

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GRAVATAÍ/RS

Processo n. 5000644-46.2003.8.21.0015

MASSA FALIDA DE JOÃO HOPPE INDUSTRIAL S.A., representada por sua Administradora Judicial nomeada, **SCALZILLI, ALTHAUS & SPOHR ADVOGADOS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à intimação do Evento 108, manifestar-se nos seguintes termos.

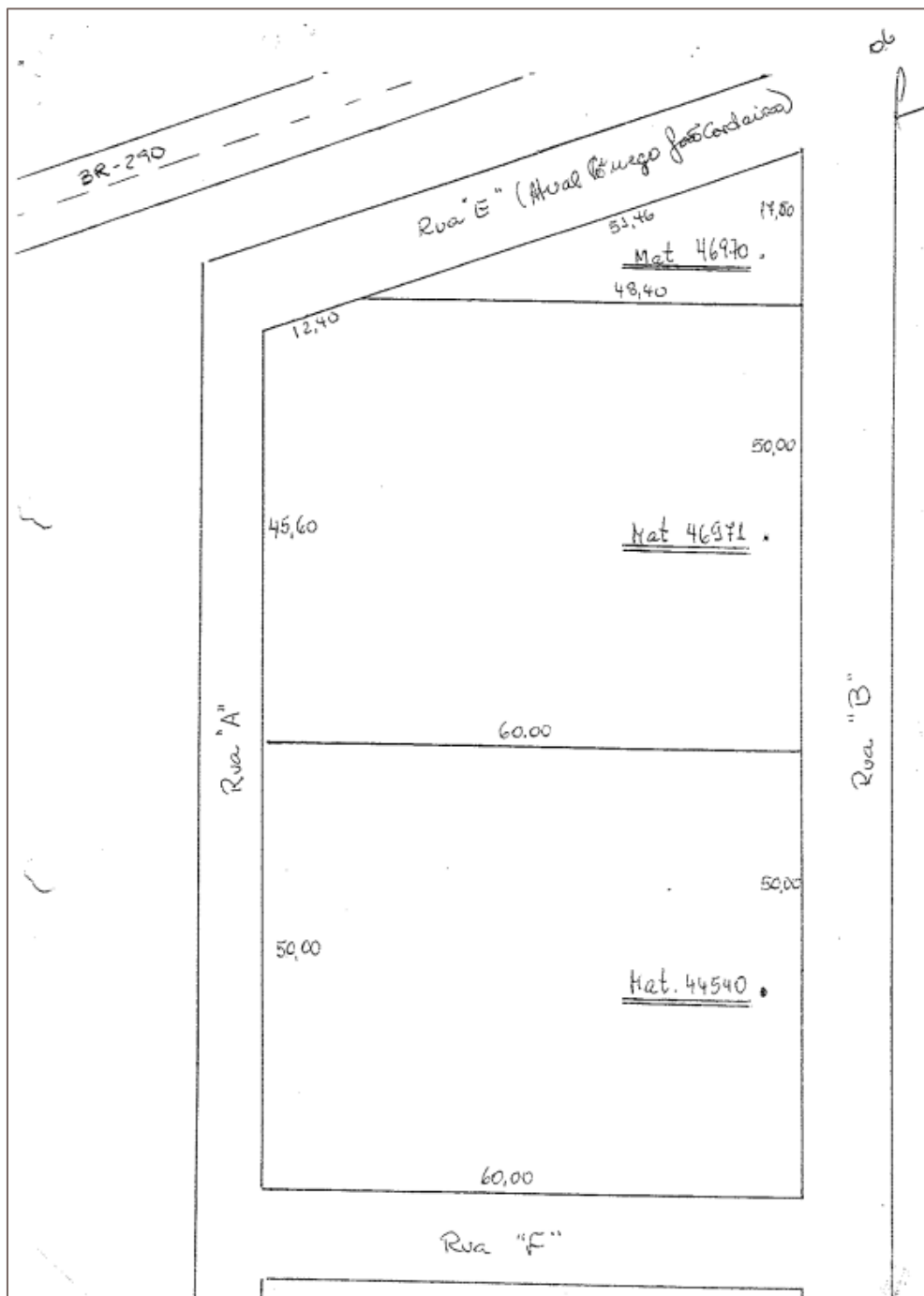
Excelência, cuida-se de ação possessória ajuizada em 2003 por João Hoppe Industrial S.A., visando à reintegração na posse de imóveis de sua propriedade. Conforme será desenvolvido adiante, a controvérsia teve origem na ocupação irregular da área por ex-funcionário e terceiros, mas, ao longo de mais de duas décadas, assumiu contornos de difícil equacionamento, tensionando, de um lado, a necessidade de arrecadação e realização dos bens em benefício da coletividade de credores da Massa Falida e, de outro, a realidade de diversas pessoas e famílias que passaram a ocupar o local, muitas delas em contexto de vulnerabilidade socioeconômica.

