



AI n. 2222778-19.2018.8.26.0000

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 2222778-19.2018.8.26.0000****AGRAVANTE: PREVIDÊNCIA USIMINAS.****AGRAVADO: MASSA FALIDA de BANCO SANTOS S.A.****INTERESSADOS: Comitê de Credores, ex-administradores do falido banco, Atalanta Participações e Propriedades S.A. falida e outras empresas falidas por extensão.****FEITO NA ORIGEM n. 0832891-91.2017.8.26.0100.**

1

**COLENDAS CÂMARA:**

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que autorizara – para momento posterior às eleições - a realização de leilão do imóvel da rua Gália, 190, São Paulo, Capital, (18º Cartório de Registro de Imóveis, matrícula 56.454 - fls. 130/135 dos autos suplementares à falência) - **“oferecendo-se o imóvel a 50% (cinquenta por cento) da avaliação no primeiro leilão e a 30% (trinta por cento) em segundo” (cf. fls. 9633/9634 e 10025/10026 na origem).**

Argui o agravante, reiterando argumentos já expendidos no feito original (cf. fls. 10056 e ss. na origem): (i) o próprio juízo reconhece que o mercado imobiliário no momento não é favorável a negócios; (ii) o bem está avaliado em setenta e sete milhões de reais, não havendo razão para ser agilizada sua venda nesta oportunidade; (iii) os custos de manutenção não autorizam a alienação ao menor preço proporcional fixado na decisão; (iv) não se trata de único bem da massa, é possível aguardar melhor oportunidade diante de diversas providências necessárias à finalização do processo falimentar.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

Requeru, então: (i) **desautorização de realização de leilão na sequência das eleições e pelo equivalente a 30% (trinta por cento do valor da avaliação); (ii) seja realizada nova avaliação após o início do governo eleito, ou seja, após 1º de janeiro de 2019, com a exigência de estudo de perspectivas do mercado imobiliário em que se insere o referido imóvel, antes de ser autorizado novo leilão, respeitado o patamar mínimo de 50% (cinquenta por cento)** - (destaque nosso).

O efeito ativo postulado foi concedido pelo e. Desembargador Relator, dr. *Paulo Grava Brazil*.

Em contraminuta a Massa Falida sustenta o acerto da decisão postulando o desprovimento do recurso, aduzindo: (i) o imóvel foi objeto de outros leilões e não despertou interesse, nem mesmo com ofertas nas praças realizadas; (ii) foi em razão de extensão da falência do Banco Santos a outras empresas controladas pelo falido e utilizadas para desvio e ocultação de bens que houve a arrecadação de outros bens para o ressarcimento dos credores, dentre eles, o imóvel da rua Gália; (iii) apesar do zelo na manutenção do imóvel, desde novembro de 2004 (quando da intervenção na instituição financeira) não tem recebido a adequada manutenção pelo falido por quase sete anos (quando houve a arrecadação) e, assim, o bem já vem se deteriorando há tempos; (iv) a conservação é dispendiosa tanto que desde a posse pela Massa já foram gastos R\$12.000.000,00 (doze milhões), e, anualmente tem-se dispendido por ano R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), valores estes que bem serviriam para rateio entre os credores; (v) em razão de sucessivas oposições à alienação o imóvel que fora avaliado inicialmente em R\$116.000.000,00, acabou se submetendo a uma segunda avaliação, oportunidade em que o montante acabou sendo reduzido para os atuais R\$77.000.000,00, e, ainda assim, não encontrou interessados na aquisição, dentre outras condutas que vêm dificultando a venda do bem; (v) não há perspectivas de melhora do mercado e a Massa será onerada em demasia com a manutenção do imóvel, o que se reverte em prejuízo para os credores (inclusive a agravante), de vez que desde sua arrecadação já consumiu 10% (dez por cento) do ativo em conservação.

