



3525
R17

056/1.17.0000224-4 (CNJ):.0000476-15.2017.8.21.0056)

Vistos.

Cadastrem-se no sistema Themis os adquirentes Thiago dos Reis Wallau e Ana Carolina Mastella de Oliveira na condição de interessados e os seus procuradores.

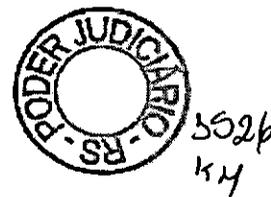
Analiso a petição dos adquirentes do imóvel de matrícula n. 6.092 do CRI de Júlio de Castilhos

Inicialmente, não vejo como afastar a legitimidade dos adquirentes, na medida em que eles estão sendo impedidos de disporem do imóvel que compraram em razão de decisão prolatada por este juízo e, para além disso, são adquirentes de boa-fé. E assim, não há que se falar em preclusão em relação aos adquirentes (interessados), pois esta é a primeira oportunidade em que se manifestam nos autos (fls. 1419/1424).

Registro que dito imóvel foi reconhecido como essencial à atividade desenvolvida pela empresa recuperanda, apesar de não ser por ela utilizado diretamente, pois objeto de locação. Digno de nota o fato de o imóvel estar sendo locado não significa que não possa ser reconhecido como essencial, embora tal situação possa militar contra eventual declaração judicial de essencialidade.

Todavia, convenci-me que devo voltar sobre os meus próprios passos, haja vista os elementos trazidos, posteriormente, pelos adquirentes (de boa-fé) do imóvel, que devem ser sopesados com o reconhecimento anterior da essencialidade do imóvel em liça e consequente manutenção da recuperanda na posse do imóvel.

Nesse sentido, registro que a presente ação foi ajuizada em 06/03/2017 e, logo depois, ocorreu a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel de matrícula n. 6.092 em favor da Caixa Econômica



Federal, mais precisamente em 03/07/2017, tendo sido transmitida a propriedade para os adquirentes Thiago dos Reis Wallau e Ana Carolina Mastella de Oliveira no dia 02/06/2021, com o registro no álbum imobiliário da escritura pública de compra e venda lavrada em 26/05/2021 (fls. 1437/1438). Já a decisão que reconheceu a essencialidade do imóvel foi proferida em 17/09/2021 (fls. 1399/1401).

Com efeito, fica evidenciado que a compra do imóvel por Thiago e Carolina ocorreu antes da decisão que reconheceu a essencialidade do imóvel. Não se verifica, portanto, nenhuma contrariedade à legislação de regência na venda extrajudicial feita pela CEF aos adquirentes.

Para além disso, o sopesamento da essencialidade (antes reconhecida por este juízo) deve ser feito com o direito de propriedade dos adquirentes que, bem ou mal, despenderam razoável quantia para a aquisição do bem. Nesse sentido, tenho que deve prevalecer o direito de propriedade no presente caso, pois o imóvel de matrícula n. 6.092, ainda que se diga que tenha algum grau de essencialidade para a empresa recuperanda, não tem a força suficiente para derrubar e/ou postegar todos os atributos inerentes do direito de propriedade (usar, fruir e dispor), nomeadamente se considerado o “peso” da essencialidade antes reconhecida sobre o faturamento mensal (o mês de julho de 2020 foi de R\$ 709.139,21, fl. 1320), na medida em que o imóvel em questão foi alugado por R\$ 3.300,00. Ou seja, ainda que a quantia de aluguel mensal de R\$ 3.300,00 tenha alguma significância, representa percentual ínfimo se comparado com o faturamento mensal da recuperanda, embora o faturamento, em si, não re

Por fim, como bem apanhado pelo Ministério Público, a alegação da empresa recuperanda de que não pode ser prejudicada pela demora processual, da mesma forma, os adquirentes de boa-fé também, de rigor, não podem ser prejudicados.

Assim, há de ser revista a decisão que reconheceu a



524
11

essencialidade do imóvel de matrícula n. 6.092.

Por tais considerações, acolho a promoção do Ministério Público (fl. 1523) e reconsidero a decisão que reconheceu a essencialidade do bem imóvel de matrícula 6.092 do CRI de Júlio de Castilhos e, por conseguinte, revogo a manutenção de posse da empresa recuperanda sobre dito imóvel.

Por outro lado, não havendo óbice legal, autorizo a realização da AGC virtual de forma híbrida, permitida a votação do plano da RJ pelos credores na AGC virtual e, também, por meio de termo de adesão, na forma do art. 39, § 4º, I, da Lei n. 11.101/2005.

Das manifestações dos credores (fls. 1520/1521 e 1524), dê-se vista à Administradora Judicial.

Intimem-se.

Dil. Legais.

Júlio de Castilhos, 25/02/2022.

Carlos Alberto Ely Fontela,
Juiz de Direito.

	<p>Este é um documento eletrônico assinado digitalmente por: Signatário: CARLOS ALBERTO ELY FONTELA Nº de Série do certificado: 6BBB4E10A7D8DCA3 Data e hora da assinatura: 25/02/2022 18:21:41</p> <p>Para conferência do conteúdo deste documento, acesse, na Internet, o endereço http://www.tjrs.jus.br/verificadocs e digite o seguinte número verificador: 0561170000224405620223478</p> 
--	---