Por isso, antes do exame da situação atualmente posta e da providência ora requerida, impõe-se uma retomada histórica do feito, a partir da origem da ocupação, das providências adotadas pela proprietária esbulhada, das tentativas frustradas de solução administrativa e dos limites da instrução determinada pelo E. Tribunal de Justiça.

I. RETOMADA HISTÓRICA DO FEITO

A Ação de Reintegração de posse foi ajuizada por João Hoppe Industrial S.A. em 14/03/2003, em razão da ocupação irregular de imóveis de sua propriedade, adquiridos ainda em meados de março de 1990, conforme registros constantes das matrículas imobiliárias juntadas aos autos (Ev. 3, PROCJUDIC1, p. 1, 8, 9 e 11). Os imóveis haviam sido incorporados ao patrimônio da empresa com vistas à futura expansão da unidade fabril, circunstância que evidencia que a área, embora não imediatamente utilizada na atividade industrial, integrava o acervo patrimonial da sociedade e se destinava a finalidade empresarial legítima.

Para melhor compreensão da área discutida, reproduz-se, na sequência, a **planta apresentada com a petição inicial**, na qual se visualiza a disposição dos imóveis identificados pelas matrículas n. 46.970, 46.971 e 44.540:



Planta apresentada com a petição inicial, indicando a configuração dos imóveis objeto da demanda (Ev. 3, PROCJUDIC1, p. 6).

Enquanto não implementado o projeto de expansão, a empresa permitiu, em 28/01/1992, que o funcionário Ervandil Munhoz Machado utilizasse parte da área para fins de moradia, mediante contrato de locação firmado entre as partes (Ev. 3, PROCJUDIC1, p. 15). Posteriormente, com a dispensa do empregado em 15/01/2002, foi solicitada a desocupação do imóvel, tendo a questão sido levada à Justiça do Trabalho,

ocasião em que, em 14/08/2002, foi homologado acordo prevendo a desocupação da área até 14/10/2002 (Ev. 3, PROCJUDIC1, p. 14).

A desocupação, contudo, não ocorreu. Ao contrário, o funcionário permaneceu no local e, em vez de restituir a posse à proprietária, passou a admitir a presença de outras pessoas na área, dando origem à ocupação coletiva que motivou o ajuizamento da presente ação possessória. Diante desse cenário, a autora buscou a tutela jurisdicional cabível, não lhe sendo exigível, por evidente, promover diretamente o enfrentamento dos ocupantes para recuperar, por vias próprias, a posse dos imóveis.

Na fase inicial do processo, foi realizada audiência de justificação, tendo sido indeferido o pedido liminar de reintegração de posse sob o fundamento de inexistir, naquele momento, prova cabal de que o alegado esbulho havia ocorrido há menos de ano e dia (Ev. 3, PROCJUDIC1, p. 27). Determinada a citação, parte dos ocupantes foi citada (Ev. 3, PROCJUDIC2, p. 12), seguindo-se a apresentação de contestações por diversos réus, nas quais se sustentou, em síntese, que a empresa teria anuído tacitamente com a presença das famílias no local, uma vez que a ocupação já perduraria havia aproximadamente quinze meses. A partir dessa premissa, procurou-se caracterizar a existência de comodato, afirmando-se, ainda, que jamais teria havido notificação válida para desocupação da área. Na mesma oportunidade, foi indicada a existência de 26 famílias residindo nos imóveis e requerida a produção de prova pericial, com o objetivo de apurar as benfeitorias realizadas no local (Ev. 3, PROCJUDIC2, p. 32).

Em réplica, assinalou-se que a ocupação não poderia ser transmudada em comodato por simples decurso do tempo ou por suposta tolerância, sobretudo porque a empresa havia buscado a via judicial própria para a recomposição da posse. Também se destacou que a própria dinâmica da ocupação, marcada pela pluralidade de pessoas e pela dificuldade de identificação individualizada dos ocupantes, inviabilizava a precisa qualificação de todos aqueles que se encontravam na área, circunstância que não poderia ser utilizada em prejuízo da proprietária esbulhada (Ev. 3, PROCJUDIC5, p. 15).

