



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2197508-61.2016.8.26.0000

COMARCA: São Paulo

Agravantes: Banrisul Guarani Fundo de Investimento Multimercado e outros.

Agravado: Massa Falida Do Banco Santos

Interessados: Banco Santos S/A (Falido), Rodolfo Guilherme Peano (Comitê de Credores) e Adjud Administradores Judiciais Ltda EPP.

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 (R\$ 70.000.000,00) da nova avaliação do imóvel situado na Rua Gália, antiga residência do falido, bem como designou o leiloeiro indicado pelo Administrador (Superbid). A decisão agravada fixou remuneração no valor de 2% sobre o valor da arrematação. Pediram, no recurso, a anulação da avaliação realizada, que expôs discrepância entre o valor da anterior avaliação e a atualmente realizada. A discrepância não teria sido fundamentada em documentos, o que prejudicou o acolhimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do trabalho. Impugnaram o uso de reportagem jornalístico como parâmetro para aferição do valor de mercado do imóvel. A respeito do leiloeiro escolhido pelo Administrador, afirmaram que trouxeram nome (Faro Leilões) com atuação relevante no mercado, que teria atuado, inclusive, em outras recuperações judiciais e falências. Alegaram que a leiloeira escolhida – Superbid –, por atuar em leilões de maquinários, veículos, sucatas, não reúne condição técnica para o leilão de imóvel com as características singulares do imóvel da Rua Gália. Impugnaram, ainda, a majoração do valor da remuneração do leiloeiro, que havia sido fixado na quantia correspondente a 1% sobre o valor da arrematação. Pediram a concessão de efeito suspensivo.

2. – No que diz respeito ao laudo de avaliação do imóvel, vê-se que o perito, a fim de que fosse aferido o valor de mercado do bem, utilizou-se de comparações diretas entre os valores de imóveis semelhantes, disponíveis no mercado.

Conquanto os agravantes afirmem que o perito deixou de esclarecer quais seriam os parâmetros de comparação para aferição do valor, no laudo pericial houve referência às "fichas de avaliação" (fls. 661), que permitiram a conclusão de que o imóvel, segundo o perito Reinaldo Eduardo Nicolaci Finacatti [integrante da Empraesp – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio Ltda.], teria valor de mercado de R\$ 70.000.000,00 (fls. 664).

Não obstante, assiste razão aos agravantes ao afirmarem que há notória discrepância entre o valor do imóvel (R\$ 116.560.000,00) pela anterior avaliação e o valor obtido pela atual perícia (R\$ 70.000.000,00). Ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que tudo indica, segundo afirmaram os agravantes, as obras de arte que compõem o imóvel (fls. 796) não foram consideradas na nova avaliação, ao contrário do que tinha ocorrido na primeira avaliação, o que, portanto, deve ser devidamente esclarecido na instrução deste recurso.

De outra parte, no que tange à escolha de Superbid como leiloeira, embora a proposta de trabalho esteja clara e adequada ao propósito do leilão do imóvel (fls. 569/573) , 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.

Por fim, deverão os agravantes regularizar a instrução do recurso, com a juntada das impugnações ao laudo pericial eventualmente apresentadas pelas partes, bem como eventuais esclarecimentos prestados pelo perito.

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.

Após, intimem-se o Administrador Judicial, a Massa Falida e o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

falido a responder, nos termos do art. 1.019, inc. II, do Novo Código de Processo Civil.

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

Intime-se.

São Paulo, 5 de outubro de 2016

CARLOS ALBERTO GARBI

– relator –