



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
2ª Vara Judicial da Comarca de Taquari

Rua Consuelo Alvim Saraiva, 585 - Bairro: Centro - CEP: 95860000 - Fone: (51) 30985590 - 51998624250 - Email: frtaquari2vjud@tjrs.jus.br

FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE Nº 5001591-33.2020.8.21.0071/RS

AUTOR: OMEGA FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA

AUTOR: ESPÓLIO DE PEDRO RODRIGUES DA COSTA

RÉU: JOSE MARTINS ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Trata-se de processo de falência de **JOSE MARTINS ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, em que o **SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO MOBILIÁRIO DE TAQUARI/RS** arrematou o imóvel matriculado sob o nº 9.848 no Registro de Imóveis de Taquari/RS.

Conforme se verifica dos autos, o Registro de Imóveis de Taquari/RS informou, no evento 357, OFÍCIO_C1, a existência das seguintes restrições na matrícula do imóvel arrematado:

- **R.10 e Av.12** - Penhoras oriundas do processo 01834-2005-261-04-00-0;
- **Av.09** - Notícia da existência do processo nº 071/1.05.0001871-7;
- **Av.11** - Decretação da falência oriunda do processo nº 071.1.05.0002354-0.

No evento 423, PET1, o arrematante requereu a expedição de ordem expressa ao Registro de Imóveis de Taquari/RS para proceder ao registro da arrematação judicial na matrícula nº 9.848, com a consequente transferência da propriedade, bem como a intimação da Unidade Externa para manifestação sobre eventual óbice ao registro.

A Administração Judicial apresentou, no evento 408, PET1, o Plano de Pagamento atualizado.

Intimados, o órgão ministerial apresentou parecer favorável à homologação do plano de pagamento (evento 439, PARECER1) e o administrador judicial não se opôs a efetuação da transferência de propriedade ao arrematante (evento 443, PET1) e requereu o pagamento dos credores e a expedição de edital (evento 445, PET1).

É o relatório. Decido.

1. Do levantamento das penhoras e restrições

A arrematação judicial em processo falimentar transfere a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus ao arrematante, conforme estabelece o art. 141, II, da Lei 11.101/2005, que dispõe:

"Art. 141. Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata este artigo:

[...]

II – o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho."

No mesmo sentido, o art. 903, §1º, do Código de Processo Civil estabelece que:

"Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser: I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício; II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804; III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução."

No caso em análise, verifica-se que a arrematação do imóvel matriculado sob o nº 9.848 foi devidamente homologada e regularmente processada nos autos, não havendo qualquer vício que macule o ato (evento 44, PROCJUDIC58, p. 19).

Portanto, todas as restrições, ônus e gravames existentes na matrícula do imóvel arrematado devem ser cancelados, incluindo as penhoras registradas sob R.10 e Av.12, a notícia de existência de processo no Av.09 e a anotação de falência no Av.11.

Ante o exposto, **DETERMINO** o levantamento de todas as penhoras e restrições que recaem sobre o imóvel matriculado sob o nº 9.848 no Registro de Imóveis de Taquari/RS, incluindo as penhoras registradas sob R.10 e Av.12, a notícia de existência de processo no Av.09 e a anotação de falência no Av.11, em virtude da arrematação do imóvel pelo **SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO MOBILIÁRIO DE TAQUARI/RS**.

2. Do pedido de remessa para registro

Considerando que a arrematação transfere a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus ao arrematante, e tendo em vista que o arrematante já cumpriu com todas as suas obrigações, é de rigor o deferimento do pedido formulado no evento 423, PET1, para ser expedida ordem expressa ao Registro de Imóveis de Taquari/RS, determinando o registro da arrematação e a transferência da propriedade ao arrematante.

Assim, **DEFIRO** o pedido formulado no evento 423, PET1 e **DETERMINO** a expedição de ofício ao Registro de Imóveis de Taquari/RS, para proceder ao registro da arrematação judicial na matrícula nº 9.848, com a consequente transferência da propriedade ao arrematante, livre de quaisquer ônus, penhoras ou restrições.

Agendada a intimação da Unidade Externa – Registro de Imóveis de Taquari/RS, para que, querendo, manifeste eventual óbice ao registro da arrematação no prazo de 5 (cinco) dias.

3. Após, voltem conclusos para julgamento.

Documento assinado eletronicamente por **Felipe Almeida Sant`Anna, Juiz de Direito**, em 20/10/2025, às 18:11:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10089224647v10** e o código CRC **71eb2e41**.

5001591-33.2020.8.21.0071

10089224647.V10