Na sequência, **os ocupantes passaram a formular sucessivos requerimentos voltados à realização de levantamento topográfico, à medição da área efetivamente ocupada, à identificação dos moradores do local e à expedição de ofícios a órgãos públicos, inclusive com a finalidade de buscar eventual solução administrativa ou política para a ocupação** (Ev. 3, PROCJUDIC5, p. 22 e 31). Também foi suscitada a necessidade de estudo social e de avaliação pelo Departamento Municipal de Habitação, a fim de verificar a possibilidade de regularização fundiária da área (Ev. 3, PROCJUDIC6, p. 1).

A autora, sob a perspectiva concursal de preservação e realização dos ativos, manifestou-se no sentido de que não havia notícia concreta da existência de projeto público de regularização das famílias ocupantes e que, ainda que houvesse interesse do Município em viabilizar tal solução, a área era particular, de modo que eventual destinação pública do imóvel deveria observar os meios legalmente adequados. Na mesma oportunidade, foi pontuado que a questão social envolvida, embora sensível, não poderia ser transferida à proprietária como se lhe coubesse suportar, isoladamente, obrigação própria do Poder Público. Mais do que isso, a autora esclareceu que os imóveis já estavam penhorados em diferentes processos executivos e que, inclusive, haviam sido submetidos a leilão judicial, sem que se lograsse a venda justamente em razão da ocupação existente (Ev. 3, PROCJUDIC6, p. 4).

No curso da instrução, foram trazidos aos autos elementos relacionados à atuação do DEMHAB, incluindo ata de reunião do Departamento Municipal de Habitação da Prefeitura de Gravataí/RS (Ev. 3, PROCJUDIC6, p. 41). Após parecer do Ministério Público e decisão que acolheu as providências sugeridas (Ev. 3, PROCJUDIC7, p. 10 e 12), **o DEMHAB inicialmente informou não dispor de condições para arcar com a desapropriação da área** (Ev. 3, PROCJUDIC7, p. 21), **sobrevindo posterior retificação da manifestação** (Ev. 3, PROCJUDIC7, p. 34). **Mais adiante, intimado a ratificar eventual interesse na desapropriação do imóvel, o órgão municipal informou expressamente o desinteresse em promovê-la** (Ev. 3, PROCJUDIC8, p. 16).

Com a definição dessa questão, o **Ministério Público apresentou parecer final pela procedência da ação** (Ev. 3, PROCJUDIC8, p. 20). Antes da sentença, contudo, o julgamento foi convertido em diligência para que as partes se manifestassem acerca da informação prestada pelo DEMHAB (Ev. 3, PROCJUDIC8, p. 23). Transcorrido o prazo sem manifestação de ambas as partes, conforme certificado nos autos (Ev. 3, PROCJUDIC8, p. 25), **sobreveio sentença de procedência em 23/02/2015, reconhecendo o direito da autora à reintegração da posse dos imóveis** (Ev. 3, PROCJUDIC8, p. 27).

Os réus opuseram Embargos de Declaração, sustentando omissão quanto ao pedido de produção de prova pericial destinada à avaliação das benfeitorias existentes no local (Ev. 3, PROCJUDIC8, p. 35). Os aclaratórios foram desacolhidos (Ev. 3, PROCJUDIC8, p. 38), o que ensejou interposição de Apelação em 28/07/2015 (Ev. 3, PROCJUDIC8, p. 44). **No curso do trâmite recursal, foi apresentada proposta de aquisição dos lotes por diversos moradores, mas a Administração Judicial recusou a oferta por não vislumbrar adequação da proposta aos interesses da Massa Falida e da coletividade de credores** (Ev. 3, PROCJUDIC9, p. 14 e 38).

A Apelação foi inicialmente desprovida pelo E. Tribunal de Justiça, mantendo-se a sentença de procedência (Ev. 3, PROCJUDIC9, p. 43). Após isso, sucederam-se

Embargos de Declaração e novos incidentes recursais, com decisões de desacolhimento ou não conhecimento dos aclaratórios (Ev. 3, PROCJUDIC10, p. 7, 28, 44 e 49; PROCJUDIC11, p. 5 e 11). Em seguida, foi interposto Agravo Interno, que acabou por alterar o desfecho processual até então estabelecido (Ev. 3, PROCJUDIC11, p. 17).

