Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22177
Carimbado Eletronicamente

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ

Processo nº: 0374211-77.2010.8.19.0001

CARLOS MAGNO & MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS, nomeado Administrador Judicial por esse MM Juízo, nos autos da falência de **BARENBOIM E CIA LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o décimo quinto relatório circunstanciado do feito, a partir do último relatório de **fls. 21.543-21.550**, expondo todos os atos realizados até a presente data e requerendo, ao final, diligências para o devido prosseguimento do processo falimentar.

PROCESSO ELETRÔNICO

1. **Fl. 21.551** – Ato ordinatório determinando a remessa dos autos ao AJ.
2. **Fls. 21.553-21.561** – Ofício expedido pelo MM. Juízo da Central de Dívida Ativa – 2ª Vara Cível da Comarca de Macaé solicitando reserva de crédito fiscal em favor do Estado do Rio de Janeiro.
3. **Fls. 21.562-21.592** – Certidão atestando juntada da resposta de ofício expedido ao 5º Registro de Imóveis/RJ, acostando aos autos certidões de ônus reais dos imóveis registrados sob as matrículas nº 9331, 12468, 134107, 34352 e 35079.
4. **Fls. 21.594-21.596, 22.052-22.087, 22.089-22.124, 22.132, 22.134-22.136 e 22.144-22.160** – Credores postulando o pagamento dos créditos inscritos no Quadro Geral de Credores da Massa Falida.

TJRJ CAP EMP05 202501501964 08/04/25 11:23:28137275 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22178
Carimbado Eletronicamente

5. **Fls. 21.597-21.609** – Certidão acostando ao feito comunicação de deferimento do efeito suspensivo do recurso nº 0046305-37.2023.8.19.0000.
6. **Fl. 21.611** – Despacho informando ciência do efeito suspensivo concedido no recurso supra, bem como determinando a juntada das petições indicadas.
7. **Fls. 21.612-21.613, 21.622-21.624, 22.125-22.128 e 22.141-22.142** – Certidões de publicação de atos processuais.
8. **Fls. 21.615-21.617** – Auxiliar da Administração Judicial postulando pagamento de honorários, tendo em vista a arrecadação do ativo financeiro apontado.
9. **Fls. 21.619-21.621, 21.755-21.789, 21.791-21.799, 21.801-21.806, 21.979-22.005 e 22.138-22.140** – Credores impugnando o QGC acostado ao feito.
10. **Fls. 21.626-21.746** – Respostas dos ofícios expedidos pela i. Serventia.
11. **Fls. 21.748-21.749** – Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro impugnando pedido de expedição de mandado de desocupação.
12. **Fls. 21.750-21.753 e 21.810-21.967** – Certidão atestando a juntada de resposta de ofício apontando débitos fiscais da falida.
13. **Fl. 21.808** – Comprovante de resgate judicial.
14. **Fls. 21.969-21.975** – Secretaria de Fazenda do Município de Niterói informando a inexistência de débitos fiscais em face da massa falida.
15. **Fl. 21.977** – Banco do Brasil indicando o caminho para pesquisa referente ao produto BRASILPREV VGBL.
16. **Fls. 22.007-22.010** – Resposta do ofício expedido à Receita Federal.
17. **Fl. 22.011** – Ato ordinatório determinando a remessa dos autos ao AJ.
18. **Fl. 22.013** – Ofício expedido pelo MM. Juízo da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro solicitando o levantamento da penhora indicada.
19. **Fl. 22.014** – Ato ordinatório determinando a remessa dos autos ao AJ.
20. **Fls. 22.016-22.019** – Banco do Brasil comprovando o pagamento referente a BRASILPREV.
21. **Fls. 22.022-22.050** – Interessados informando a interposição de agravo de instrumento em face da r. decisão do index 20481.
22. **Fl. 22.130** – Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro impugnando o pedido de reconsideração supra.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22179
Carimbado Eletronicamente

CONCLUSÕES

Inicialmente, a Administração Judicial reitera os pedidos contidos nos **itens "*a*" e "*b*"** de sua última manifestação de **fls. 21.543-21.550**, importantes para o avanço do processo falimentar.

Prosseguindo, a Administração Judicial informa ciência dos ofícios de **fls. 21.553-21.561, 21.750-21.753, 21.810-21.967, 22.007-22.010 e 22.013**, esclarecendo que providenciou as reservas dos créditos fiscais indicados.

