

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DO TRABALHO DA COMARCA
DE MANAUS/AM.

AUTOS DO PROCESSO

Nº 0211083-24.2012.8.04.0001

SOLTUR-SOLIMÕES TRANSPORTES E
TURISMO LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e outras, por
seu advogado que esta subscreve vêm expor e requerer o que
segue:

A VIAÇÃO IZAURA LTDA. em recuperação
judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 67.451.542/0001-51, com
registro na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
-JUCESP- nº 35.210.672.519, integrante do GRUPO BALTAZAR
aqui em recuperação judicial, realizou cisão parcial cujos atos
foram levados a arquivamento na JUCESP em sessão de 12 de
janeiro de 1999.

Como consequência desta cisão parcial, alguns bens desta empresa foram vertidos para outra empresa cujo NIRE é 35.215.137.301, que no caso era a empresa **VIAÇÃO IGUATEMI LTDA.** inscrita no CNPJ sob o nº 028.806.079/0001-78.

Esses fatos ficam simples e objetivamente demonstrados pela FICHA CADASTRAL COMPLETA -JUCESP- de ambas as empresas envolvidas nesta cisão (**DOC. ANEXO**).

Ficha Cadastral da Viação Izaura Ltda. documento 003.045/99-7 sessão de 12 de janeiro de 1999 prova a cisão.

Ficha Cadastral da Viação Iguatemi Ltda. documento 003.046/99-0 sessão de 12 de janeiro de 1999 comprova que esta recebeu a parte da cisão da Viação Izaura.

Como fora ajustado naquela oportunidade, a Viação Iguatemi Ltda. recebeu na cisão, bens da parte cindida da Viação Izaura Ltda., conforme **constou do protocolo de intenções** que segue anexo, o qual na oportunidade consignou:

“.....são todos únicos sócios da empresa constituída por quotas de responsabilidade limitada que gira sob a denominação de VIAÇÃO IZAURA LTDA. sediada em São Paulo-SP à Rua Ragueb Chohfi, nº6300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 67.451.542/0001-51 e com seu Contrato de Constituição arquivado na Junta Comercial do Estado de São

Paulo sob o nº 35.210.672.519, em 15 de Janeiro de 1992 e a última alteração sob o nº3.045/99-7 de 12.01.99, a seguir referida apenas como CINDIDA. Os únicos sócios acima mencionados são também os únicos sócios da empresa constituída por cotas de responsabilidade sob a denominação de VIAÇÃO IGUATEMI LTDA., com sede à Avenida Ragueb Chohfi, nº 6300, Jardim Iguatemi, Município de São Paulo –SP, com documentos de constituição arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº NIRE 35.215.137.301, inscrita no CNPJ sob o nº 02.806.079/0001-78, a seguir referida apenas como INCORPORADORA.....”

“...OS peritos acima qualificados procederam a avaliação dos bens a serem cindidos do patrimônio da VIAÇÃO IZAURA LTDA., para serem incorporados a VIAÇÃO IGUATEMI LTDA., a fim de darem o cumprimento ao que foi estabelecido no Protocolo de Intenções, apresentaram o resultado final do seu trabalho neste ADENDO dando os esclarecimentos e informações que se fazem necessários objetivando a transparência do trabalho realizado. Conforme Anexo 3 do LAUDO DE AVALIAÇÃO onde consta Edifício: Avenida Ragueb Chohfi 6300, daremos a devida informação detalhada do item em referência assim descrito:

UM PRÉDIO COM DOIS PAVIMENTOS E SEU RESPECTIVO TERRENO, situado na Avenida Ragueb Chohfi, 6300, no sítio Iguatemi, no Distrito de Guianazes, Município e Comarca desta

