

1/6

**EXMO. SR. DR. DESEMBARGADOR RELATOR DO AGRAVO
DE INSTRUMENTO nº. 0028352-17.2010.8.19.0000**

CÓPIA

TJ RJ OFB 2010-380093 26Out 17:23:19 GAIC

**COMISSÃO DE OBRAS DOS
EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO – em
liquidação e AMACBARRA – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E
AMIGOS DO CENTRO DA BARRA**, por seu advogado abaixo assinado,
nos autos do Agravo de Instrumento extraído da falência de
Desenvolvimento Engenharia Ltda. (nº. 2004.001.030118-1), tendo em vista o
r. despacho de fls. , serve-se da presente para expor e afinal requerer o
quanto segue:

MM DES. RELATOR

O administrador judicial toca no mérito somente no
seguinte trecho de fls. 235, *verbis*:

“41. Ocorreu que, quando do registro do memorial de
incorporação do empreendimento Athaydeville (idealizado
pela empresa falida) junto a Prefeitura do Rio de
Janeiro, o terreno recebeu uma destinação especial: no
local seria implementado um bosque. Contudo, tal
projeto não foi efetivado e a falência da incorporadora
impediu que as atividades empresariais fossem
concluídas.”

O mesmo texto se repete às fls. 266 (§ 54), nas contra-
razões ao recurso.

Embora tenha sido instado a falar das preliminares
levantadas ao conhecimento do recurso, o signatário não poderia deixar de
repudiar a atitude do administrador judicial de claro descaso com a lei de
parcelamento do solo, com as convenções sociais do loteamento e mesmo a
moral vigente.

É como se pudesse desconhecer todos os registros públicos e a força que a lei lhes empresta !

A Justiça, em seu aspecto subjetivo, é o altruísmo comunitário, isto é, o respeito ao bem comum, sempre acima dos interesses particulares e o administrador judicial parece ter esquecido que é auxiliar do Poder Judiciário e que não está imune de responder pelos seus atos no exercício do encargo.

Para o administrador judicial a arrecadação de bens para o acervo da Massa Falida constitui ato exclusivo seu, de mais ninguém; como se o Ministério Público e o juiz da causa não tivessem nada a ver com isso.

Aliás, é de se estranhar tenha sido nomeado, de vez que a escolha deveria se dar entre os credores do falido.

Embora a arrecadação dos bens do falido seja apenas um dos muitos efeitos do provimento declaratório da insolvência, para o administrador judicial, parece representar oportunidade para o enriquecimento ilícito.

Segundo suas próprias palavras, a única finalidade da sua nomeação é a preservação do patrimônio da Empresa Falida, para um único destino: ser convertido em ativo para pagamento dos credores da massa.

Ora, o administrador não pode dar continuidade à iniquidade do falido.

Subjetivamente, a manifestação do administrador judicial não deixa dúvida que seu único objetivo é a busca exclusiva do interesse próprio, em detrimento do que quer que se ponha na frente.

Sob o aspecto objetivo, o leilão do bosque é a instauração de uma desigualdade fundamental na sociedade, pois o administrador judicial age como bom capitalista em prol da massa, e acha que nesse mister pode tratar os que se acham sob seu poder como se não fossem seres humanos, recusando um mínimo de dignidade, somente preço, agindo com total desprezo pelos milhares de consumidores lesados pelas falidas Desenvolvimento e pela Encol, todos proprietários de apartamentos nos prédios vizinhos dos terrenos arrecadados, para não falar da população em geral, privada do bem público que representa o Plano Urbanístico e os memoriais de incorporação do chamado *Centro da Barra*, cuja preservação se constitui no objetivo primeiro do presente recurso de agravo, em nome de tantos terceiros interessados.

As frações ideais do imóvel do bosque foram alienadas juntamente com as unidades autônomas por força dos memoriais de incorporação, basta ler a escritura de fls. 189/216 para ver que foi alienado, em conjunto as unidades autônomas dos edificios integrantes do empreendimento Athaydeville,.

2/6

O administrador judicial entende infundada e paradoxal a tese de que a propriedade do imóvel não é da Massa Falida, mas o bosque, por ser passagem destinada a pedestres, assim como as ruas são destinadas a veículos, serve de ligação entre as ruas internas e integra, como outras áreas da mesma planta, o acervo dos bens de uso comum do povo — inalienáveis e imprescritíveis por natureza (arts. 66, I, e 67 do Código Civil; art. 183, § 3º, Constituição Federal) — na categoria dos bens que surgem com a inscrição ou registro de um parcelamento do solo no ofício predial (art.3º, Dec.lei 58/37; art.22, Lei 6.766/79).

