



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
2ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina nº 80, 5º andar - sala 514, Centro - CEP 01501-000, Fone: 3242-2333r2006, São Paulo-SP - E-mail: sp2faz@tjsp.jus.br

Desapropriação nº 0004034-10.2010.8.26.0053
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - Cdhu
(massa falida) Kwikasair Cargas Expressas S/A

Vistos.

Trata-se de pedido de reconsideração formulado pelo Leiloeiro Oficial (fls. 1547-1550) em face da decisão de fls. 1532-1537, que deferiu tutela de urgência para suspender leilão judicial de imóvel objeto da matrícula nº 30.871 do 17º CRI de São Paulo, designado nos autos da falência da ré (Processo nº 0078141-54.2005.8.26.0100).

O Leiloeiro e a Massa Falida sustentam que a desapropriação promovida pela CDHU nestes autos foi parcial, atingindo apenas **39.697,90 m²**, e que a alienação judicial na falência versa exclusivamente sobre a área remanescente de **3.048,04 m²**, de propriedade da ré.

A CDHU peticionou às fls. 1591-1595 alegando que a descrição da matrícula originária é precária e baseada em referências históricas imprecisas (Rio Tietê), o que gera dúvida se o suposto remanescente não estaria, na verdade, contido dentro da poligonal já desapropriada e paga. Requer a manutenção da suspensão para evitar alienação de bem público a terceiros.

É o relatório.

Decido.

A controvérsia cinge-se à certeza perimetral da área remanescente da matrícula nº 30.871. De um lado, há um direito sucessório e concursal da Massa Falida em alienar seus ativos; de outro, o dever de proteção ao patrimônio público da CDHU e à segurança jurídica de eventuais arrematantes.

A desapropriação é forma **originária de aquisição da propriedade**, o que significa que o título da CDHU (Carta de Adjudicação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
2ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina nº 80, 5º andar - sala 514, Centro - CEP 01501-000, Fone: 3242-2333r2006, São Paulo-SP - E-mail: sp2faz@tjsp.jus.br

registrada na matrícula nº 73.530 - fls. 1529) é autônomo e prevalece sobre qualquer descrição anterior. O conflito entre a métrica aritmética apresentada pelo leiloeiro (43 mil m² originais menos 39 mil m² desapropriados) e a métrica topográfica alegada pela CDHU não pode ser resolvido apenas com base em presunções.

Embora a tutela de urgência de fls. 1532-1537 tenha sido necessária para evitar o dano iminente, a manutenção da suspensão total e indefinida do leilão prejudica os credores da falência. Todavia, a liberação sem cautela técnica prejudicaria o interesse público.

Quanto ao custeio da prova técnica necessária para dirimir a dúvida, aplica-se o **artigo 95 do Código de Processo Civil**. Uma vez que a CDHU é quem detém o título de propriedade e quem pleiteou a suspensão do ato expropriatório alheio baseando-se em incerteza que ela própria aponta, incumbe a ela o ônus de provar a sobreposição de áreas para manter a sua medida cautelar.

Para viabilizar uma solução célere e de baixo custo inicial, a instrução deve privilegiar o uso do corpo técnico da própria Administração Pública antes da nomeação de perito judicial oneroso.

Ante o exposto, em juízo de reconsideração parcial e com fulcro nos artigos 67, 95 e 300 do CPC, **DECIDO**:

a) manter a **SUSPENSÃO DO ENCERRAMENTO** do leilão, permitindo-se, contudo, a manutenção da publicidade e o recebimento de lances condicionais no portal do leiloeiro oficial;

b) determinar que a **CDHU**, no prazo de **5 (cinco) dias**, apresente Levantamento Planimétrico Comparativo elaborado por seu setor fundiário, demonstrando graficamente a poligonal da área desapropriada em confronto com a área descrita no edital de leilão, sob pena de imediata revogação da liminar e liberação total da hasta pública;

c) após a apresentação do documento pela CDHU, intime-se o Administrador Judicial e o Leiloeiro Oficial para manifestação em **3 (três) dias**;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
2ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina nº 80, 5º andar - sala 514, Centro - CEP 01501-000, Fone: 3242-2333r2006, São Paulo-SP - E-mail: sp2faz@tjsp.jus.br

d) caso persista a divergência técnica após as manifestações das partes, este Juízo nomeará perito agrimensor de sua confiança, cujos honorários deverão ser antecipados integralmente pela **CDHU**, conforme regra do art. 95 do CPC, por ser a parte interessada na manutenção da tutela de suspensão;

e) expeça-se **OFÍCIO URGENTE**, ao MM. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital (Processo nº 0078141-54.2005.8.26.0100), comunicando que este Juízo da Fazenda Pública imprimiu rito de exceção e urgência para definir a poligonal do imóvel em até 15 dias, visando garantir a segurança jurídica da venda concursal e a integridade do patrimônio público;

f) intime-se o Leiloeiro Oficial (Mega Leilões) para que atualize a informação no portal de vendas, constando que o lote está sob "verificação técnica de limites perante o Juízo da 2ª Vara de Fazenda Pública", preservando-se a boa-fé de eventuais licitantes.

g) Expedição de ofício ao 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital para que, no prazo de 05 (cinco) dias, preste esclarecimentos fundamentados acerca do histórico da matrícula nº 30.871, informando especificamente:

1) os fundamentos técnicos e a base documental que ensejaram o encerramento da referida matrícula na Averbação nº 17, por força da desapropriação pela CDHU;

2) qual o documento ou erro específico que justificou a posterior reabertura da matrícula via Averbação nº 18, esclarecendo se houve apresentação de novo memorial descritivo na ocasião;

3) se a área remanescente de 3.048,04 m² possui descrição perimetral autônoma (especialidade objetiva) que permita sua exata localização física e georreferenciada, ou se tal metragem constitui apenas saldo aritmético residual pendente de retificação e individualização.

Cumpra-se com a urgência que o caso requer, servindo a presente decisão como ofício.

SERVE O PRESENTE DE OFÍCIO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
2ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina nº 80, 5º andar - sala 514, Centro - CEP 01501-000, Fone: 3242-2333r2006, São Paulo-SP - E-mail: sp2faz@tjsp.jus.br

Intime(m)-se.

São Paulo, 19 de maio de 2026.

Tamara Priscila Tocci

Juiz(a) de Direito (assinado digitalmente)