No julgamento do Agravo Interno, a Colenda 20ª Câmara Cível, por maioria, deu provimento ao recurso e acolheu os Embargos de Declaração com efeitos infringentes, desconstituindo a sentença e determinando o retorno dos autos à origem para instrução do feito (Ev. 3, PROCJUDIC11, p. 40 e ss.). O r. acórdão assentou, em síntese, a necessidade de produção da prova pericial postulada pelos ocupantes, especialmente para levantamento das benfeitorias de cada uma das famílias, identificação da área ocupada, idade física das construções e apuração do respectivo valor econômico, além da colheita de depoimento das partes e oitiva de testemunhas.

A fundamentação adotada pelo voto prevalecente partiu da compreensão de que a controvérsia envolvia matéria fática sensível, relacionada à posse, à extensão da ocupação e às benfeitorias eventualmente existentes, não sendo possível julgar a demanda sem prévia apreciação das provas requeridas. Também foi consignado que a ocupação já havia adquirido contornos coletivos, com referência a 25/26 famílias, e que o debate sobre a situação dos ocupantes não poderia ser resolvido sem a adequada instrução probatória, especialmente diante da omissão quanto ao pedido de prova pericial anteriormente deduzido.

A Massa Falida, por não se conformar com a desconstituição da sentença de procedência, opôs Embargos de Declaração, sustentando, em linhas gerais, a desnecessidade de prova pericial para a solução da ação possessória, uma vez que, segundo sua compreensão, já estavam demonstrados os requisitos da reintegração de posse – posse anterior, esbulho, data do esbulho e permanência indevida na área (Ev. 3, PROCJUDIC12, p. 18). Posteriormente, foi interposto Recurso Especial pela Massa Falida (Ev. 3, PROCJUDIC12, p. 48), cujo processamento recursal culminou na interposição de Agravo contra Decisão Denegatória de Recurso Especial (Ev.3, PROCJUDIC14, p. 16). No E. Superior Tribunal de Justiça, contudo, o recurso não foi conhecido. Com isso, consolidou-se a determinação de retorno dos autos à origem para complementação da instrução, nos exatos termos definidos pelo r. acórdão do E. Tribunal de Justiça.

Em 15/08/2022, a Massa Falida registrou que, considerada a determinação emanada do E. TJRS, não havia como se opor à produção da prova pericial requerida pelos réus, o que fez consignando que os respectivos custos deveriam ser suportados por quem a requereu. Além disso, requereu a produção de prova oral, mediante depoimento pessoal, preservando a necessidade de adequada instrução do feito (Ev. 3, PROCJUDIC15, p. 8).

Já em fase eletrônica, este Juízo determinou a intimação dos réus para que esclarecessem em qual área pretendiam a realização da perícia técnica (Evento 18). Em resposta, os réus informaram pretender a designação de perícia topográfica da área descrita no registro imobiliário, a fim de verificar se as famílias ocupantes efetivamente estariam situadas na área indicada pela autora como de sua propriedade (Evento 26).

Na sequência, foi deferida a prova pericial postulada pelos réus, com a nomeação de profissional técnico para a realização do encargo e fixação de prazo para apresentação do laudo. Na mesma decisão, as partes foram intimadas para indicação de assistentes técnicos e apresentação de quesitos, bem como para indicação das testemunhas, diante do manifesto interesse na produção de prova oral (Evento 29).

O processo, portanto, encontra-se em fase de cumprimento do comando instrutório emanado do E. Tribunal de Justiça, cuja finalidade é permitir a produção das provas reputadas necessárias para o julgamento da ação possessória, especialmente quanto à delimitação da área ocupada, à apuração das benfeitorias eventualmente existentes e à colheita da prova oral. Esse é o marco processual que antecede a situação atualmente posta e a manifestação apresentada por Marina Severo (Evento 103), cujo exame, pelas peculiaridades que envolve, demanda abordagem própria no tópico seguinte.

II. DA SITUAÇÃO ATUAL, DA MANIFESTAÇÃO DO EVENTO 103 E DA NECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO FEITO PARA SUBMISSÃO DA QUESTÃO AO JUÍZO FALIMENTAR

Feita a necessária reconstrução histórica, passa-se ao exame da situação atualmente posta, que recomenda a suspensão temporária do feito para que a Administração Judicial possa levar a controvérsia aos autos da falência e, naquele âmbito, avaliar os encaminhamentos possíveis em relação aos imóveis que compõem o ativo arrecadável da Massa Falida.