Capital, 7º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, onde se acha matriculado sob o nº 49.778, no livro nº02 – Registro Geral, medindo o terreno 108,00 (Cento e oito metros) de frente para Avenida Ragueb Chohfi, antiga Estrada do Iguatemi, tendo 1016,00m (Hum mil e dezesseis metros) da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem olha de frente para a área, onde faz divisa com Alcides de Souza Freitas, e 1.044m (Hum mil e quarenta e quatro metros) da frente aos fundos, do lado direito de quem olha de frente para a área, onde faz divisa com Mario Marta, Álvaro Ferreira da Costa e João Fernandes, tendo nos fundos 122,60m (cento e vinte e dois metros e sessenta centímetros), onde faz divisa com Lourenço de Tal, encerrando a área de 121.000,00m² (Cento e vinte um mil metros quadrados), cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo como contribuinte sob nº247.007.0001-5....”

Basta leitura da Matrícula 49.778 para compreender que esse imóvel fora adquirido pela Viação Izaura Ltda. em 30 de novembro d 1994, conforme R.08 da matrícula aqui já mencionada.

Também pela mera leitura da retro citada **Matrícula 49.778** podemos nos certificar que o domínio acerca do imóvel passa a ser de titularidade da Viação Iguatemi Ltda., fato apontada **na AV. 12** da matrícula em questão.

Note-se que não houve venda, doação, doação ou qualquer outro negócio jurídico a sustentar a transferência de propriedade.

A razão única e bastante para a transferência foi a cisão da Viação Izaura Ltda. vertendo seu patrimônio, no caso o imóvel (Matrícula 49.778), em favor da Viação Iguatemi Ltda.

Assim sendo, o justo título a transferir o imóvel da Matrícula 49.778 do 7º Registro de Imóveis foi a cisão ocorrida na Viação Izaura Ltda. (Ficha Cadastral JUCESP NIRE nº 35.210.672.519) em favor da Viação Iguatemi Ltda. (Ficha Cadastral JUCESP NIRE 35.215.137.301).

Esses fatos se deram no ano de 1999, sendo que na oportunidade os sócios de ambas as empresas (Izaura e Iguatemi) eram comuns, sendo que havia razões comerciais que à época levaram ao procedimento em questão.

Fato inquestionável e absolutamente relevante para compreensão é que, o documento autorizador da transferência da titularidade e cadeia dominial foi a cisão da Viação Izaura Ltda. vertendo o imóvel para Viação Iguatemi Ltda. Tudo isso documentado pelas respectivas FICHAS CADASTRAIS e PROTOCOLO DE INTENÇÕES (JUCESP) – DOC.ANEXO– e da Matrícula 49.778 do 7º Cartório de Registro

de Imóveis da Cidade e Comarca de São Paulo–Capital–
DOC.ANEXO.

Ocorre que, em sessão plenária de 29 de novembro de 2005 a JUCESP, por força de recurso interno, cancelou a cisão retro citada por irregularidade na cisão, **ou seja, anulou o ato de cisão que verteu o imóvel em favor da Viação Iguatemi.**

No entanto, a Junta Comercial não informou ao Registro de Imóveis o cancelamento da cisão e da respectiva nulidade de transferência da propriedade do imóvel, o qual deveria estar constando desde então como sendo efetivamente da VIAÇÃO IZAURA LTDA. desde o momento em que houve o cancelamento da cisão.

Assim sendo, a titularidade do imóvel em comento junto ao registro imobiliário continua a favorecer a Viação Iguatemi Ltda., a qual, conforme se observa, gerou inúmeros passivos cujas penhoras incidem sobre o imóvel que não lhe pertence juridicamente.

As demandas e tentativas fraudulentas de penhoras, adjudicação, venda, cancelamentos de penhora, cancelamento de venda, ação civil público do Ministério Público do Trabalho, são incontáveis, tudo a versar sobre questões da Viação Iguatemi Ltda., e sobre o imóvel que a rigor não mais lhe pertence.

A luta sangrenta de cada credor individual acerca de seus créditos está a comprometer a propriedade do imóvel de que tratamos nesta oportunidade, pondo em risco a regular e igualitária satisfação da coletividade dos credores.