Por força do loteamento, como imposição urbanística, em áreas de domínio privado passam a existir espaços de domínio público, elementos componentes da estrutura urbana, como são as vias de circulação, vias de comunicação etc, para veículos, pedestres e semoventes. São bens predispostos ao interesse coletivo e que desfrutam de especial proteção, para que sua finalidade urbanística não seja desvirtuada por ação do Estado ou de terceiros, qualificando-se pela indisponibilidade e inalterabilidade de seu fim pelo parcelador (art. 17, Lei 6.766/79: espaços livres, vias e praças, áreas institucionais), dispositivos legais que não se revogam com a falência das incorporadoras.

Assim foi ao tempo do Decreto-lei 58/37, que tornava inalienáveis as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e planta, quando da inscrição do loteamento (art. 3º). Seu sucessor, o Decreto-lei 271/67, no art. 4º, dispôs que as vias, as praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, com a inscrição do loteamento passavam a integrar o domínio público do município.

A Lei 6.766/79, repetindo a proteção conferida pelo registro, acresceu os espaços livres ao rol e proibiu o loteador de alterar sua destinação. O artigo 4º da Lei nº 6.766/79 arrola os requisitos urbanísticos para loteamentos, dispondo em seu inciso I que todos loteamentos deverão possuir "áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público (...) proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no §1º deste artigo".

É, portanto, dever do administrador judicial o respeito a essa destinação do terrenos arrecados, o que vale para o bosque assim como para o terreno da estação de tratamento de esgotos que ainda não levou a leilão, não lhe cabendo dar a essas áreas que, por força da inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, passaram a integrar o patrimônio da coletividade vizinha, qualquer outra serventia. Não se insere, pois, na competência discricionária da administração da falência resolver qual a melhor finalidade a ser dada a estas praças, bosques, jardins,

estacionamentos, passagens etc. A destinação já foi preliminarmente determinada, desde o registro do loteamento.

Sem dúvida, deixou a Municipalidade de exercer, a tempo e modo, o poder de auto-executividade dos seus atos, já que a utilização irregular de bens públicos por particulares, notadamente o fechamento de passagens, ligação entre logradouros, pode — e deve — ser repellido por meios administrativos, pois o ato de defesa do patrimônio público, pela Administração, é auto-executável, como o são, em regra, os atos de polícia administrativa, que exigem execução imediata, amparada até pela força policial, quando necessário, mas que não conseguiu deter o administrador judicial, se é que tentou...

O que se tem visto no *Centro da Barra* é os órgãos municipais competentes assistirem, impávidos, à desafetação irregular desses bens públicos.

O Poder Público municipal tem o dever de preservação e recuperação desses espaços do meio ambiente urbano, bens do patrimônio público e social, mas salta aos olhos que o Município, como gestor desses bens, descurou de sua obrigação legal, permitindo, por negligência (falta de fiscalização eficaz e mau funcionamento do serviço público), que a coletividade fosse pouco a pouco despojada da fruição desses espaços do *Centro da Barra*, depois de mais de 40 anos de falcatruas das empresa falidas, nas barbas das autoridades, inclusive o Ministério Público, na Curadoria de massas falidas, sem esquecer do juiz.

Tendo ficado claro que o administrador judicial não tem como se fazer de mal-entendido para as leis que dizem respeito aos bens que estão sob sua guarda, fica claro o porquê de ter se esmerado nas preliminares levantadas ao conhecimento do recurso de terceiro interessado.

Com efeito, não há requisito formal destatendido no caso presente e essas alegações não passam de vã tentativa de esvaziar a iniciativa das entidades representativas que pugnam pelo bom direito da vizinhança em relação ao leilão do bosque da gleba.

De fato, em ação coletiva proposta contra a propaganda enganosa das novas incorporadoras dos empreendimentos, foi dito em sentença que a Comissão de Obras não está a tanto habilitada, restrita aos assuntos da construção, entendimento que se viu recentemente confirmado no tribunal (doc.).

Todavia, foi justamente por força desse impasse que, na dúvida, os proprietários se anteciparam e criaram a AMACBARRA, ora segunda agravante, não faltando a essa última legitimidade suficiente para interpor o recurso, de vez que criada justamente para essa finalidade.

