



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2198525-35.2016.8.26.0000

COMARCA: São Paulo

Agravantes: Paraná Fundo de Investimento Multimercado Fapa e Outros.

Agravados: Maria Carolina Fonseca Lucato e Massa Falida do Banco Santos.

Interessados: Banco Santos S/A (Falido), Rodolfo Guilherme Peano (Comitê De Credores) e Adjud Administradores Judiciais Ltda - Epp - Administrador Judicial.

### VISTOS.

1. – Recorreram os agravantes da decisão, proferida pelo Doutor Paulo Furtado de Oliveira Filho, que, nos autos de falência do Banco Santos, acolheu o valor de avaliação dos lotes de imóveis situados na Marginal, bem como nomeou a leiloeira *Superbid*. A decisão agravada fixou remuneração da leiloeira na quantia correspondente a 2% do valor de avaliação. Sustentaram, no recurso, que os imóveis não foram avaliados de acordo com o potencial construtivo, sendo certo que podem receber empreendimentos imobiliários de significativo porte. As peculiaridades de cada lote tampouco foram consideradas pelo perito. A avaliação teria vício,



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pois não se amparou na nova Lei de Zoneamento, sendo certo que se mostrava mais adequada a avaliação segundo o método involutivo. Afirmaram que o laudo seria inconclusivo e os bens correriam o risco de alienação por preço vil. No que diz respeito à escolha da leiloeira, afirmou que a escolha não se deu de modo transparente. Apresentaram leiloeiro com mais experiência e mais especializado do que a leiloeira escolhida (Superbid), que se volta ao leilão de diferentes bens e, por isso, não teria o poder de atrair pretensos arrematantes. Impugnaram, por fim, a remuneração fixada, que foi maior do que a anterior arbitrada. Pediram a concessão de efeito suspensivo a fim de que sejam suspensos os leilões.

2. – Os agravantes apresentaram impugnações ao laudo pericial. Em linhas gerais, em relação aos lotes 3, 4 e 5, impugnaram a não adoção do método involutivo, bem como a utilização de Plano Direito Estratégico revogado.

No que tange à adoção do método involutivo, a decisão agravada expressamente examinou a questão e, para o indeferimento do pedido, considerou que adoção de critérios variáveis inerentes a este método poderia comprometer a certeza do valor dos imóveis.

A decisão agravada, igualmente, bem consignou sobre eventual acréscimo de valores dos bens no certame em decorrência do potencial construtivo.

Assim, ao que tudo indica, as alegações suscitadas pelos agravantes foram efetivamente examinadas na decisão embargada.



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não obstante, remanesce dúvida a respeito da incidência ao laudo do novo Plano Diretor Estratégico, norma que, segundo o perito, não influenciaria no valor de avaliação dos bens. Contudo, esta questão deverá ser dirimida na instrução do recurso, oportunidade que terão as partes para apresentar esclarecimentos a este respeito.

De outra parte, no que tange à escolha de Superbid como leiloeira, nos termos do quanto determinado no anterior agravo de instrumento (autos nº 2197508-61.2016.8.26.0000), embora a proposta de trabalho da Superbid seja clara e adequada ao propósito do leilão do imóvel, não se pode afastar que os próprios credores, interessados na maximização dos ativos, buscaram eleger leiloeiro [Faro Leilões], que, pelo que se viu nos autos, tem experiência especialmente na alienação de imóveis de significativo valor, tarefa já desempenhada em outras falências, como alegaram os agravantes.

Assim, a instrução deste recurso, igualmente, servirá de oportunidade para que o Administrador Judicial esclareça a opção pela empresa Superbid, em detrimento à empresa Faro Leilões.

3. – Pelo exposto, convencido a respeito da probabilidade do direito sustentado pelo agravante e do perigo de dano [art. 300 do NCPC], **defiro** o efeito suspensivo requerido.

Comunique-se ao MM. Juiz da causa.

Intimem-se o Administrador Judicial, o falido, a Massa Falida e o Comitê de Credores a responder.



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Após, colha-se a manifestação da D. Procuradoria de Justiça.

Intime-se.

São Paulo, 7 de outubro de 2016

**CARLOS ALBERTO GARBI**

– relator –