



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336984

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2348899-82.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes NAAGILA CORRDEIRO SILVA e HIRGO BERNARDO FERNANDES DA SILVA GUIMARAES, são agravados VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL) e BLOMACO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



1ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2348899-82.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo (3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Central)

Agravantes: Naagila Cordeiro Silva e Hirgo Bernardo Fernandes da Silva Guimarães

Agravada: Blomaco Industrial e Comercial S/A (Massa Falida)

Juiz: Adler Batista Oliveira Nobre

Voto nº 36.856

Ementa: DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou pedido para excluir imóvel do rol de bens da massa falida da empresa Blomaco Industrial e Comercial S/A. Os agravantes alegam ter adquirido o imóvel de boa-fé, sem conhecimento de litígio, e requerem sua exclusão da massa falida. 2.- A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel adquirido pelos agravantes deve ser excluído da massa falida, considerando a alegação de boa-fé na aquisição e a ausência de informação sobre litígio na matrícula. 3.- A decisão agravada fundamentou-se na necessidade de deduzir a pretensão em sede de ação própria (embargos de terceiros) e na existência de decisão anterior sobre a propriedade do imóvel. 4.- A Procuradoria de Justiça destacou que a questão da matrícula nº 3.969 não foi amplamente analisada, mas sim a da matrícula nº 3.968, cuja alienação foi declarada nula e os embargos de terceiros opostos julgados improcedentes. 5.- A discussão acerca da propriedade do imóvel localizado no loteamento “Coqueiral da Barra” deve ser dar em sede de embargos de terceiros, sendo a ação de origem via inadequada para tanto. 6.- Recurso desprovido.

Trata-se de *agravo de instrumento* interposto contra a r. decisão reproduzida a fls. 84/88 (fls. 12.296/12.300 dos autos de origem) que nos autos da falência da empresa Blomaco Industrial e Comercial S/A rejeitou o pedido dos agravantes para excluir o imóvel objeto da matrícula nº 14.014 do CRI de Itaparica/BA (casa residencial nº 356, da Rua D, do Condomínio Coqueiral da Barra) do rol de bens da massa falida.

Sustentam os agravantes, em síntese, que adquiriram de boa-fé o lote 9D do Condomínio Coqueiral da Barra, ausente informação na respectiva matrícula de que imóvel seria objeto de litígio. Afirmam que, de toda sorte, em 15/03/2013 foi realizada averbação na matrícula nº 3.969 do CRI da Ilha de Itaparica/BA (AV-09), na qual consta que a área da massa falida corresponde à Fazenda Conceição e aos lotes não vendidos do Condomínio Coqueiral da Barra. Alegam que, diante disso, o lote que adquiriram deve ser excluído da relação de bens pertencentes à massa falida, requerendo a concessão de efeito suspensivo ao recurso considerando a possibilidade de alienação do bem por meio de leilão.

Foi indeferido o efeito suspensivo ao recurso (fls. 94/95).

Contraminuta a fls. 100/104.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 123/126).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser desprovido.

A r. decisão agravada rejeitou o pedido dos agravantes para excluir o imóvel objeto da matrícula nº 14.014 (antiga matrícula nº 3.969) do CRI de Itaparica/BA (casa residencial nº 356, da Rua D, do Condomínio Coqueiral da Barra, por eles adquirido em maio de 2022 – fls. 29/47) do rol de bens da massa falida, sob o fundamento de que referida pretensão deveria ser deduzida em sede de ação própria (embargos de terceiros), bem como de que a questão relativa à propriedade do imóvel já teria sido decidida anteriormente.

Conforme bem ressaltou a D. Procuradoria de Justiça, *“a questão relativa à matrícula nº 3.969 não chegou a ser amplamente analisada, como afirmou a administradora judicial, mas sim a da matrícula nº 3.968”* (fl. 125), cuja alienação foi declarada nula pela decisão de fls. 7.409/7.424 dos autos de origem e os embargos de terceiros opostos julgados improcedentes (fls. 105/118), com reconhecimento da propriedade da massa falida sobre a área do loteamento “Praia do Caribe”.

Inexiste decisão similar em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 3.969 (correspondente ao loteamento “Coqueiral da Barra”), de modo que, *“caso queiram, os agravantes devem opor*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embargos de terceiro para discutir a propriedade do bem” (fl. 125), não sendo a ação de origem a via inadequada para tanto.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator