



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, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1027811-06.2023.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro Cível - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Embargante: **João Wilson Anuniação**
 Embargado: **Sociedade de Engenharia e Indústria Sei Ltda**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Clarissa Somesom Tauk**

Vistos.

Anoto. Fls. 98/99: Decisão que determinou a suspensão do leilão do imóvel em contenda, uma vez que haveria dificuldade enorme de se reparar o dano causado pela imissão na posse; determinou a intimação do síndico para apresentar defesa no prazo de 15 dias.

Fls. 102/105: Síndico apresenta impugnação aos Embargos de Terceiros. Aduz que não há legitimidade processual, pois, apesar da alegação do Embargante de que comprou o imóvel de terceiros, a documentação colacionada aos autos nada comprova sobre o alegado direito. A Massa falida seria a proprietária tabular, conforme certidão da fl. 94, não havendo qualquer efeito sobre a massa falida a cessão de direitos noticiada. Não haveria comprovação de que a Massa vendera o bem a ele ou a terceiros que lhe venderam.

No mérito, reprisa os pontos acima levantados e traz a Súmula 487 do STF: "Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada.", o que relaciona ao caso afirmando que não é dono quem não registra o imóvel.

Afirma que os contratos juntados são imbuídos de nulidade absoluta, sendo seu objeto ilícito, nos termos do Art. 166, II, do CC.

Fls. 108/114: José Wilson da Anuniação, embargante, apresenta réplica à contestação, em que aduz, preliminarmente, que, apesar de não comprado da falida o imóvel, o fez de boa-fé com terceiros e durante 31 anos e lá abrigou sua família e realizou diversas benfeitorias em um imóvel outrora abandonado. Afirma que teria direito à usucapião e que o imóvel se trata de bem de família, sendo impenhorável, conforme o Art. 5º Lei 8009/1990,

No mérito, afirma que os comprovantes de quitação de IPTU de fls. 70/78, bem como a certidão negativa de tributos imobiliários de fls. 79/80 apresentam como proprietário Orlando Calqui, que fora o transmissor da propriedade à embargada. Retoma a comprovação de aquisição de boa-fé mediante escritura pública de cessão e transferência de direitos possessórios e



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, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

do recibo de quitação de fls. 30/33. Aduz que sua família se encontra em situação de pobreza.

Requer manutenção da tutela deferida e expedição de ofício ao 2º CRI de Guarulhos, para o cancelamento definitivo da indisponibilidade do imóvel constante da av. 2 da matrícula nº 21.130.

Fls. 115/116: Embargante requer, caso este Juízo assim considere, a produção de prova testemunhal.

Fls. 119/126: Ministério Público, acerca da questão preliminar de ilegitimidade passiva, afirma que não merece guarida, em decorrência do disposto no Art. 674 do CPC, uma vez que o Embargante sofre constrição sobre o bem sobre o qual tem posse.

No mérito, pugna pela improcedência do pedido, uma vez que matrícula de fls. 27/29 demonstra a falida como proprietária do imóvel. Ainda, afirma que a cessão de direitos informada pelo embargante foi realizada em 1991, 8 anos depois da decretação da falência que ora se processa, o que tornara o bem indisponível, conforme entendimento contemporâneo sobre a interrupção do prazo de prescrição aquisitiva de imóvel quando da decretação de falência. Portanto, seria despicienda a produção de prova testemunhal, bem como improcedente o pedido.

Ciente. Passo a decidir.

Em primeiro lugar, há evidente legitimidade ativa dos autores, conforme bem colocado pelo Ministério Público: a constrição sobre o imóvel de posse dos autores os legitima para o ajuizamento da presente ação, conforme o Art. 674 do CPC.

No mérito, em que pese o fato de, na matrícula do imóvel, constar como proprietária do imóvel a massa falida ora embargada, as peculiaridades do caso exigem mais profunda análise e sopesamento.

Há necessidade de análise do caso à luz da função social da propriedade, introduzida como pilar da Constituição Federal de 1988 (Art. 5, XXIII), em alteração a uma concepção pré-constitucional obsoleta que definira como absoluto o direito da propriedade, desvinculado de uma função social. Vejamos o i. civilista Gustavo Tepedino, tratando da integração hermenêutica entre Código Civil e Constituição: “não se trata, à evidência, de deslocamento para o direito público de certos tipos de propriedade, como se ao direito civil coubesse a disciplina de uma propriedade sem limites, no espaço que lhe restou, onde fosse possível expandir o mesmo individualismo pré-constitucional, podendo então, finalmente, o titular, exercer a senhoria livremente, sem intervenção estatal. Ao contrário, todo o conteúdo do



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, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

direito subjetivo de propriedade encontra-se redesenhado” (TEPEDINO, Notas metodológicas para a constitucionalização do Direito Civil, Notas metodológicas para a constitucionalização do Direito Civil. Revista de Direito do Estado, nº 2).