Ademais, passa a Administração Judicial a se manifestar sobre as respostas dos ofícios de **fls. 21.565-21.592, 21.626-21.746, 21.977 e 22.016-22.019**:

- **Fls. 21.565-21.592 –** Resposta do ofício expedido ao 5º Registro de Imóveis/RJ acostando aos autos certidões de ônus reais de cinco imóveis a seguir listados, indicando o Administrador Judicial a situação de cada um com referência ao presente feito falimentar:

IMÓVEL	SITUAÇÃO	REGISTRO E FL.
Av. Epitácio Pessoa, n 756, ap. 101	Doado pelo sócio em 2008	R-13 (fl. 21.570)
Av. Epitácio Pessoa, n 756, ap. 301	Bem de terceiro	Descrição do bem
Av. N.Sra.de Copacabana, 360/701	Bem de terceiro	Descrição do bem
Rua Gustavo Sampaio, 208/901	Bem de terceiro	Descrição do bem
R. Barão de Jaguaribe, 175/301	Vendido pelo sócio em 2002	R-4 (fl. 21.592)

- **Fls. 21.626-21.627 –** Resposta do ofício expedido ao 10º Registro de Imóveis/RJ informando que os bens citados estão registrados no 11º Registro de Imóveis/RJ. Nada a prover, tendo em vista a resposta do ofício de **fls. 20.577-20.619**.
- **Fl. 21.629 –** Resposta do ofício expedido ao 9º Registro de Imóveis/RJ indicando os proprietários dos bens indicados. Nada a prover, tendo em vista a consolidação da propriedade em favor do Banco Cédula S/A e sua posterior venda a terceiros.
- **Fls. 21.633-21.708 –** Resposta do ofício expedido ao RCPJ acostando ao feito os Atos Constitutivos e demais alterações da sociedade falida M Brasil Emp. e Marketing e Negócios Ltda. Ciente a Administração Judicial da documentação.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22180
Carimbado Eletronicamente

- **Fls. 21.712-21.729 e 21.733 –** Resposta dos ofícios expedidos ao 8º e 9º Ofícios de Notas/RJ acostando os instrumentos indicados. Ciente a Administração Judicial da documentação referida.
- **Fls. 21.738-21.742 –** Resposta do ofício expedido ao 7º Registro de Imóveis/RJ informando a inexistência de registro dos bens indicados, bem como acostando ao feito a certidão de ônus reais do imóvel registrado sob a matrícula nº 46939. Nada a prover, tendo em vista a consolidação da propriedade em favor do Banco Cédula S/A e sua posterior venda a terceiros.
- **Fls. 21.746, 21.977 e 22.016-22.019 –** Resposta do ofício expedido ao Banco do Brasil acostando comprovante de depósito referente ao BRASILPREV em favor da Massa Falida. Ciente a Administração Judicial.

Continuando, informa a Administração Judicial ciência dos dados qualificativos e bancários apresentados pelos credores às **fls. 21.594-21.596, 22.052-22.087, 22.089-22.124, 22.132, 22.134-22.136 e 22.144-22.160**, sendo certo que, no momento, a massa falida não dispõe de ativo financeiro para realização de novo rateio entre os credores trabalhistas, tampouco é permitido o pagamento de qualquer credor fiscal ou quirografário, em respeito ao princípio da *par conditio creditorum*.

Noutro giro, informa a Administração Judicial ciência do atestado às **fls. 21.597-21.609**, bem como do r. despacho de **fl. 21.611**, passando a apresentar **FATOS NOVOS** a respeito da infeliz situação de que trata o **item 1**, da referida decisão, bem como as manifestações de **fls. 21.748-21.749, 22.022-22.050 e 22.130**.

Em que pese o brilhante trabalho desenvolvido pela Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro (DPERJ), através do Núcleo de Terras e Habitação – NUTH, com relação à proteção das pessoas vulneráveis economicamente e desprovidas de habitação formal, fato é que a ocupação do imóvel da falida, localizado na Rua São Cristóvão, nº 950, não foi realizada com motivação social, como que se defende, mas sim, por um grupo de “comerciantes”, com o intuito de obter lucro, através da cobrança de alugueres, em valores que giram em torno de mil reais, sendo certo que pessoas vulneráveis não possuem a capacidade para custear tal empreitada. É o que passa a se provar.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22181
Carimbado Eletronicamente

No dia 2 de abril deste ano, por diligência, a Administração Judicial se dirigiu ao imóvel em questão, objetivando obter informações mais precisas sobre a ocupação. No local foi possível conversar com alguns moradores e visualizar a vultuosidade do empreendimento construído por terceiros almejando lucro, através da edificação de quase uma centena de "*kitnets*", representada por imóveis pequenos, com um único ambiente integrado para sala, quarto e cozinha americana, com um banheiro separado.

