



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000861162

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2134903-69.2022.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que é agravante -----, é agravado -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FORTES BARBOSA (Presidente sem voto), CESAR CIAMPOLINI E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 20 de outubro de 2022.

J. B. FRANCO DE GODOI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 52992
AGRV.N° : 2134903-69.2022.8.26.0000
COMARCA : ITU
AGTE . : -----
AGDO . : -----

“FALÊNCIA Realização do ativo _ Arrematação do imóvel da falida por preço equivalente a 10% do valor da avaliação Possibilidade _ Exaurimento das tentativas de alienação por preços mais próximos ao da avaliação em duas praças Alienação frustrada Impossibilidade de reabertura do certame _ Conceito de preço vil que não se aplica ao processo falimentar atual Decisão que deve ser reformada visando a proteção do direito do arrematante e a celeridade na realização do ativo Inteligência do art. 142, § 2º-A, inciso V e § 3º, incisos, da Lei 11.101/05 _ Aprovação da arrematação que deve seguir o critério da estrita legalidade _ Exegese do art. 142, §3º-B, inciso III da Lei 11.101/05 - Recurso provido.”

1) Insurge-se a agravante contra r. decisão proferida nos autos da falência em que o MM. Juiz “a quo” indeferiu a arrematação do imóvel integrante da massa sob o fundamento de que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

montante arrecadado é irrisório e não atende aos interesses do processo, alegando, em síntese que: o imóvel de matrícula nº 84.548 do CRI de Itu/SP chegou a ser levado a leilão por duas vezes e não tiveram interessados em adquirilo; na terceira chamada o agravante arrematou o imóvel por R\$865.000,00 (oitocentos e sessenta e cinco mil reais) com pagamento à vista mais a comissão; no edital, como se tratava de terceira praça, constou que a arrematação ocorreria por qualquer preço; a decisão contraria a lei, a doutrina e a jurisprudência, pautando-se pelo interesse econômico exclusivo da massa.

Foi concedido o efeito suspensivo.

A massa falida respondeu, afirmando que: o certame não atendeu aos interesses da massa; este imóvel foi oferecido na proporção de 70% pelos falidos com a intenção de acrescentar valores ao pequeno ativo e de modo a evidenciar

a boa-fé; os titulares de 30% da área não são favoráveis e ofereceram proposta bem superior na terceira praça; outro interessado fez proposta bem superior de forma parcelada, mas não encontrou as ferramentas no "site" do leiloeiro, registrando sua intenção por "e-mail".

Os terceiros interessados EDERVAL ANTUNES DE MORAES, RICARDO FALSIN, LUDMAR MARCELO RODRIGUES RAMOS e JOAO DE DEUS GIMENES também apresentaram contraminuta, alegando que: o disposto no art. 142 da lei 11.101/05 não revoga os princípios da razoabilidade e da equidade; há possibilidade de o juiz relativizar a regra após a manifestação do Administrador Judicial; o terreno vale mais de 7 milhões de reais e foi alienado por aproximadamente 850 mil reais; os leilões que antecederam a terceira praça ocorreram no ápice da pandemia; houve uma oferta direta ao magistrado após o encerramento do certame por valor próximo a 50% do valor avaliado; o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

magistrado não se utilizou do conceito do preço vil; o art. 142, §2º da Lei 11.101/05 deve ser interpretado restritivamente, de forma que não mitigou ou suprimiu o disposto no art. 843 do CPC; os sócios não atuam de forma fraudulenta, tendo espontaneamente ofertado parcela do imóvel para diminuir o prejuízo dos credores; não há como se legitimar a terceira hasta pública com lances livres que não garantam à parte inocente a reserva de sua cota parte.

O Ministério Público opinou pelo não provimento do recurso.

É o breve relatório.

2) Merece acolhimento o recurso.

