



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2019.0000101299

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2222778-19.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PREVIDÊNCIA USIMINAS e agravada MASSA FALIDA DO BANCO SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GRAVA BRAZIL (Presidente), RICARDO NEGRÃO E SÉRGIO SHIMURA.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019.

Grava Brazil

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2222778-19.2018.8.26.0000

AGRAVANTE: PREVIDÊNCIA USIMINAS

AGRAVADA: MASSA FALIDA DO BANCO SANTOS

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO

Falência - Decisão que autorizou a realização de leilão, em relação ao bem imóvel situado na rua Gália, com a observação de que o leilão será realização após as eleições, oferecendo-se o imóvel a 50% da avaliação em primeiro leilão e a 30% em segundo - Inconformismo de um dos credores - Não acolhimento - Sem propósito a pretensão de renovação da avaliação, pois o derradeiro laudo foi realizado há dois anos (janeiro de 2016) e não há indício de que houve substancial alteração do mercado imobiliário - Pretérito leilão em que se admitiu lance condicional, em valor inferior a 50% da avaliação, mas não houve nenhuma proposta - Higiidez da nova tentativa de venda do ativo, nos moldes fixados no *decisum* - Decisão mantida - Recurso desprovido.

VOTO Nº 30904

1 - Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, nos autos da falência do Banco Santos S/A, autorizou a realização de leilão, em relação ao bem imóvel situado na rua Gália, "acolhendo em parte a sugestão da administração judicial. O leilão será realização após as eleições, oferecendo-se o imóvel a 50% da avaliação em primeiro leilão e a 30% em segundo".

Inconformado, um dos credores



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quiografários questiona os fundamentos adotados no *decisum*. Em síntese, destaca que o próprio Juízo *a quo* reconhece que o atual cenário do mercado imobiliário não favorece o negócio. Assim, entende que "não há razão para que o leilão de um imóvel avaliado em mais de 77 milhões de reais seja agora agilizado. Nem mesmo os custos de manutenção do 'Imóvel da Rua Gália' justificam a alienação do ativo por valor tão baixo que podem chegar a ínfimos R\$ 23.387.250,00, ou seja, 30% de uma avaliação que, registre-se, já foi produzida em cenário de grave crise econômica". Diz que pretende evitar a alienação por preço vil. Aponta que a realização do leilão, logo após o período eleitoral, também não altera a conclusão de que o cenário econômico desfavorece a tentativa de realização do ativo. Ressalta que não se trata do único ativo da massa falida, que a situação financeira da massa não é adversa e que há diversas providências a serem tomadas para finalização da falência. Fala que não há razão para a imediata alienação do bem imóvel. Pede efeito suspensivo.

O recurso foi processado com o efeito pretendido (fls. 52/53). Manifestação do administrador judicial a fls. 58/65.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 34/35 e 36/50. O preparo foi recolhido (fls. 12/14).

Ouvido, o Ministério Público posicionou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 67/73).

É o relatório do necessário.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2 - Pelo que se depreende do histórico das tentativas de alienação do imóvel situado à Rua Gália, o primeiro laudo de avaliação foi realizado em janeiro de 2015 (fls. 6201/6641, de origem), tendo sido o imóvel avaliado, para venda judicial, em R\$ 116.560.000,00, "considerando-se ainda a baixa liquidez do imóvel e o nicho imobiliário restrito" (fls. 6506, de origem).

Essa avaliação foi homologada pelo Juízo, em fevereiro de 2015 (fls. 7230/7236, de origem), com posterior ajuste, para R\$ 118.084.000,00, em virtude dos itens de arte que deveriam ser vendidos em conjunto com o imóvel, além de autorização para realização do leilão (fls. 7661/7662, de origem, em junho de 2015).

O recurso interposto contra a aludida decisão homologatória foi provido, para "realização de nova prova pericial, por outro profissional habilitado, para correta avaliação do imóvel, considerando-se as características ímpares que ele ostenta" (AI 2044681-02.2015.8.26.0000, 2ª Câm. Dir. Empres., Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. em 16.11.2015, a fls. 7976/7994, de origem).