Com efeito, por se tratar de ocupação capitaneada por terceiros, provavelmente "milicianos", as fotos a seguir apresentadas foram captadas de maneira oculta por questões de segurança, já que a todo momento, dezenas de pessoas circulavam pelo local, perguntando a este Administrador Judicial sobre a possibilidade de redução dos alugueres e os próximos passos relacionados à obra de expansão das "*kitnets*". Acredita a Administração Judicial que os moradores confundiram sua pessoa com algum dos "donos" do empreendimento imobiliário.

A organização e a qualidade dos materiais usados na empreitada são impressionantes, levando este profissional à realização de rápida busca nos grandes atacados de construção para obter uma real projeção do ativo financeiro necessário para construção deste empreendimento, como se verá a seguir.

Seguem as fotos do "empreendimento imobiliário":

Figuras 1 e 2: Acesso ao prédio principal, já totalmente modificado pela construção de tijolos.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22182
Carimbado Eletronicamente

Figuras 3 e 4: Uns dos acessos ao prédio principal.

Figuras 5 e 6: primeiro e segundo corredores.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22183
Carimbado Eletronicamente

Figuras 7 e 8: terceiro e quarto corredores até o acesso ao segundo andar através da escada.

Figuras 9 e 10: Final da escada e acesso ao primeiro corredor do segundo andar.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22184
Carimbado Eletronicamente

Figuras 9 e 10: Segundo e terceiro corredores do segundo andar.

Como se vê, a Administração Judicial somente teve acesso ao primeiro prédio do empreendimento, comprovando através de fotografias captadas de maneira precária, por questões de segurança. Contudo, com os demais prédios também devidamente "reformados", como se verá a seguir, observa-se que se trata de um grande negócio de locação de imóveis, com quase uma centena de "*kitnets*" devidamente alugadas por pessoas capazes de custear quantia mensal igual, ou superior, a mil reais com moradia.

Diante deste cenário, verifica-se que os locatários desta ocupação não são pessoas vulneráveis economicamente e desprovidas de habitação formal, estas sim, necessitadas da proteção do Núcleo de Terras e Habitação – NUTH, da Defensoria Pública deste Estado. Por tal, é nítido que este respeitado órgão está sendo induzido em erro, por provável grupo de milicianos, empreendedores do crime que se intitulam aos seus inquilinos como "comerciantes".

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22185
Carimbado Eletronicamente

Em rápida pesquisa na internet[1], verifica-se que "*atualmente, o valor médio para construir uma kitnet gira em torno de R$1.300,00 a R$1.750,00 por metro quadrado. Isso vai variar de acordo com a localização e dos materiais utilizados. Para exemplificar, se você construir uma kitnet de 30m², o custo pode variar entre R$39.000,00 e R$52.500,00 apenas na obra. É importante considerar também que esses números podem ser impactados por fatores como personalização e acabamentos*".

Em outras palavras, observa-se que, mesmo sem os acabamentos adequados, e se tratando de obra precária e de risco, supõe esta Administração Judicial que cada unidade não custou menos do que a metade do valor mínimo apresentado acima, ou seja R$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais).

Desta feita, considerando as centenas de pessoas ocupando o bem atualmente, como afirma a Defensoria Pública no seu recurso nº: 0097905-63.2024.8.19.0000, é possível que, conforme diligência *in loco,* pelo menos 80 famílias ocupem o local. Assim, cada família ocupando uma "kitnet", representa o montante de investimento na construção de quase R$ 1.560.000,00 (um milhão, quinhentos e sessenta mil reais) – *R$ 19.500,00 x 80 = 1.560.000,00*.

Noutro giro, é importante ressaltar que, se cada família paga mensalmente o aluguel em valor igual, ou superior, a mil reais, estamos diante de um lucro líquido mensal de mais de oitenta mil reais, representando um ótimo negócio para os "empreendedores", tendo em vista que todas as ligações de luz, água e internet são clandestinas, típicas de "negócio imobiliário" envolvendo a milícia.