A conformação atual da área demonstra, com clareza, o grau de sensibilidade alcançado pelo caso. O perímetro aproximado dos imóveis discutidos, hoje situado em região identificável nas proximidades da Estrada da Cavalhada, da Rua Roraima, da Rua Otílio Guedes e da Rua Fernando de Noronha, encontra-se ocupado por múltiplas edificações, com formação de núcleo habitacional consolidado ao longo do tempo:

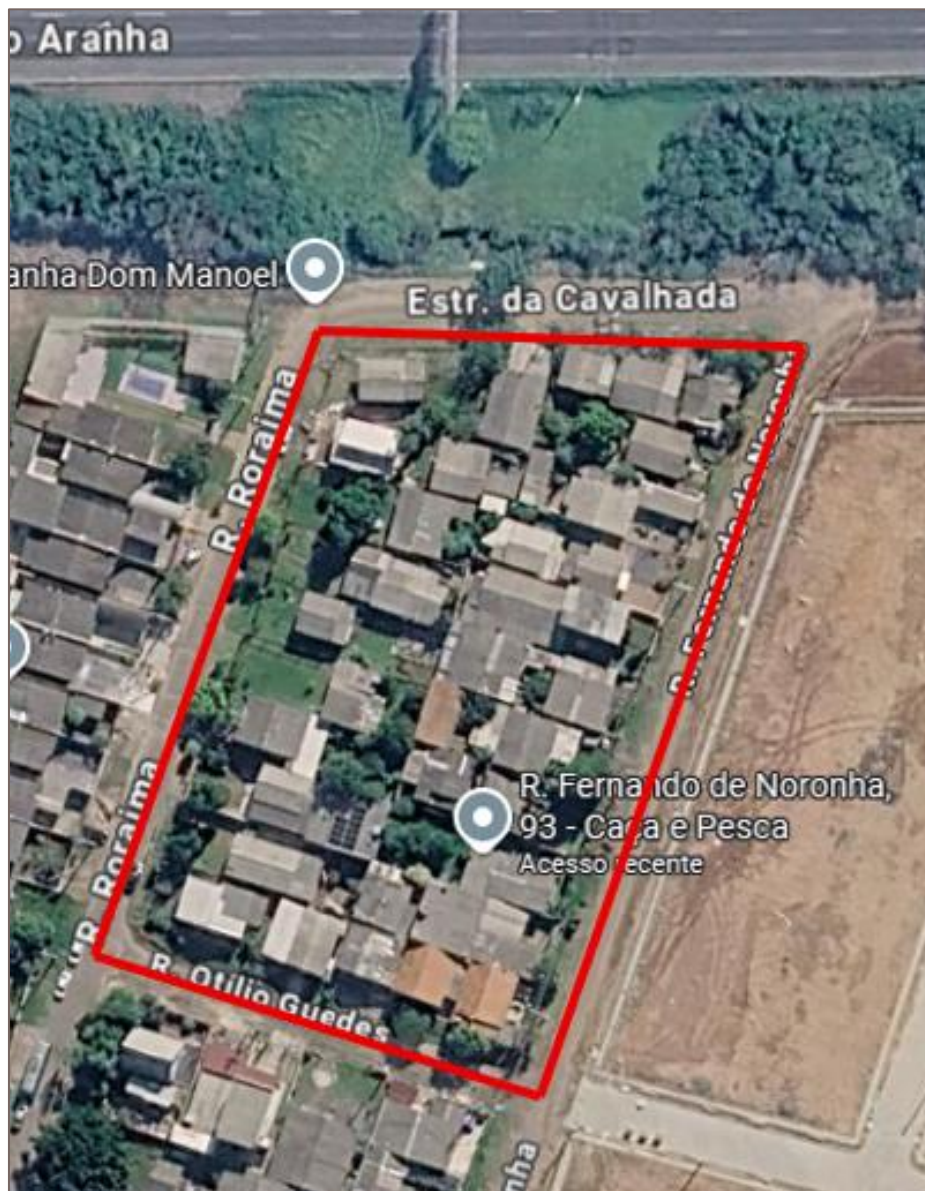


Imagem atual da área, com demarcação aproximada do perímetro, extraída de consulta pública a ferramenta Google Maps.

Esse quadro fático não se compatibiliza com encaminhamento fragmentado ou exclusivamente linear da controvérsia. A ocupação prolongada, a multiplicidade de edificações, a possível diversidade de situações individuais, os reflexos tributários incidentes sobre os imóveis e a necessidade de realização do ativo em benefício da coletividade de credores recomendam que a Administração Judicial, antes do prosseguimento dos atos instrutórios, leve a questão ao processo falimentar, a fim de examinar, com a cautela necessária, as providências cabíveis.

