



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: -----
 Embargado: -----

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: -----, 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 -----, 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

1027811-06.2023.8.26.0100 - lauda 1

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 -----, 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

1027811-06.2023.8.26.0100 - lauda 2

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

1027811-06.2023.8.26.0100 - lauda 3

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 provêm 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

1027811-06.2023.8.26.0100 - lauda 4

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; 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.)

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

1027811-06.2023.8.26.0100 - lauda 5

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; 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.)

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

1027811-06.2023.8.26.0100 - lauda 6

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.):

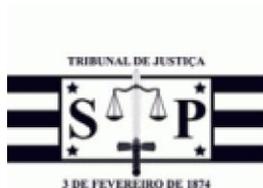
A fraternidade (...) deve ser compreendida, por certo, não exclusivamente como um elemento de fé ou mesmo de crença – apesar de entender que é exatamente no cristianismo que encontra seus fundamentos –, mas como uma virtude da cidadania, que supera as fronteiras da pátria ou da nação (cidadania interna), 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 resguardecem 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

1027811-06.2023.8.26.0100 - lauda 7

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**

1027811-06.2023.8.26.0100 - lauda 8