[1] https://www.quintoandar.com.br/guias/como-alugar/construir-kitnet-para-alugar/#:~:text=Atualmente%2C%20o%20valor%20m%C3%A9dio%20para,$52.500%2C00%20apenas%20na%20obra.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22186
Carimbado Eletronicamente

Outro fato que impressiona é a velocidade em que a obra foi realizada. A partir das imagens obtidas na plataforma Google Maps[2], é possível verificar em comparação às **figuras 1 e 2** supra que, em alguns meses o prédio em questão foi praticamente demolido e reconstruído, com o fim de criação das "*kitnets*", provavelmente com um alto custo de demolição em parte e reconstrução, tudo sempre almejando lucro.

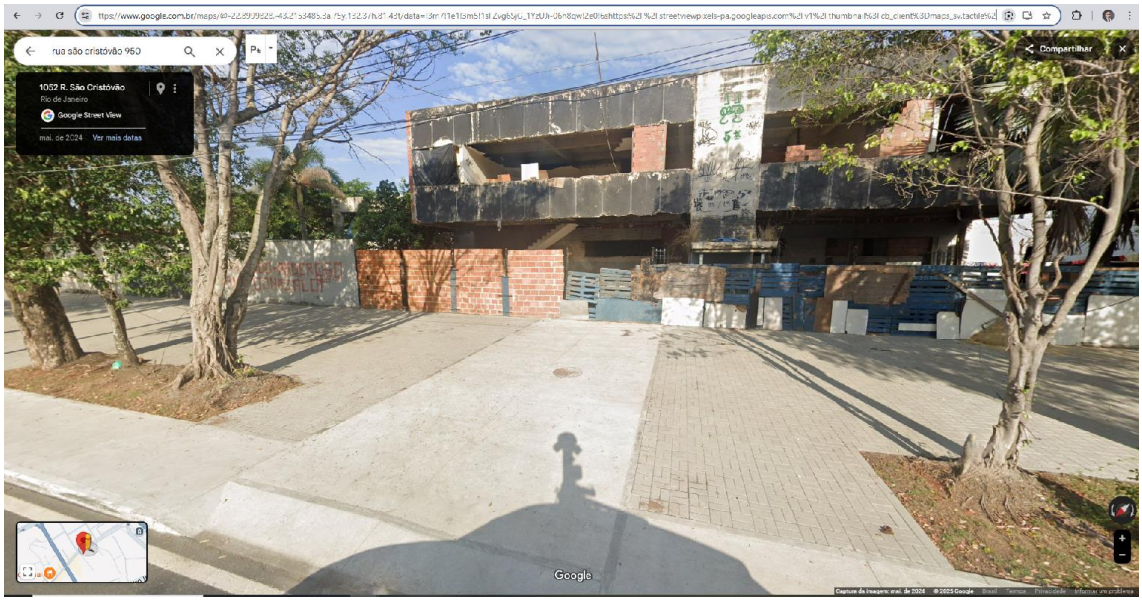

Figura 11: Fachada da ocupação há alguns meses atrás.

Não se pode perder de vista que, por questões de segurança, a Administração Judicial não teve acesso aos demais prédios do imóvel em questão, onde tanto a demolição do bem, quanto à construção de outras dezenas de "*kitnets*" **ainda maiores** foram realizadas em semanas, conforme imagem a seguir, também obtida no mesmo endereço eletrônico.

[2] https://www.google.com.br/maps/@-22.8999828,-43.2153485,3a,75y,132.37h,81.43t/data=!3m7!1e1!3m5!1sFZvg6SjG_1YzUJi-06h8qw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D8.574359504525702%26panoid%3DFZvg6SjG_1YzUJi-06h8qw%26yaw%3D132.37003495723627!7i16384!8i8192?hl=pt-BR&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQwMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22187
Carimbado Eletronicamente

