auto falência (fl. 21), e relacionado no auto de arrecadação encartado às fl. 368/376, firmado pelo então síndico FREDERICO DE CARVALHO LOPES, e pelo representante do Ministério Público (Dr. Massud Soubilla) e pelo falido Edmundo Luiz Campos Oliveira. Aduz o síndico que o contrato particular de compromisso de compra e venda firmado entre a empresa Trese Administradora Ltda, CNPJ(MF) 03.827.987/0001-00 e o Sr. Benjamin Duarte Monteiro Filho e Selma Maria Brunini Monteiro, foi firmado em 10/12/1986, sendo que na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis do 5º Ofício de Cuiabá, consta registro de garantia hipotecária sobre o imóvel havido entre a empresa falida Trese Construtora e Incorporadora Ltda e Banco Econômico S/A. Informa o síndico que referido imóvel foi objeto de reintegração de posse, autos nº 564/2001, cód. 7448, nº. única 1305141.2001.811.0041 proposta em face de Antonio de Souza e outros, havendo este Juízo Especializado sido proferida sentença procedente em favor da Massa Falida. Requerido auto de constatação para verificação da condição do imóvel vieram informações pelo Sr. Ruy Pinheiro de Araújo de que no imóvel está sendo erguido complexo imobiliário com aproximadamente 700 (setecentos) apartamentos, denominado Condomínio Beira Rio, cujo empreendimento é realizado pela Imobiliária e Construtora São Benedito. Assim requer a expedição de ofício ao Cartório de Registro



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CUIABÁ

VARA ESPECIALIZADA DE FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E CARTAS PR

131740 - 2000 \ 219.

de Imóveis do 5º Ofício, solicitando certidão integral e atualizada da matrícula 49.158; a intimação do falido para prestar esclarecimentos sobre o imóvel; a intimação da empresa Imobiliária e Construtora São Benedito para prestar esclarecimentos sobre o referido imóvel; e a intimação do Ministério Público para conhecimento, providências e manifestações que entender necessárias, sendo o pedido deferido no item XXII do despacho de fl. 4523/4525.

Sobre os fatos manifestou-se a empresa Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda e a empresa SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA às fl. 4563/4767, alegando que o imóvel em questão é de propriedade da empresa SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA, sendo seu representante legal o Sr. Leonardo Chicre Maluf. Alega que o imóvel registrado na matrícula n. 49.158 junto ao Cartório do 5º Ofício desta Capital é de propriedade da referida empresa. Alega a existência de inúmeras falhas no processo falimentar, aduzindo que o síndico responsável pelo cumprimento da sentença de quebra deveria promover os registros necessários a margem da matrícula do imóvel, para que houvesse validade a arrecadação realizada, contudo alega que não há nos autos averbação da restrição imputada ao ato. Assim após 10 (dez) anos e 07 (sete) meses de ser proferida a sentença de quebra o atual síndico requer a intimação da atual proprietária do imóvel para prestar esclarecimentos acerca das condições do imóvel (petição de fl. 4480/4516). Aduz que em momento algum foi registrado na margem da matrícula do referido imóvel a sua arrecadação, não sendo à época dos fatos o imóvel escriturado a qualquer empresa integrante do grupo econômico falido, conforme certidão de cadeia dominial em anexo, o que caracteriza falha grave na condução do processo pelas partes envolvidas à época. Dessa forma, visando afastar quaisquer dúvida sobre a legítima propriedade do referido imóvel informa que na aquisição do referido imóvel a empresa SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA, tomou todas as providências devidas nos órgãos competentes, inerentes ao imóvel, pois a aquisição foi realizada com fim específico de promover a Construção e Incorporação Imobiliária de Empreendimento Residencial com 456 apartamentos. Dessa forma destaca a cadeia dominial do imóvel desde a sua origem até a aquisição pela empresa SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA, a saber: 1º adquirente: MARIO LUIZ ESTEVES, adquiriu por adjudicação do Juiz de Direito da 2ª Vara em 22/05/1936; 2º adquirente: ZAIRA CUNHA ESTEVES; JULIETA ESTEVES PIRES CASTANHO; ARACY ESTEVES SOARES CAMPOS; DORA ESTEVES TEIXEIRA COELHO e JOÃO CUNHA ESTEVES, adquiriram do espólio de Mario Luiz Esteves; 3º adquirente: COOPERATIVA MISTA DE POCONÉ LTDA, que adquiriu de ROSILDO TEIXEIRA COELHO e sua mulher DORA ESTEVES TEIXEIRA COELHO; JOÃO CUNHA ESTEVES; EDUARDO PIRES CASTANHO e sua mulher JULIETA ESTEVES PIRES CASTANHO; ARACY ESTEVES SOARES CAMPOS e seu marido CARLOS FRÉDERICO SOARES CAMPOS e ZAIRA CUNHA ESTEVES; 4º adquirente: FRANCISCO GOMES DA SILVA, adquiriu da COOPERATIVA MISTA DE POCONÉ LTDA; 5º Adquirente: BENJAMIN DUARTE



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CUIABÁ
VARA ESPECIALIZADA DE FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E CARTAS PR

4744
4840
4

131740 - 2000 \ 219.