Decretada a falência da sociedade empresária ----- e operada a arrecadação e avaliação dos bens, iniciou-se o certame de venda dos mesmos, sobretudo do imóvel rural denominado "Refúgio Paraíso", situado no Bairro Varejão, Itu SP, com área de 24.000 m², descrito na matrícula nº 84.548, objeto do presente recurso.

3

Após frustrada a primeira e segunda praça, a agravante logrou êxito em realizar a arrematação à vista no valor de R\$865.000,00 (oitocentos e sessenta e cinco mil reais) com pagamento à vista mais a comissão, conforme documentado a fls. 57/60.

Nesse cenário, após oitiva de terceiros interessados e do Administrador Judicial, o magistrado não aprovou arrematação nos seguintes termos e com base no art. 142, §3ºB da Lei 11.101/05:

"Vistos.

Não há como aprovar a arrematação realizada nos autos.

Conforme se verifica pela manifestação do administrador judicial às pg. 1905/1906 e do leiloeiro às pg.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1868, o imóvel foi arrematado por R\$ 865.000,00, o que corresponde a 11,12% do valor da avaliação.

Não se nega a possibilidade de arrematação por qualquer preço em terceira praça. Contudo, o montante arrecado é irrisório e não atende aos interesses da massa e dos credores.

Ao contrário do que alega o arrematante, a falida apresentou proposta de compra do bem por valor muito superior ao lance vencedor R\$ 4.050.000,00 (pg. 1977 e pg. 1992).

Por outro lado, o leiloeiro também informou às pg. 1984 a existência de outros interessados dispostos a apresentar lance superior à proposta acima mencionada.

Portanto, na hipótese dos autos, o valor da arrematação não atende à finalidade de satisfação dos credores.

Ante o exposto, em face da

4

possibilidade concreta de alienar o imóvel por valor muito superior ao arrematado, o que irá atender os interesses da massa, NÃO APROVO a arrematação realizada nos autos, com fundamento no artigo 142, § 3-B, inciso III, da Lei 11.101/05. Por conseguinte, indefiro os pedidos formulados às pg. 1907/1914." (fls. 61/62)

Respeitado entendimento do magistrado, a decisão não pode prevalecer.

Primeiro, subsiste no caso concreto o direito de o agravante ver concretizada a arrematação, pois, conforme documentado no feito e andamento processual, o imóvel **foi obtido em terceira praça.**

No regime falimentar, a noção do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preço vil do CPC não se aplica, de modo que o comprador interessado pode pagar qualquer preço pelo bem, em homenagem à eficiência da realização o ativo.

Destaca-se a regra que deve ser observada no caso concreto:

“Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades: (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020)

I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido; (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020)

(...)

§ 2º-A. A alienação de que trata o caput deste artigo:

(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

(...)

V - não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil.

(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

5

(...)

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á: (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem; (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

chamada, por qualquer preço.

(Incluído pela Lei nº
14.112, de 2020) (g.n.)

Como o bem foi arrematado em terceira praça, é incabível a invocação da regra geral do CPC (**art. 891**).

Analisando a supra citada norma com aquela do Código de Processo Civil devemos observar que o Direito é um sistema que não comporta regras antinômicas, conforme nos ensina **N. BOBBIO** em **TEORIA DO ORDENAMENTO JURÍDICO (TEORIA GERAL DO DIREITO, MARTINS FONTES, 2 010)**.

A existência de normas que se contradizem é incabível no ordenamento jurídico, assim, "*data vênia*", do entendimento diverso, ou seja, o da manutenção da impugnação por força no disposto no art. 891 do CPC, aplicando-se a regra do "*lex specialis derogat lex generalis*" extirpado está da lei de regência a possibilidade de impugnação de alienações sob o fundamento de preço vil.

É o inciso V do art. 142 da LRJF que exclui do seu âmbito de aplicação o então denominado "*vício*" por preço vil!