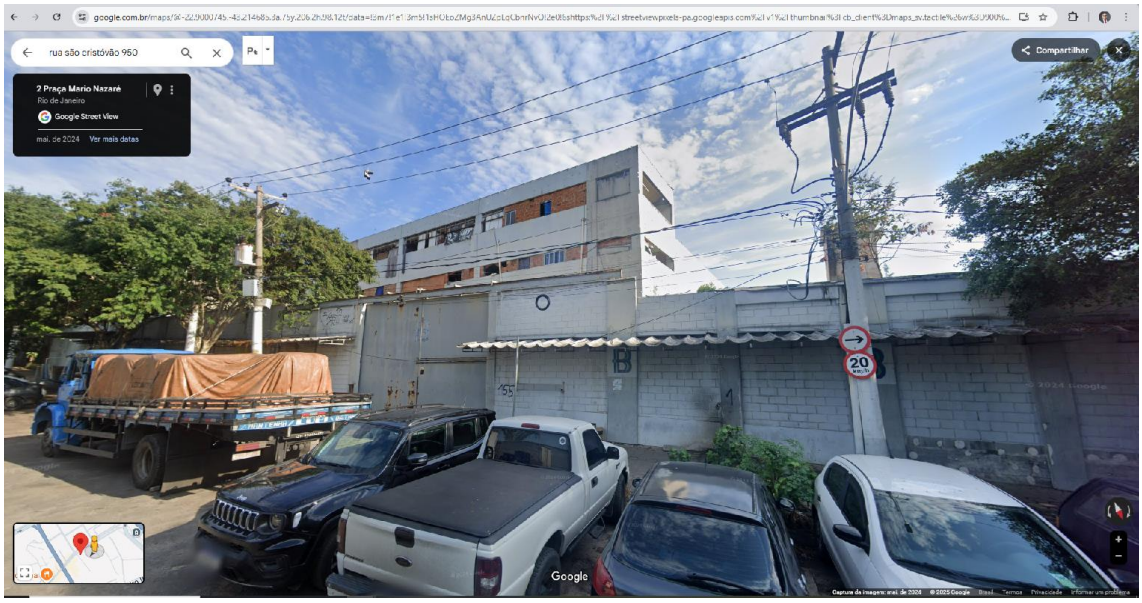

Figura 12: Prédios internos do imóvel.

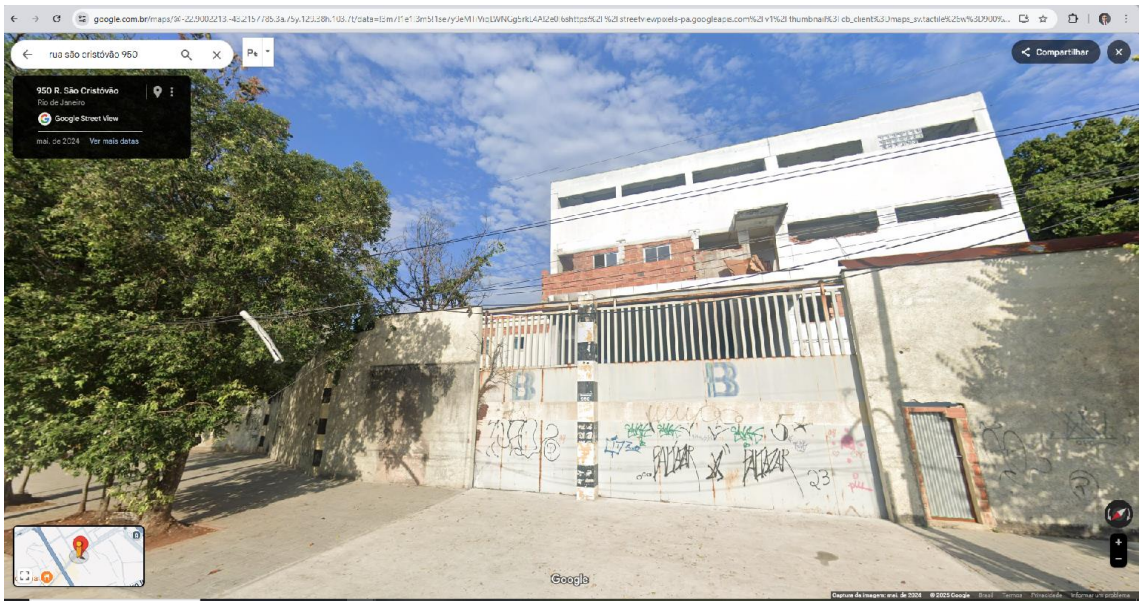

Figura 13: Prédios internos do imóvel.

Como se não bastasse, o “empreendimento” ainda conta com um mercado improvisado, que serve aos inquilinos com a venda de alimentos, hortaliças e produtos de limpeza, bem como com um segurança na rua que, além de supostamente proteger os inquilinos, controlava o acesso e estacionamento dos caminhões de tijolos e material de obra que chegavam ao local no momento em que o Administrador Judicial conversava com o encarregado do mercadinho.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22188
Carimbado Eletronicamente

Por todo exposto, acredita a Administração Judicial que o pedido de reconsideração do **index 22022** merece deferimento, uma em razão da indução em erro que a Defensoria Pública deste Estado foi submetida pelo "movimento social" capitaneada por "milicianos" ocupantes do imóvel apenas almejando lucro, a duas pela situação que em que o imóvel em questão se encontra, com centenas de "kitnets" construídas, abrigando inquilinos ao preço de mais de mil reais por mês, ou seja, gerando capital para terceiros criminosos, em detrimento aos milhares de credores da massa falida.