No plano processual, conquanto a prova pericial tenha sido deferida no Evento 29, sua realização ainda não se concretizou. Sucessivos profissionais nomeados

deixaram de assumir ou de permanecer no encargo, seja por ausência de manifestação, seja por indisponibilidade ou impossibilidade de realização do trabalho técnico (Eventos 53, 75, 77, 89, 93 e 97). Essa circunstância, considerada em conjunto com a conformação atualmente assumida pela área, recomenda que a Administração Judicial, antes de postular novo impulso à marcha instrutória, organize o quadro existente e avalie os reflexos da controvérsia no âmbito da falência.

É nesse contexto que se insere a manifestação apresentada por Marina Severo (Evento 103). A ocupante, representada pela Defensoria Pública do Estado, afirma residir em fração da área desde 03/05/2013 e argui, como matéria de defesa, exceção de usucapião, amparada na alegação de aquisição onerosa de posse, boa-fé, pagamento de tributos e serviços públicos, realização de benfeitorias e soma de sua posse com a de antecessora.

Com a devida vênia, a tese não se sustenta. **A ocupação da área é objeto de oposição judicial desde 2003**, quando a proprietária ajuizou a presente ação possessória logo após a frustração da desocupação ajustada perante a Justiça do Trabalho. Desde então, a controvérsia permaneceu judicializada, inclusive com sentença de procedência já proferida em favor da Massa Falida, posteriormente desconstituída apenas para complementação da instrução probatória. **Não há, portanto, como atribuir à ocupação os predicados de posse mansa, pacífica e juridicamente desimpedida, indispensáveis à exceção de usucapião invocada.**

Também sob a perspectiva do negócio jurídico referido, a alegação não possui aptidão para alterar a moldura da controvérsia. Eventual ajuste particular celebrado com terceiro que não ostentava a condição de proprietário registral dos imóveis não tem eficácia para transferir domínio ou constituir situação oponível à Massa Falida. Trata-se, quando muito, de relação obrigacional estabelecida entre particulares, sem eficácia real sobre bem pertencente à falida, **sobretudo quando a própria documentação apresentada indica ciência quanto à ausência de titularidade dominial por parte de quem teria alienado a posse.**

A manifestação do Evento 103, contudo, evidencia a necessidade de tratamento global da controvérsia. Não se trata, neste momento, de examinar apenas a situação individual de determinada ocupante, mas de compreender o impacto do deslinde do feito em favor da Massa Falida frente a iminência de pagamento de credores e de seu encerramento, o passivo tributário vinculado aos imóveis e os reflexos dessa realidade sobre a falência.

Nesse ponto, **a Administração Judicial tem notícia de expressivo passivo fiscal relacionado aos imóveis, especialmente decorrente de IPTU, circunstância que agrava os impactos da ocupação sobre o concurso falimentar. Além de permanecer privada da posse e da utilidade econômica dos bens, a Massa Falida vê-se exposta a cobranças tributárias vinculadas a imóveis que não consegue fruir, administrar adequadamente ou alienar em benefício dos credores.**

Daí a necessidade de suspensão temporária do feito. A medida não se destina a paralisar indefinidamente a demanda ou a enfraquecer a pretensão possessória sustentada pela Massa Falida, mas a permitir que a Administração Judicial leve a questão aos autos da falência, avalie a situação patrimonial do ativo e verifique, inclusive mediante eventual interlocução institucional com órgãos públicos, se há encaminhamento possível para minimizar os impactos da controvérsia, sem prejuízo da preservação dos direitos da Massa Falida.

Diante do exposto, **a Massa Falida REQUER seja recebida a presente manifestação, com a impugnação à alegação de posse mansa, pacífica e apta à usucapião deduzida no Evento 103, bem como à pretensa oponibilidade, em face da Massa Falida e da coletividade de credores, de negócio particular celebrado com terceiro não proprietário; REQUER, ainda, seja determinada a suspensão do feito pelo prazo de 60 dias, a fim de que a Administração Judicial possa levar a questão aos autos da falência, adotar as providências necessárias indicadas e, ao final do prazo, informar nestes autos as medidas adotadas, requerendo o que entender cabível para o regular prosseguimento da demanda.**

São os termos em que pede deferimento.

Porto Alegre/RS, 13 de julho de 2026.

SCALZILLI, ALTHAUS & SPOHR ADVOGADOS

Administração Judicial (OAB/RS 634)

Verônica Althaus (OAB/RS 51.150)