MONTEIRO FILHO, adquiriu área de 7,00 hectares 2912 metros quadrados, de FRANCISCO GOMES DA SILVA e sua esposa MARIA ROSA POMPEO DA SILVA; 6° SELMA MARIA BRUNINI MONTEIRO, adquiriu do espólio de BENJAMIN DUARTE MONTEIRO FILHO, carta de adjudicação - processo 1988/1191 - inventário, datada de 14/10/2005 pelo Juízo da 1ª Vara Especializada de Família e Sucessões da Comarca de Cuiabá - Dr. Luiz Carlos da Costa; 7° adquirente: L.M.ORGANIZAÇÃO HOTELEIRA LTDA, adquiriu a área de SELMA MARIA BRUNINI MONTEIRO; 8° adquirente: LEOPOLDO MÁRIO NIGRO FILHO, e sua esposa ADRIANA AIRES NEGRY NIGRO e LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA NIGRO e sua esposa VALÉRIA BEZERRA RIBEIRO NIGRO adquiriam da empresa L. M. ORGANIZAÇÃO HOTELEIRA LTDA; 9° adquirente; SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA, adquiriu de LEOPOLDO MÁRIO NIGRO FILHO, e sua esposa ADRIANA AIRES NEGRY NIGRO e LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA NIGRO e sua esposa VALÉRIA BEZERRA RIBEIRO NIGRO, assim pela cadeia dominial fica claro que a empresa SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA, figura como sexto adquirente de boa-fé, a contar do registro da carta de arrematação a favor de SELMA MARIA BRUNINI MONTEIRO, ressaltando que em momento algum há registro de suposta propriedade em nome de quaisquer empresa integrante da massa falida. Dessa forma destaca que uma das empresas integrantes da Massa falida possuía era apenas um instrumento particular de PROMESSA de compra e venda não resolvido junto ao Sr. BENJAMIN DUARTE MONTEIRO FILHO, sendo que o apontamento na matrícula do imóvel, garantia hipotecária prestada pelo espólio a favor de uma das empresas da massa falida junto ao Banco Econômico, tal dívida foi liquidada pelo próprio espólio de BENJAMIN DUARTE MONTEIRO FILHO, nos autos de execução n. 3196/1996, arquivado na 14ª Vara Cível de Cuiabá/MT, em razão de acordo judicial homologado ante ao inadimplemento da TRESE com o referido banco, não havendo em momento algum a transferência de propriedade para a massa falida. Nesse toar alega que a existência do contrato particular de promessa de compra e venda não resolvido, não havendo sido transferida a propriedade para quaisquer das empresas integrantes da massa falida, bem como não houve a averbação na matrícula do imóvel quanto ao referido contrato, não há o que se falar em direito, mas sim em improvável direito pessoal, a ser discutido entre os representantes do espólio e a massa falida. Aduz ainda a empresa SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA, é adquirente de boa-fé, havendo tomada todas as providências legais junto ao cartório do 5º ofício desta capital. Ressalta que o imóvel foi adquirido com fim específico de empreendimento imobiliário, tratando-se de condomínio residencial multifamiliar, composto de mais de 456 (quatrocentos e cinquenta e seis) apartamentos, sendo que todas as unidades já foram vendidas a terceiros, os quais na cadeia dominial já são os 7º adquirentes de boa-fé, além do que consta hipoteca do Banco do Brasil referente a financiamento para a execução da obra e quaisquer restrição na matrícula deste imóvel por esta demanda ocasionará a petionaria SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA, prejuízos irreparáveis. Assim sob a alegação de que o



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CUIABÁ

VARA ESPECIALIZADA DE FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E CARTAS PR

131740 - 2000 \ 219.

instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel, não transfere/garante a propriedade de imóvel, não gerando efeitos jurídicos, bem como não haver sido averbado junto a matrícula do referido imóvel a arrecadação ao acervo da massa falida, não se vislumbra outra saída senão a manutenção da segurança jurídica das 456 famílias adquirentes do empreendimento imobiliário e do Banco do Brasil, que possui hipoteca sobre o imóvel, vez que a empresa SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA tomou todas as cautelas possíveis, impondo-se a manutenção da segurança jurídica do caso. Requer ainda a nulidade da arrecadação do imóvel, sob a alegação de que a arrecadação só poderia recair sob bens do falido, segundo preconiza o art. 70 do Decreto Lei 7.661/45, o que de direito não possui e nem possui sobre o imóvel destacado o direito de propriedade, assim não poderia o síndico, à época, listar o imóvel em questão para a sua arrecadação, já que a empresa integrante da massa falida não era proprietária, possuindo apenas instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel, não sendo o mesmo resolvido a fim de garantir a transferência de propriedade, por ausência de registro na matrícula não gerando efeito algum o referido contrato, sendo nula de pleno direito, ante a ausência total dos requisitos essenciais exigidos na antiga lei de falência, bem como os requisitos do direito de propriedade da legislação competente, devendo ser decretada a nulidade de pleno direito da arrecadação imposta no imóvel em testilha. Requer por fim a liberação do imóvel de qualquer impedimento ou gravame que possa surgir proveniente do processo de falência, preservando a segurança jurídica e o direito de propriedade de terceiros, quartos, quintos e sextos e inclusive sétimos adquirentes de boa-fé.