Note-se por exemplo, que as penhoras apontadas na matrícula (49.778) sob AV 29 (credor EDILSON IZIDORO DOS SANTOS), AV 44 (credor FRANCISCO FRANKLIN COSME) e AV 57 (LUIZ CARLOS SALUSTINO) constam respectivamente da relação de credores desta recuperação judicial fl. 4026, 4032 e 4046.

São apenas 3 exemplos entre muitos.

Dizendo de outro modo, há várias penhoras sobre o imóvel que dizem respeito a créditos relacionados nesta recuperação judicial; o que configura risco de tratamento desigual em favor desses credores, em detrimento da coletividade, pois, caso alguma das penhoras leve o imóvel a leilão, os demais credores serão privados de recursos na recuperação judicial para recebimento de seus créditos.

Só esse fato já seria motivo suficiente para que este r. Juízo determinasse a constrição do referido imóvel de propriedade da recuperanda VIAÇÃO IZAURA LTDA.

O citado imóvel de área enorme, com edificação de grande porte, em área urbana na Zona Leste da cidade de São Paulo, tem valor de avaliação superior a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (DOC. ANEXO), sendo que, conforme fotos anexas, encontra-se em excelente estado de conservação.

Ora, a teor do que dispõe a legislação e do plano de recuperação aprovado nesses autos, todos os ativos das recuperandas devem ser postos à disposição deste r. Juízo para fins de realização dos ativos, gerando com isso recursos necessários ao sadio desenvolvimento da recuperação judicial.

Lembrando sempre que um dos pilares da recuperação judicial é função social da empresa, o que de forma prática significa produção de bens e serviços, oportunidades de trabalho, recolhimento de tributos, etc.

Assim sendo, com a finalidade tornar sempre mais hígida a recuperação judicial em foco, se faz necessário resgatar bens e direitos das empresas em recuperação judicial, sendo que nesse caso concreto, é urgente que este r. Juízo faça segura a propriedade do imóvel aqui tratado, entregando a prestação jurisdicional adequada a preservar os direitos da recuperanda Viação Izaura Ltda. sobre o imóvel aqui em comento.

O poder geral de cautela inerente à prestação jurisdicional autoriza ao juiz se valer todos meios legais para satisfação de créditos, seja em execução individual, coletiva, concursal e sobretudo, nas recuperações judiciais, vez que nesta hipótese tudo se volta para que solidificar a saúde da empresa, possibilitando-lhe a proteção de seu patrimônio para satisfação pactuada junto aos seus credores e solução para crise em curso.

TUTELA DE URGÊNCIA

Considerando toda a narrativa e diante da prova documental, para evitar que novas investidas sejam empreendidas contra a propriedade do imóvel, é necessária a prestação jurisdicional em caráter de urgência, determinando que o cancelamento da cisão seja apontado na matrícula, para que conste como proprietária a Viação Izaura Ltda. em recuperação judicial.

O pedido encontra guarida no sistema da Lei 6015/73, senão vejamos.

“Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º

§ 2º

§ 3º *Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.*

§ 4º *Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.*

Pelo exposto, pede seja expedida ordem por mandado para:

I-anular a AV. 12 da da Matrícula 49.778 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de São Paulo-Capital, fazendo constar que a propriedade do imóvel é da Viação Izaura Ltda. em recuperação judicial,

II- constar que o imóvel se encontra indisponível em razão da recuperação judicial deste feito,

III -o bloqueio da referida matrícula.

Requer a expedição de CARTA PRECATÓRIA DIGITAL determinando o cumprimento do mandado, para ser efetuado junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de São Paulo-Capital, sito à Rua Augusta, 356, Consolação, CEP 01304-000.

Nestes termos pede deferimento.

Santo André, 15 de junho de 2020.

Edivaldo Nunes Ranieri

OAB/SP 115.637