Há, também, questionamento acerca da inadequação do recurso de terceiro interessado como meio idôneo para que um bem, móvel ou imóvel, seja excluído do acervo de bens da Massa Falida, o que o administrador judicial acredita se dar somente através da interposição de Ação de Restituição, como se os atos da arrecadação, aqueles que só a ele cabe decidir, fossem atos judiciais, para ensejar anulação por via ordinária.

Sim, a arrecadação incide sobre os bens que se encontrem no patrimônio do devedor no momento em que se declara a sua insolvência, mas a falência não derroga todas as outras leis do país.

A arrecadação é um ato executivo, de apreensão judicial dos bens do falido, com a mesma natureza e função da penhora, não ficando imune ao duplo grau de jurisdição, mesmo para o terceiro interessado, claramente prejudicado com a apreensão de bens absolutamente impenhoráveis (art. 649 do CPC).

De mais a mais, a *bonorum venditio universalis* cegamente observada pelo administrador judicial, foi substituída no Direito Romano pela *bonorum distractio*, pela qual se vendiam apenas os bens suficientes para o pagamento dos credores, sendo justamente o caso de deixar por último o leilão do bosque e da estação de tratamento de esgotos, subitamente levada à hasta após a propositura de medida cautelar de produção antecipada de prova contra a massa falida, pelo estado de abandono dessas áreas, ação da qual ainda não foi ordenada sua citação pelo MM Juízo agravado.

Assim como o provimento que aprova o quadro de credores pode ser impugnado por agravo, o presente recurso é meio idôneo para impedir a alienação judicial enquanto se examina a *arrecadação* que se fez do terreno do bosque, porque vista dos autos o signatário não conseguiu senão com a publicação do edital de leilão, embora tenha protestado junto ao juízo agravado, sem sucesso, seis meses antes, o que afasta qualquer intempestividade do recurso.

Note-se que, ao contrário do que consta das informações prestadas pelo MM Juízo agravado, o signatário não protestou em somente em nome próprio, mas em prol da Comissão de Obras, como se pode constatar do último parágrafo da petição datada de 15/01/2010, *verbis*:

"Certo de que o magistrado saberá tomar as providências necessárias a dar aos autos da falência em apreço a publicidade de que necessitam, requer-se em prol de todos os jurisdicionados, em especial da Comissão de Obras dos Empreendimentos Villa Borghese e San Filippo, suspensão do curso do processo e dos prazos processuais, com amparo no inciso V do art. 265 do Código de Processo Civil, até que, com as necessárias autorização judicial e urgência, seja realizada a digitalização das peças que compõem o processo falimentar e as disponibilize na *internet*, facultando a

todos interessados a obtenção de cópias com total fidelidade, para que todos possam articular seus interesses em juízo com igualdade.”

Insta alertar que, tendo sido a titular da 3ª. Vara Empresarial promovida, foi designado a lá funcionar o ilustre Dr. Ayoub, esse que ordenou o leilão logo que chegou, mas, sessenta dias depois, no dia da praça, afastou-se, vindo designado um juiz substituto, que estranhou contivesse o auto de arrematação tamanhas rasuras, mas, logo depois, se deu por impedido, e revogou tudo o que decidira.

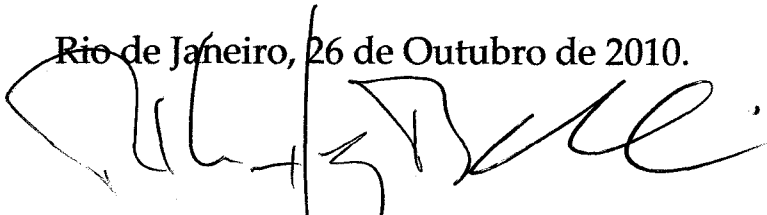
O administrador judicial deu notícia da arrematação mas não trouxe cópia do auto para que fosse chamado o arrematante a se manifestar, de vez que é litisconsorte passivo necessário, sendo que o signatário não conseguiu ainda obter vista dos autos para trazer cópias.

Se repete, agora, o mesmo problema de antes: os autos vão do administrador judicial para o juiz e direto para a curadoria sem que se consiga ter vista dos mais de dez volumes adicionados após a propositura do agravo.

Por este motivo é que o signatário requer a essa relatoria se digne interceder, oficiando ao juízo agravado no sentido de que seja franqueada vista em cartório dos volumes 60 e seguintes dos autos da falência, para que sejam o quanto antes fotografados e adicionados à página criada para sua publicação na *internet*.

Termos em que
pede deferimento.

Rio de Janeiro, 26 de Outubro de 2010.



ROBERTO HELY BARCHILÓN
OAB/RJ 54.811