Alternativamente, a Massa Falida - pelo Administrador Judicial -, propõe seja autorizada a alienação do imóvel por outro percentual abaixo dos 50% (cinquenta por cento) e/ou por lance condicionado à homologação pela C. Câmara.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

**De interesse as seguintes peças deste agravo e do feito original (digitalizado):**

Manifestou-se favoravelmente à alienação o sr. Rodolfo Peano (Representante do Comitê de Credores), aduzindo que, a fim de que cessassem as alegações de que a venda não se dá por dificuldades dos leiloeiros anteriormente nomeados, **que se acolha a pretensão dos credores com a nomeação daquele por eles indicados e outro da confiança do juízo** (cf. fls. 32/33 do instrumento, fls. 9956/9957 na origem).

Manifestação fundamentada do Ministério Público em primeira instância da lavra do d. Promotor de Justiça oficiante, dr. *Eronides Aparecido Rodrigues dos Santos*, com resumo de atos processuais e anuindo com a indicação de leiloeiro, não obstante impugnação formulada por credores que buscam: **indicação exclusiva de Leiloeiro Faro, novas avaliações ou forma alternativa de alienação** (fls. 9157/9161, fls. 9340/9342, 9628/9632, 9789, 9983), e, finalmente, a Promotoria - considerando as dificuldades na alienação que se faz necessária -, culminou por opinar pelo deferimento do pleito de realização de leilão, na forma sugerida pelo Administrador Judicial (fls. 9983/9985)

Verifica-se, também, que: questões relativas a critérios de avaliação do imóvel, bem como, de leiloeiros indicados pelos credores e pelo Administrador Judicial, vêm sendo solucionadas em Acórdãos em Agravos de Instrumento n. 2198525-35.2016.8.26.0000, AI n. 2197508-61.2016.8.26.0000, dando provimento parcial aos agravos dos credores contra a Massa Falida para determinar complementação de prova para aferir capacidade de leiloeiros (fls. 9168 e ss., 9211 e ss.), e, negando provimento ao agravo em que credores postularam que se aguarde a realização alternativa de ativos (dentre os quais não se encontra o imóvel da R. Gália) – cf. AI n. 2216806-05.2017.8.26.0000 – fls. 9989/9996 e ss. na origem.

Constata-se, ainda, a dificuldade na alienação do imóvel (fls. 9595/9598, 9601, 9607, 9616 – esta última petição da ora agravante), e que o juízo falimentar constatando o cenário atual para o mercado imobiliário, concluiu que, **não fora pelas impugnações sucessivas** e, há pelo menos **quatro anos o imóvel já teria sido alienado e por valor superior**, e, há referência expressa na decisão objeto do agravo, de que já se



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

tentou a venda por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, sem sucesso (fls. 10025/10026).

Essa a síntese necessária.

O agravo não comporta acolhimento.

Em consulta aos autos na origem (feito complementar – falência por extensão - n. 0832891-91.2007.8.26.0100 (250)) na falência do Banco Santos S/A, verifica-se que entre outras oportunidades, já foi tentada a alienação do imóvel, tendo sido fixados em acórdão desta C 2ª. Câmara de Direito Empresarial (cf. fls. 9042/9045, 9062, 9067, 9069 e ss., 9082 e ss., 9148/9155 na origem) critérios para apreciação dos leiloeiros indicados tanto pelos credores como pelo Administrador Judicial, esclarecimentos pelos avaliadores, vale dizer, todos concordam que o momento não se mostra o mais favorável para alienação de imóveis, mas que a venda deve se realizar.

Entretanto, o que se constata, também, é que desde a primeira avaliação (aparentemente mais vantajosa – R\$116.000.000,00) também não se obteve concordância dos credores, culminando por exigências na forma de avaliação, comparação com outros imóveis de padrão assemelhado, postulando-se nomeação de determinado leiloeiro, ou seja, busca-se de todas as formas impedir a venda do imóvel da Rua Gália.

Tais fatos não passaram despercebidos pelo juízo falimentar (cf. fls. 10025/10026).

Agora a agravante busca **“aguarde-se a posse do novo Presidente, proceda-se a nova avaliação – com mais outro estudo sobre o mercado em que se insere o imóvel – e, que não se autorize a alienação por valor inferior a 50% (cinquenta por cento)”**.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

**Quanto ao pleito para que se aguarde a posse do novo Presidente da República**, desnecessário tecer considerações, uma vez que ano judiciário está a findar e não haverá possibilidade de fixação de data para leilão senão após o recesso forense.