Sobre as alegações da empresa SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA manifestou-se às fl. 4819/4824, o síndico se manifestou sobre o assunto alegando o seguinte: Inobstante a situação de terceiros de boa fé das empresas peticionárias é manifesta, em razão de não ter havido o regular registro de impedimentos junto a matrícula e ausência completa de documentos contábeis que identifiquem a realização do negócio, tais como a quitação do contrato, notificações, medidas judiciais de cobrança é necessário a oitiva do falido, mesmo porque apesar de já haver determinação para que o falido se manifeste quanto ao assunto (despacho de fl., 4523/4525), o falido não foi intimado para tal mister, e somente ele poderá prestar esclarecimentos sobre o negócio realizado, em busca da verdade real. Registra o atual síndico que reconhece a condição de terceiro de boa-fé das peticionárias, entretanto é necessário identificar se, como e quem fora beneficiado com esta situação, assim requer a intimação do falido para que preste esclarecimento sobre os fatos e após requer nova vista dos autos para manifestar-se, entretanto registra desde já que os vendedores posteriores as empresas SPE PARQUE RESIDENCIAL BEIRA RIO LTDA e IMOBILIÁRIA SÃO BENEDITO, poderão



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CUIABÁ
VARA ESPECIALIZADA DE FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E CARTAS PR

4750
4841
y

131740 - 2000 \ 219.

ser intimadas a informarem as condições em que o negócio fora realizado.

Por sua vez o representante do Ministério Público alegando evitar possível nulidade processual por cerceamento de defesa, opina seja o feito chamado a ordem para ser determinada a intimação pessoal do FALIDO, para que preste esclarecimentos sobre os fatos e após seja o síndico intimado a manifestação.

É o relatório do necessário,
DECIDO.

Da detida análise dos autos, verifico que uma das empresas integrantes da massa possuía instrumento particular de promessa de compra e venda firmado com BENJAMIN DUARTE MONTEIRO FILHO e que o apontamento na matrícula do imóvel foi feito pelo espólio do mesmo, dando em garantia hipotecaria àquela empresa junto ao banco econômico, cuja dívida acabou sendo liquidada pelo próprio espólio conforme autos de execução n. 3196/96, que tramitou perante a 14ª Vara cível desta comarca, em virtude do inadimplemento da falida. Logo, o referido contrato não foi resolvido entre aquelas partes, como também não houve nenhuma efetiva transferência de propriedade para a massa.

Portanto, em que pese a existência de um contrato não resolvido de promessa de compra e venda, o imóvel não foi transferido a sua propriedade a nenhuma das empresas integrantes da massa.

Assim é que na vigência do código civil de 1916, a propriedade se adquire pela transcrição do título no registro imobiliário, segundo o comando do artigo 530. Nesse mesmo sentido o Novel Código Civil também prevê a mesma regra em, seu art. 1245.

Estou convencido que eventual direito da massa em relação ao instrumento particular de promessa de compra e venda realizado com Benjamin Duarte Monteiro Filho, e não honrado, não serve como direito de garantia real, mas sim de direito pessoal que deve ser discutido na via própria pela massa e pelo espólio do mencionado promitente vendedor.

O que não se pode perder de vista, é justamente o direito do terceiro de boa-fé, que adquirira o imóvel ora em discussão sob pena de violar um dos maiores princípios básicos do direito e da própria constituição federal que é a segurança jurídica.

Ademais, o próprio síndico em sua manifestação reconheceu que a imobiliária e construtora São Benedito Ltda e SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda, são terceiros de boa-fé.



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CUIABÁ

VARA ESPECIALIZADA DE FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E CARTAS PR

131740 - 2000 \ 219.

Por isso, entendo ser de tudo desnecessário a realização de audiência para a oitiva dos interessados, já que a prova documental carreada aos autos permite a desobstrução do imóvel ora em questão, a fim de que o mesmo não venha a sofrer os efeitos da falência.

Aliás, o despacho de fl. 4523/4525, foi remetido a imprensa eletrônica, para manifestação dos interessados, sem que houvesse nos autos qualquer manifestação ou certidão de decurso do prazo.

Com essas considerações, defiro o pedido de fl. 4563/4581, pelo que decreto a nulidade absoluta da arrecadação do imóvel matriculado sob n. 49.158, no 5º Serviço Notarial e Registral de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá/MT.

Expeça-se o necessário.

Int.

Cuiabá, 21 de novembro de 2012

Alexandre Elias Filho

Juiz de Direito

Cuiabá 23/11/12

José Antonio Borges Pereira
Promotor de Justiça