Ainda que a propriedade esteja inserida entre os direitos individuais do Art. 5º da CF/88, passa a ser integrada ao projeto nacional vigente com o texto constitucional. Segundo Fábio Konder Comparato:

“seria evidente contrassenso que essa qualificação [da propriedade como direito fundamental] fosse estendida ao domínio de um latifúndio improdutivo, ou de uma gleba urbana não utilizada ou subutilizada, em cidades com sérios problemas de moradia popular”. (COMPARATO, Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. In: AMARAL-JÚNIOR; PERRONE-MOISÉS, O cinquentenário da Declaração Universal dos Direitos do Homem, São Paulo: Edusp, 1999.).

Ainda, segundo o Gustavo Tepedino e Anderson Schreiber, “não há, no texto constitucional brasileiro, garantia à propriedade, mas tão-somente garantia à propriedade que cumpre a sua função social” (SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. A garantia da propriedade no direito brasileiro. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes, n. 6, p. 101-119, 2005).

Pois bem, resta claro que não se trata de mera análise de controvérsia documental sobre a propriedade do imóvel, mas exige-se uma consideração mais profunda acerca da propriedade e sua função social no Brasil, de acordo com a moderna constituição Federal, pois, como bem define Eros Grau, a propriedade que não cumpre sua função social deixa de ser “propriedade” (GRAU, A Ordem Econômica na Constituição de 1988).

Passando à análise do caso concreto, vê-se o pleito da massa falida, representada pelo Síndico, pelo desalojamento de família de 8 pessoas em situação extremamente vulnerável, incluindo idosos e crianças “PCD”, de “unidades tipo cortiço” (conforme laudo pericial de perito avaliador de fls. 5521/5525 dos autos principais nº 0016775-83.1983.8.26.0100) pelos quais tal família pagou por sua aquisição há 32 anos. Cabe destacar, ainda, que 1/3 do valor avaliado do imóvel provém da construção de benfeitorias realizada pelos moradores.

Passados 41 anos da decretação da quebra da empresa, o síndico passa a requerer a ida do bem a leilão, tendo deixado por décadas o imóvel parado e sem tratar do fato de que uma



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, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

família pagou pelo bem e lá se estabeleceu por mais de 30 anos. Destaco que não se trata de caso clássico de usucapião de imóvel da massa falida, cuja decretação de quebra interrompe o prazo prescricional, mas de caso em que a família quitou devidamente o valor do imóvel. Tudo isso à revelia da atuação sindical, a qual foi nitidamente irresponsável para com o concurso de credores e com a Justiça brasileira.

Em análise sobre o impacto da arrecadação do bem imóvel para a falência, conclui-se que é bastante pequeno. Compulsando os autos principais, vê-se que:

(i) Há cálculo pericial (fls. 5521/5525) que definiu seu valor em R\$219.000,00, sendo que R\$71.005,81 provém da construção do imóvel realizada pelos autores.

(ii) A unificação das contas judiciais apresentou o saldo atualizado da falência no valor de R\$1.284.470,44, conforme ofícios de fls. 5506/5511.

Assim, evidentemente, o valor do imóvel não é determinante para o sucesso do rateio entre os credores, ainda mais considerando que o valor de avaliação raramente é o mesmo valor pelo qual é vendido o bem em leilão judicial, este geralmente muito inferior.

À luz da função social da propriedade, levando-se em conta que, de um lado, o síndico, negligenciando a sua função, ignorou o imóvel por décadas, e, de outro lado, que tal imóvel é único abrigo de uma família de 8 pessoas, incluindo idosos e criança “PCD”, que poderiam ser desalojadas, resta claro que a utilização do imóvel como moradia, em respeito ao programa constitucional da dignidade humana (Art. 1º, III, da CF/88), se trata de utilização correta da propriedade, atendendo-se à sua função social.