### **Quanto à nova avaliação pretendida.**

Nem é preciso grande acuidade para se compreender que o mercado imobiliário vinha sendo inflado há alguns anos, e que, tanto não correspondia à realidade que nos últimos quatro anos vem sofrendo com o excesso de oferta de imóveis a determinar a redução dos valores de venda.

Também nem é preciso exercício de projeção futura de mercado para se considerar que a posse do novo Presidente não terá o condão de alterar o mercado com o imediatismo desejado, já que não é da noite para dia, ou em questão de meses, que haverá melhora considerável no preço dos imóveis.

Ademais, tratando-se de falência, o que a lei exige é a **liquidação de ativo e repartição entre os credores, de modo a minorar o prejuízo que já vêm amargando** desde a intervenção extrajudicial no falido Banco cujos tentáculos alcançaram inúmeras empresas não financeiras sob a mesma gestão, levando à bancarrota até mesmo cooperativas rurais – a demonstrar que a conduta do administrador de direito e de fato era ruinosa, com prática de desvio de valores e ativos o que exigiu a busca de obras de arte e outros bens no exterior, inclusive com a necessidade de reconhecimento de falência pela Justiça Norte-Americana.

**A pretensão de mais outra avaliação sob novas perspectivas chega a causar espécie**, de vez que a cada nova avaliação impugnam-se os expertos nomeados, os leiloeiros sugeridos com a pretensão de imposição daquele que se entenda mais adequado, exigem-se análises que extrapolam a normalidade, afirma-se que ora o imóvel foi subavaliado, ora que não se considerou o “mercado de mansões”, enfim, criam-se novas dificuldades.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

Já restou reconhecido que os princípios do contraditório e de ampla defesa estão sendo cumpridos, e não se há entender sua violação por não se acolher os argumentos de todas as partes que impugnam as alienações judiciais.

Nem se há de aguardar indefinidamente a negociação de nova forma de aquisição de ativos envolvendo outras instituições financeiras, cujas propostas não se mostram efetivas a ponto de impedirem a realização de AGC.

Aliás, se o valor da “mansão da rua Gália” está abaixo do mercado imobiliário de “mansões”, que os insatisfeitos apresentem prova a respeito, mas que não exijam que a Massa Falida arque com as despesas de manutenção da casa reduzindo ainda mais o ativo garantidor da responsabilidade devedora do falido banco, ou então, que caucionem valor suficiente para que os credores que anseiam receber o que lhes é devido não sofram ainda mais com os prejuízos decorrentes dos retardamentos na liquidação do ativo.

A empresa Administradora judicial chegou a requerer alternativamente que seja autorizada a alienação, porém, que se a submeta diretamente a esta C. Corte, **suprimindo-se grau de jurisdição**, e, o pleito que parece inverossímil, encontra sua causa no fato de que não se pode exigir que se apresentem interessados na aquisição do imóvel se os eventuais compradores desde logo anteveem que a alienação judicial não lhes garantirá a posse e gozo de propriedade, tantas são as impugnações.

O Forum não é mercado, é preciso dar celeridade ao andamento do processo falimentar.

Entretanto, pondera-se que a autorização imediata de aquisição por 30% (trinta por cento) em segundo leilão, determinaria nenhum interesse na aquisição por 50% (cinquenta por cento) da avaliação em primeiro leilão.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

Demais disso, há de se respeitar o contraditório e a ampla defesa dando-se oportunidade aos credores, falidos e ao Ministério Público para se manifestarem sobre os lances eventualmente apresentados, para, ao depois, submetê-los à apreciação do juízo falimentar.

Pode-se até aguardar em segundo leilão que venham propostas que não sejam inferiores a 30% (trinta por cento) do valor da avaliação, porém, não é razoável que seja imediatamente autorizada, dando-se oportunidade de manifestação a todos os interessados e ao Fiscal da Ordem Jurídica.

Posto isto, o parecer é pelo não provimento do agravo, com a ponderação acima apresentada.

São Paulo, 03 de dezembro de 2018.

**SELMA NEGRÃO PEREIRA DOS REIS**  
**PROCURADORA DE JUSTIÇA**