O novo laudo de avaliação foi concluído em janeiro de 2016 (fls. 8189/8309, dos autos de origem), tendo sido indicado o montante de R\$ 70.000.000,00, a título de valor de mercado para a venda do imóvel, com subsequente ajuste da avaliação, para R\$ 76.833.500,00 (fls. 8984/8988, de origem, em maio de 2017), o que contou com a anuência do comitê de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

credores e de parcela dos credores da massa falida (fls. 8989, 8999/9001 e 9036/9037, de origem).

O i. Juízo *a quo* homologou a avaliação e designou data para realização de pregão, em agosto de 2017 (fls. 9022/9024, de origem, em julho de 2017). No entanto, não foram apresentadas propostas (cf. termo de venda por pregão, a fls. 9154, de origem).

Na sequência, o i. Magistrado de piso autorizou a realização de leilão (fls. 9227/9228, de origem, em setembro de 2017), que também não foi exitoso, com destaque para a informação do leiloeiro, de que "recebemos alguns interessados em reuniões e todos questionaram o preço de venda, apontando que o valor estaria elevado" e com sugestão de que "seja realizado uma nova tentativa de venda do imóvel, a partir de 50% do valor de avaliação e parcelado de acordo com a previsão do Código de Processo Civil, artigo 895, ou seja, 25% de entrada e o restante em até 30 parcelas mensais, corrigidas pelo índice do Tribunal de Justiça, mais 1% ao mês" (fls. 9475/9476, de origem, em dezembro de 2017).

Em janeiro de 2018, o i. Juízo facultou a manifestação dos credores, do falido e do MP, em relação à sugestão do leiloeiro (fls. 9595/9596, de origem), sucedendo-se decisão que autorizou novo leilão, "admitindo-se a oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses" (fls. 9633/9634, de origem, em março de 2018).

O edital foi publicado (fls. 9742/9749, de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

origem), com expressa previsão de que "O valor mínimo para a venda do imóvel apregoado corresponde a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, contudo serão aceitos lances inferiores a esse valor, que serão recebidos de forma condicional à aprovação do Juízo responsável".

Em junho de 2018, o administrador judicial noticiou o resultado infrutífero do leilão, destacando que "O imóvel da Rua Gália, que foi ofertado pelo valor inicial correspondente a 44,89% de sua avaliação original, apesar dos esforços de divulgação, não recebeu qualquer lance" e sugerindo a realização de nova tentativa de alienação, a partir de novembro de 2018, com lance mínimo de 30% do valor da avaliação, além da manutenção do leilão, até que seja ofertado lance por algum interessado, com encerramento em 5 dias úteis após o último lance (fls. 9827/9829, de origem).

Após manifestação de credores e do MP, a r. decisão agravada assim deliberou a respeito:

"Vistos.

1 - Imóvel da Rua Gália

Ao contrário do sustentado pelos credores e pelo comitê, em suas manifestações de fls. 9941/9946 e 9956/9957, não se deve atribuir ao leiloeiro a ausência de interessados no imóvel da Rua Gália.

Houve, na verdade, um interessado que teve seu nome divulgado em coluna de jornal, mas ao final do certame, nem mesmo ele ofertou lance.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Note-se que admitiram-se ofertas por valor inferior a 50% da avaliação original, mas nem esta circunstância atraiu interessados.

O cenário atual não é satisfatório para o mercado imobiliário, ao contrário do que ocorreu há quatro anos.

Lembro que naquela ocasião os credores ora insatisfeitos e o falido retardaram a alienação com inúmeras impugnações à avaliação.

O que poderia ter sido uma alienação de sucesso resultou em fracasso quatro anos depois.

Infelizmente, colheram o que semearam.

O procedimento falimentar, contudo, deve seguir adiante com a alienação dos ativos.

Autorizo a alienação, acolhendo em parte a sugestão da administração judicial.

O leilão será realização após as eleições, oferecendo-se o imóvel a 50% da avaliação em primeiro leilão e a 30% em segundo."

O inconformismo não comporta acolhida.