Preleciona **FABIO ULHOA COELHO** que o conceito de preço vil não é motivo para que seja afastada alienação, entendendo que:

"Se foram adotados os meios e procedimentos para que os bens alcancem o valor do mercado, mas isso acabou não acontecendo, a venda deles por qualquer valor é reconhecidamente uma solução mais adequada, ao concurso falimentar, do que a reiteração de tentativas frustradas." (**COMENTÁRIOS À LEI DE RECUPERAÇÃO E FALÊNCIAS. 14ªed.- RT - São Paulo - 2020 - pág.466**)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Neste aspecto, é importante destacar que a arrematação não se reveste de qualquer ilegalidade, sendo certo que o exercício realizado pelos impugnantes da arrematação e pelo magistrado tem natureza estritamente econômica, o que não pode ser cancelado.

O art. 142, §3º-B, inciso III da Lei 11.101/05 estabelece a possibilidade de controle do Estado juiz no ato de arrematação em terceira praça, controle este de natureza legal, apenas!

Prelecionam **DANIEL CARNIO E COSTA** e **ALEXANDRE NASSER**:

*"Ao exigir a aprovação ou manifestação das partes interessadas (credores) e daqueles aos quais cabe a gestão e fiscalização do processo falimentar (juiz e administrador judicial), assegura-se que os atos serão praticados no melhor interesse da massa falida objetiva e subjetiva, ou dos credores sujeitos a recuperação judicial, **e com estrita legalidade.**"*
(COMENTÁRIOS À LEI DE RECUPERAÇÃO DE

EMPRESAS E FALÊNCIA. 2ª Ed. Curitiba: Juruá, 2021. P. 384)

O controle efetuado pelo magistrado não se pautou pela estrita legalidade, mas sim por um critério de conveniência e de uma possível melhor vantagem econômica para massa, o que não pode prevalecer.

A decisão vai de encontro com a segurança jurídica e viola direito subjetivo da agravante.

Do mesmo modo, é questionável a alegação e fundamentação de que outros interessados apresentaram proposta mais vantajosa.

Se tinham proposta mais vantajosa,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por que não participaram do certame de forma correta, se informando sobre as formas de pagamento e dando lances à vista como previsto no edital?

Respeitada a alegação dos terceiros interessados: *Dormientibus Non Socurrit Jus!*

Ademais, independentemente da proposta parcelada ser por preço superior, tem-se que a lei adjetiva coloca o pagamento à vista como prioritário.

Na expropriação e alienação judicial dos bens, a regra é a de que o pagamento deverá ser feito à vista, de modo que as propostas de pagamento parcelado ficarão registradas no juízo e não terão o condão de suspender o certame ou impedir a realização da próxima praça.

Preleciona a doutrina:

“Em princípio, o pagamento do lance (o valor ofertado) pelo arrematante (licitante que apresentou a melhor proposta) deve ser feito à vista, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892, caput). Caberá ao juiz fixar as

condições de pagamento (art. 885). No seu silêncio, vigora a regra geral do pagamento à vista.

(...)

A apresentação de proposta de arrematação parcelada não suspende a realização do leilão (art. 895, §6º). Mesmo porque, no próprio leilão, podem vir a ser formuladas propostas de arrematação à vista, que 'sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado' (art. 895, §7º).” (WAMBIER, Luiz Rodrigues e

8



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**TALAMINI, Eduardo. Curso Avançado de
Processo Civil. Vol. 3 Execução. São Paulo:
Ed RT, 2 021. pág. 327/328)**

Ademais, no edital seguiu-se a regra geral do CPC no sentido de que prevalecerá o lance à vista (fls. 70).

Legítima a terceira praça e revestidos de legalidade os atos praticados, não há se falar em não aprovação da arrematação!