Ademais, será postulado pela Administração Judicial a remessa dos autos ao Ministério Público, com o fim de encaminhar a presente questão à Força-Tarefa do Grupo de Atuação Especializada no Combate ao Crime Organizado para enfrentar a ocupação irregular do solo urbano (GAECO/FT-OIS).

Com efeito, o trabalho da Força-Tarefa mencionada foi criado pelo Ministério Público deste Estado, sendo realizado em parceria com a Secretaria de Ordem Pública, Secretaria de Meio Ambiente e a Secretaria de Conservação da Prefeitura do Rio, com apoio da Polícia Militar e auxílio da Coordenadoria de Segurança e Inteligência (CSI/MPRJ), objetivando o combate à exploração imobiliária ilegal por milícias, exatamente o caso dos autos.

Continuando, diante da arrecadação do ativo financeiro indicado às **fls. 21.615-21.617**, a Administração Judicial não se opõe ao pedido de pagamento dos honorários em favor do seu auxiliar.

Noutra banda, a Administração Judicial informa ciência das impugnações em face ao Quadro Geral de Credores da Massa Falida de **fls. 21.619-21.621, 21.755-21.789, 21.791-21.799, 21.801-21.806, 21.979-22.005 e 22.138-22.140**, esclarecendo que providenciará a retificação do instrumento referido em momento oportuno.

Por fim, a Administração Judicial irá postular a reiteração do mandado de arresto de **fls. 20.379-20.380**, bem como dos ofícios de **fls. 20.384 e 20.389**, até a presente data sem resposta.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22189
Carimbado Eletronicamente

REQUERIMENTOS

Ante o exposto, o Administrador Judicial pugna a Vossa Excelência:

I. **pelo deferimento dos pedidos contidos nos itens "*a*" e "*b*" da última manifestação da Administração Judicial de fls. 21.543-21.550, importantes para o avanço do processo falimentar. Tais pleitos serão a seguir repetidos, objetivando a facilitação do trabalho da i. Serventia:**

"***a***" sejam intimados os interessados de **fls. 20.019-20.025 e 20.030-20.038** para comunicação da cessão de crédito e sucessão processual em suas respectivas habilitações de crédito.

"***b***" pelo cumprimento do **item 1**, da r. decisão de **fls. 20.178-20.180**, determinando-se a publicação do Quadro Geral de Credores da Massa Falida, localizado no **index 18.884**.

II. **pelo deferimento do pedido de reconsideração de fls. 22.022-22.050, em razão dos novos fatos apresentados nesta petição, determinando-se a imediata reintegração da posse, mediante expedição de novo mandado de desocupação, a ser executado pelo AJ, com referência ao imóvel localizado na Rua São Cristóvão, n. 950, São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ, sendo este cumprido especificamente pelo Oficial de Justiça de plantão com requisição de força policial e arrombamento, se necessário.**

III. **sejam os autos encaminhados ao Ministério Público para ciência e manifestação dos novos fatos apresentados a respeito da ocupação do imóvel localizado na Rua São Cristóvão, n. 950, São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ, determinando-se a extração de cópia desta manifestação e seu encaminhamento à Força-Tarefa do Grupo de Atuação Especializada no Combate ao Crime Organizado para enfrentar a ocupação irregular do solo urbano (GAECO/FT-OIS), órgão do MPRJ.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22190
Carimbado Eletronicamente

IV. **pelo deferimento do pedido de fls. 21.615-21.617, tendo em vista a arrecadação do ativo financeiro indicado pelo auxiliar da Administração Judicial.**

V. **pela reiteração do mandado de arresto de fls. 20.379-20.380, bem como dos ofícios de fls. 20.384 e 20.389, até a presente data sem resposta.**

Termos em que,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 8 de abril de 2025.

CARLOS MAGNO & MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Administrador Judicial da Massa Falida de Barenboim e Cia. Ltda.
Fernando Carlos Magno Martins Correia
OAB/RJ nº 153.312