Deve-se ter em mente que o legislador constituinte optou pelo regime capitalista, vez que o artigo 1º, a Carta Magna trata o trabalho e a livre iniciativa como fundamentos de nossa República Federativa. Ao mesmo tempo, ele cuidou de alçar ao mesmo patamar a dignidade da pessoa humana, colocando-a lado a lado com a soberania, a cidadania e o pluralismo político. Até então, apenas a Constituição de 1967 tratava do tema, qualificando-a como um dos princípios da ordem econômica o que, embora tivesse o inegável mérito de a elevar ao nível constitucional, acabava por limitá-la a um único aspecto de proteção. Atualmente, já não se discute que a dignidade deva ser alcançada, para além da ordem econômica, em toda a vida em sociedade, conforme prevê o art. 170 da Constituição Federal (Brasil, 1988).

A visão que deve permear a atuação do Poder Judiciário, mormente nestes casos, em que



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, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

se destaca o valor supremo da dignidade da pessoa humana, reside no resgate dos ideais consagrados pelo capitalismo humanista, que "propõe é um novo enfrentamento do capitalismo, enquanto regime econômico, de modo a assegurar a concretização dos Direitos Humanos, relativizando o direito à propriedade e à livre iniciativa." (MOURA RIBEIRO, Paulo Dias de; TAUK, Clarissa Somesom. O sistema Brasileiro de Insolvência sob a perspectiva do capitalismo humanista. Em: Reforma da Lei de Falências e Recuperação de Empresas. São Paulo: Ed Imperium, 2022.)

Um ponto que merece destaque está na verificação de que o capitalismo humanista tem seu lugar no país, restando " (...) instalado na República Federativa do Brasil, em todo o território nacional, nas três esferas de governo nacional, Federal, estadual e Municipal, inclusive, no Distrito Federal." (SAYEG, Ricardo e BALERA, Wagner. O capitalismo humanista: filosofia humanista de direito econômico. Petrópolis: KBR, 2011)

Seguindo as lições de Sayeg e Balera¹, cujas palavras aqui se faz relevante destacar a literalidade:

Em nome dessa identidade nacional humanista, que o Brasil assume de conformidade com o teor literal de sua Carta Magna, fica clara a ocupação jurídica do Capitalismo Humanista em todo o território Nacional, que impõe a compulsória observância aos Direitos Humanos mesmo quanto aos comportamentos individualistas com que a sociedade capitalista parece querer impingir aos Homens (...) A Constituição Federal repartiu as competências, mas toda a ordem jurídica brasileira deve estar integralmente dirigida pelo vetor da dignidade da pessoa humana como concretização multidimensional dos Direitos Humanos; e no âmbito de sua ordem econômica, a garantir a todos de existência digna, além de reconhecer, inclusive, como fundamento os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa e a propriedade privada.

Esta constatação decorre do entendimento de que o Brasil adota o regime capitalista, de modo que a ordem jurídica nacional se fundamenta na valorização do trabalho e na livre iniciativa, além de erigir a propriedade privada como direito fundamental. Conquanto capitalista, o país se

¹ *Ibid.*, p. 104.



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, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

posiciona como humanista, posto que elege a dignidade da pessoa humana no rol dos direitos fundamentais. Ainda, o art. 170 da nossa Carta Política estabelece que a ordem econômica tem por finalidade assegurar a todos a "existência digna, conforme os ditames da justiça social." Desta forma, a ordem jurídica brasileira reflete as diretrizes do humanismo antropofílico, estimulando o reconhecimento e a concretização dos direitos humanos e seguindo a máxima de que o planeta será mais pacífico e civilizado, na medida em que se amplia a concretização desses direitos, mantendo como norte a dignidade universal da pessoa humana. (MOURA RIBEIRO, Paulo Dias de; TAUKE, Clarissa Somesom. O sistema Brasileiro de Insolvência sob a perspectiva do capitalismo humanista. Em: Reforma da Lei de Falências e Recuperação de Empresas. São Paulo: Ed Imperium, 2022.)