Por primeiro, insubsistente a pretensão de nova avaliação, mormente diante da constatação de que já houve pretérita determinação nesse sentido, em sede recursal, sendo certo que o derradeiro laudo foi realizado há dois anos (janeiro de 2016) e não há indício de que houve substancial



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alteração do mercado imobiliário, a recomendar a renovação da avaliação, sob o custeio da massa falida.

A propósito, vem a calhar o parecer do i. Promotor de Justiça Eronides Aparecido Rodrigues dos Santos, de fevereiro de 2018, a seguir reproduzido:

"Infelizmente estamos diante de requerimentos que evocam contra a marcha processual, que procura reabrir discussão já superada nos autos, como escolher nova leiloeira, realizar novas avaliações, etc.

Chega o momento em que é preciso reconhecer que os bens valem o que valem e não o que gostaríamos que valessem, que os obstáculos judiciais podem sim desestimular o interesse em determinado bem fazendo com que haja depreciação no preço.

Essa é a regra do mercado sobre a qual petições, pareceres, avaliações e decisões judiciais não tem influência.

É preciso seguir em frente e ultimar essa falência." (fls. 9631/9632, de origem)

No âmbito deste recurso, com outras palavras e igual pertinência, confira-se o parecer de lavra da i. Procuradora de Justiça Selma Negrão Pereira dos Reis:

"Nem é preciso grande acuidade para se compreender que o mercado imobiliário vinha sendo inflado há alguns



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

considerou o 'mercado de mansões', enfim, criam-se novas dificuldades.

(...)

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 debitória 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." (fls. 71/72)

Com efeito, não há indício de que o valor de avaliação seja obstáculo substancial ou exclusivo para o insucesso das pretéritas tentativas de alienação do ativo, daí a impertinência do requerimento de sua renovação.

No tocante ao percentual mínimo para a admissão de lances em primeiro leilão, é certo que na derradeira tentativa de realização do ativo foi permitido lance condicional, em valor inferior a 50% da avaliação, mas não houve nenhuma proposta ("Conforme previsto em edital, o leilão do Lote 1 (Mansão da Rua Gália) se deu em Praça Única, tendo início em 25/04/2018, onde o bem foi ofertado a 44,89% do valor de avaliação, encerrando-se em 15/05/2018 sem lances", a fls. 9831, de origem).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do contexto, especialmente por conta do insucesso das diversas tentativas de realização do ativo, andou bem o i. Juízo *a quo* ao determinar a realização de novo leilão, fixando desde já piso mínimo de 50% da avaliação no primeiro leilão e, em caso de insucesso, o patamar de 30% em segundo leilão.

A despeito da ponderação apresentada pela i. Procuradora de Justiça, no sentido de 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" (fls. 72), não comporta guarida porque já não houve interesse na aquisição quando se estabeleceu o piso mínimo de 50% ou lance condicional em patamar inferior.

No mais, nem se diga que eventual êxito na venda, desde que observado o piso de 30% da avaliação, seja considerada irregular, pois a declaração de preço vil não possui parâmetro específico, cabendo ao Julgador a análise de cada caso concreto.

Nessa linha, confira-se precedente desta
C. Câmara Julgadora:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - Falência - Insurgência contra r. decisão que determinou a arrematação - Oferta no importe de 35% do valor de avaliação - Insurgência recursal sob alegação de preço vil - Descabimento - A



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

declaração de preço vil não possui parâmetro específico, cabendo ao Julgador a análise de cada caso concreto e no caso dos autos, a vileza não se mostra presente - É certo que o Julgador deve zelar pela obtenção do melhor preço para o bem praceado, entretanto, conforme contextualizado nestes autos, incidem sobre o bem especificidades mercadológicas que não devem ser desprezadas - Hipótese, ainda, de sucateamento decorrente da demora - Precedentes desta Corte e do E. STJ - Decisão mantida por seus próprios fundamentos - Agravo improvido. Dispositivo: Negam provimento." (AI 2049185-17.2016.8.26.0000, Rel. Des. Ricardo Negrão, j. em 26.09.2017)

Em conclusão, impõe-se a ratificação *in totum* da r. decisão agravada.

3 - Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso. É o voto.

DES. GRAVA BRAZIL - Relator