Sobre o tema, destaco a jurisprudência das C. Reservadas de D. Empresarial:

*"FALÊNCIA Realização do ativo
Arrematação do imóvel da falida por preço inferior a 50% do valor da avaliação
Possibilidade Exaurimento das tentativas de alienação por preços mais próximos ao da avaliação em duas praças
Alienação frustrada - Desnecessidade de nova avaliação e reabertura do certame
Conceito de preço vil que não se aplica ao processo falimentar atual
Decisão escoreta nos termos do art. 142, § 2º - A, inciso V e § 3º, incisos, da Lei 11.101/05
Demais alegações da agravante que não se*

9

sustentam Terceiros interessados dispostos a pagar o preço de mercado cujas propostas se referem a outro imóvel e sob determinadas condições Municipidade que não tem interesse na dação em pagamento Alegações que beiram à litigância de má-fé - Recurso improvido." (TJ-SP - AI:

2158769-43.2021.8.26.0000, Relator: J. B. Franco de Godoi, Data de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Julgamento: 28/10/2021, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 28/10/2021)

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO
PROCEDIMENTO LIQUIDATÓRIO NA FALÊNCIA
DA OCEANAIR (AVIANCA) Homologação do
resultado do leilão pelo Juízo
Falimentar Impugnação da Falida e
credora Azul Linhas Aéreas
Propriedade fiduciária de parte dos bens
levados a leilão ainda não deliberada no
Juízo Falimentar Anuência da credora
Azul à realização do leilão, impondo
condição em relação ao valor da venda
Trâmites para realização do leilão
realizados com estrita observância do
disposto no texto legal (LREF, art. 142)
Impertinência da insurgência recursal*

*Razões objetivas para manutenção da r.
decisão que homologou o resultado do
leilão: (a) o edital que anunciou o dos
bens na falência não faz qualquer
referência à garantia de valores mínimos
e, (b) qualquer imposição neste sentido
seria contra legem A venda, em qualquer
modalidade de alienação prevista no art.
142, não está sujeita à aplicação do
conceito de preço vil. Após as
tentativas de venda pelo preço de
avaliação e por*

*até 50% desse valor, segue-se a
alienação a qualquer preço Descabida a
tentativa de invalidar a alienação,
alterando-se a lógica do processo
falimentar para discussão acerca dos
valores alcançados na alienação À
falida, inexistente legitimidade para
defesa de direito alheio em detrimento
da Lei e interesse da Massa Decisão
prolatada pelo Juízo Falimentar mantida*

10



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravos de instrumento não providos.
(TJ-SP - AGT: 2007914-18.2022.8.26.0000
- Relator: Ricardo Negrão, Data de
Julgamento:
31/03/2022, 2ª Câmara Reservada de Direito
Empresarial, Data de
Publicação: 31/03/2022)

Por fim, as demais alegações dos terceiros interessados sobre a cota parte, em nada interfere no direito da agravante em ver o bem arrematado em seu favor.

Na matrícula do imóvel, constata-se que os sócios são proprietários de 30% da área do bem (registro 6 fls. 628/629 dos autos principais).

Ao que tudo indica, o imóvel em questão é divisível, de modo que o direito dos sócios poderá ser preservado na mesma extensão que o direito da agravante-arrematante, sem qualquer prejuízo.

Fica consignado desde já que a conciliação dos interesses é a melhor solução para uma possível controvérsia que poderá surgir entre a agravante-arrematante e os sócios titulares da parcela do bem acerca de uma possível divisão da área.

Por ora, não cabe qualquer determinação deste órgão julgador, pois eventual litígio ainda não surgiu e nada foi decidido pelo juízo de primeira instância sobre essa situação.

11

O enfoque ou objeto do presente recurso é o direito de arrematação e tão somente.

Dessarte, dá-se provimento ao recurso para que seja homologada a arrematação feita pela agravante, com determinação para o regular processamento do feito originário com os atos necessários para a imissão na posse do imóvel.

Ante o exposto, dá-se provimento ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso.

J.B. FRANCO DE GODOI
Relator