Reconhecendo que o capitalismo humanista deve nortear a atuação do julgador, já se posicionou o ilustre Ministro Paulo Dias de Moura Ribeiro, em voto emblemático, quando ainda membro do Tribunal de Justiça de São Paulo (apelação com revisão nº 991.06.054960-3):

VOTO Nº 17.019 EMENTA: Embargos à execução hipotecária rejeitados liminarmente (art. 739, II, do CPC).- Inconformismo dos embargantes firme nas teses de que (1) suportaram cerceamento de defesa e (2) os gastos com o tratamento médico de seu filho que faleceu em virtude de leucemia ainda na juventude, foi a causa do inadimplemento — Acolhimento — Descaracterização da mora diante de fato que não pode ser imputado aos embargantes - Aplicação do art. 963, do CC/16 - Exclusão da cobrança de juros moratórios e multa contratual no período de junho/02 a outubro/04 - Sucumbência a cargo do embargado — Matéria preliminar rejeitada - Recurso parcialmente provido, com observação. A grave doença de um filho acometido por leucemia e que em virtude faleceu é fato que desconcerta a vida financeira de qualquer família e serve para caracterizar o caso fortuito , permitindo o afastamento da mora dos devedores no período da moléstia.

Em passagem que merece ser aqui destacada, pontua o Ministro que "tudo está a redundar e a ter domicílio na função social do contrato que se assenta em duas bases sólidas: uma realista porque se apoia em fatos empiricamente observados na vida social; socialista, porque busca preservar a coerência dos elementos sociais. Daí porque é possível se dizer que 'toda regra jurídica imposta aos homens não se baseia no respeito e na proteção do direito individual, que não existem, e de uma manifestação de vontade individual, que por si mesma não produz efeito social algum, mas na solidariedade da estrutura social.' (...)"

Seria este o rumo a seguir para uma sociedade fraterna. Encarando-se a fraternidade como



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, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

uma categoria jurídica, consagrada constitucionalmente, segundo as lições de Alcântara Machado (MACHADO, Carlos Augusto Alcântara. A fraternidade e o direito constitucional brasileiro. Em: Fraternidade como categoria jurídica. Vargem Grande, SP: Cidade Nova, 2013.):

A fraternidade (...) deve ser compreendida, por certo, não exclusivamente como um elemento de fé ou mesmo de crença – apesar de entender que é exatamente no cristianismo que encontra seus fundamentos -, mas como uma virtude da cidadania, que supera as fronteiras da pátria ou da nação (cidadania interna), numa perspectiva universal de pessoa humana (cidadania global). (...) outra não pode ser a conclusão: a Constituição Federal, efetivamente, consagrou a fraternidade como princípio-valor-categoria jurídica.

Assim, é possível encontrar o chamado Estado Brasileiro da Fraternidade, cujo encargo é garantir a todos um mínimo vital, pautado numa perspectiva multidimensional de direitos humanos de primeira, segunda e terceira dimensões, conforme preleciona a nossa Constituição. (SAYEG, Ricardo Hasson. O capitalismo humanista no Brasil. In: MIRANDA, Jorge; SILVA, Marco Antonio Marques da. Tratado luso-brasileiro da dignidade humana. 2ª Ed. São Paulo: Quartier Latin, 2009)

A grandiosidade deste novo marco teórico representando pelo capitalismo humanista reside na intenção de se concretizar os direitos humanos e a fraternidade, sem, contudo, macular os princípios que orientam o regime econômico prevalecente no seio social, ou até mesmo as normativas do sistema empresarial vigente. Não se quer subverter a ordem implementada pelo sistema de insolvência, mas sim adequá-la a parâmetros fraternos e que resguardem os menos favorecidos, que acabam por ser os mais vulneráveis, como no caso em apreço.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido dos autores para confirmar a tutela de urgência concedida na decisão da fl. 98. Determino a expedição de ofício ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, para fins de cancelamento definitivo da indisponibilidade do imóvel, constante da averbação de n.º 2 da matrícula n.º 21.130.

Consigno que, considerando o Art. 67 do Decreto-lei 7661/45, que afirma que o arbitramento de honorários ao síndico deve avaliar sua diligência e responsabilidade da função, e, ainda, para que não sejam afetados negativamente por este feito os credores que há 4 décadas



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, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

aguardam o recebimento de seus créditos, o valor dos honorários sindicais a serem fixados deverá ser reduzido nos autos principais. À z. Serventia, expeça certidão nos autos falimentares principais, nos seguintes termos: “nos autos dos Embargos de Terceiro nº 1027811-06.2023.8.26.0100, este Juízo determinou a minoração dos honorários sindicais, dada a má atuação em relação a bem imóvel da falida”.

Condeno a massa ao pagamento de honorários sucumbenciais no valor de 10% sobre o valor da causa, pois o presente feito se trata de Embargos de Terceiro, não sendo afetado pelo § 2 do Art. 208 do Decreto-lei 7661/45.

P.I.C.

São Paulo, 22 de junho de 2023.

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