



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000866626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2121488-63.2015.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes EDEMAR CID FERREIRA e MARCIA DE MARIA CID FERREIRA e Interessado ATALANTA PARTICIPAÇÕES E PROPRIEDADES LTDA - MASSA FALIDA, é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CAMPOS MELLO.

São Paulo, 16 de novembro de 2015.

CARLOS ALBERTO GARBI
– RELATOR –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 22.029 – DIGITAL

Agravo de Instrumento nº 2121488-63.2015.8.26.0000

Comarca: São Paulo (2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais)

Agravantes: Edegar Cid Ferreira e Marcia de Maria Cid Ferreira.

Interessado: Atalanta Participações e Propriedades Ltda. - Massa Falida

Agravado: O Juízo

Interessados: Banco Santos S/A - Massa Falida, Vanio Cesar Pickler Aguiar e Credores Interessados Na Falência do Banco Santos S/A.

FALÊNCIA. LEILÃO DE ATIVO IMOBILIÁRIO. Agravo de instrumento contra a decisão que confirmou o leilão de imóveis antes pertencentes aos agravantes. Alegação de que o leilão do imóvel desvalorizará os ativos consolidados, sobre os quais instituições financeiras manifestaram interesse pela aquisição, como faculta o art. 145, da LRF.

Nada do que foi suscitado neste recurso teria o condão de impedir o leilão, que já foi anteriormente definido, após o julgamento do recurso que confirmou a extensão da falência do Banco Santos e, assim, não se vê qualquer ilegalidade, considerando-se, ademais, que cabe ao Juízo da falência a determinação do destino que será dado aos bens arrecadados.

Ainda que assim não fosse, cumpre observar que o leilão não ocorrerá imediatamente. Isto porque, no precedente agravo de instrumento interposto pelos agravantes [autos nº 2044681-02.2015.8.26.0000], determinou-se a realização de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nova avaliação do imóvel. Assim, caso seja confirmada a hipótese suscitada pelos agravantes, a respeito do interesse específico das instituições financeiras por este ativo, a decisão que determinou o leilão poderá ser eventualmente revista pelo Douto Magistrado.

Recurso não provido para manter a determinação relacionada ao leilão do imóvel.

Recorreram os agravantes da decisão, proferida pelo Doutor Paulo Furtado de Oliveira Filhos, que, nos autos da falência do Banco Santos, determinou o leilão do imóvel situado na Rua Gália, 120, com as obras de arte nele instaladas. A decisão agravada determinou que o leilão seja realizado pela empresa *Superbid*.

Os agravantes, nas razões recursais, afirmaram que não se justificaria o leilão do imóvel, pois empresas apresentarão propostas pelos ativos realizados, sendo certo que o imóvel, por seu significativo valor, deve continuar a integrar o patrimônio da Massa Falida. Alegaram que o leilão causará onerosidade indevida aos falidos.

Originalmente distribuído ao Douto Juiz Ramon Mateo Júnior, deferiu-se o efeito suspensivo pretendido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Foram prestadas informações pelo Douto Magistrado (fls. 254/255), que suspendeu a publicação do edital para leilão do bem.

O recurso foi respondido pela Massa Falida, que pediu a confirmação da decisão agravada (fls. 297/307).

A Procuradoria de Justiça, no parecer subscrito pela Doutora Selma Negrão Pereira dos Reis, manifestou-se pelo não provimento do recurso.

Os agravantes ratificaram o recurso, após o julgamento de embargos de declaração pelo Douto Magistrado, que rejeitou o recurso (fls. 256/257).

Cessada a designação do precedente Relator, o recurso foi redistribuído em 29 de setembro de 2015.

É o relatório.

A decisão agravada tem o seguinte teor:

“Após a decisão que aprovou a avaliação do imóvel da Rua Gália em R\$ 116.560.000,00 e determinou a indicação dos bens que seriam vendidos com o imóvel, o administrador judicial consultou as casas leiloeiras internacionais que indicaram as obras de arte com maior potencial de venda no exterior e apresentou a relação dos doze itens que serão vendidos com a casa, avaliados em R\$ 1.524.000,00 (fls. 6945).

Portanto, o valor total da avaliação é fixado em R\$ 118.084.000,00 (fls. 6916).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O administrador judicial indicou a Superbid para realizar o leilão, com o que não concordam alguns credores, porém, como bem observou o representante do Ministério Público, não houve indicação de outro profissional para comparação.

A proposta de atuação da Superbid, com reconhecida capacidade nos leilões judicial, está bem fundamentada e merece acolhida, com a ressalva de que a comissão do leiloeiro já fixada em 1%, em outro incidente, com o que se afastam as objeções do falido.

A fixação do preço mínimo em 80%, como sugerido pelos credores, não deve ser aceita, pois muito superior ao que se considera preço vil e em desconsideração às atuais condições de mercado imobiliário, sem contar o custo elevado de manutenção do imóvel.

Em segundo leilão, o preço mínimo será de 60%, ao menos por ora.

Não tem sustento a insurgência do falido contra a alienação, sob o fundamento de que há agravo de instrumento pendente de julgamento, pois recebido sem efeito suspensivo.

A preocupação exposta a fls. 6985 com os objetos de artes que estão na casa são relevantes, mas a guarda e conservação estão sob responsabilidade do administrador judicial.

Pelo exposto, autorizo o leilão do imóvel da Rua Gália, nº 120, com os bens indicados a fls. 6916 e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6945, pelo valor de R\$ 118.084.000,00, ao preço mínimo de 60% em segundo leilão, ser realizado pela Superbid, que tem Renato Moysés como leiloeiro oficial, fixada sua remuneração em 1% do valor de venda, devido pelo arrematante” (fls. 64/65).

Nota-se que os agravantes pretendem reavivar a discussão de questões já bem definidas nos autos. Contudo, nada do que foi suscitado neste recurso teria o condão de impedir o leilão, que já foi anteriormente definido, após o julgamento do recurso que confirmou a extensão da falência do Banco Santos e, assim, não se vê qualquer ilegalidade, considerando-se, ademais, que cabe ao Juízo da falência a determinação do destino que será dado aos bens arrecadados, como já decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, no Conflito de Competência instaurado entre a União e o Juízo da Falência:

“A controvérsia, em suma, centra-se em saber se o r. juízo criminal - ao decretar, em favor da União, como efeito da condenação penal, a perda de bens de Edemar e das empresas cuja falência foi decretada - é competente ou não para promover atos de destinação e de conservação desses bens, como leilão, doação a entes públicos e etc.

Sobre o tema, não se olvide que a decretação da falência carrega ao juízo universal da falência a competência para distribuir o patrimônio da massa falida aos credores conforme as regras concursais da lei falimentar. Por essa razão, após a quebra, é inviável o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prosseguimento de atos de expropriação patrimonial contra a falida em outros juízos.

A *ratio essendi* do ordenamento jurídico repousa na necessidade de reservar a único juízo a atribuição de gerenciar e decidir acerca de todos os bens sob a titularidade e posse da massa falida. Para tanto, eventuais terceiros prejudicados deverão valer-se dos mecanismos previstos na legislação falimentar, como o pedido de habilitação de crédito, a formulação de pedido de restituição, entre outros” (STJ, CC 76.861/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, dj 13.05.09).

Não se desconhece a existência de instituições financeiras [Credit Suisse e Banco Paulista] interessadas na aquisição dos ativos, como faculta o art. 145 da LRF. E, por isso, a alienação do imóvel situado na Rua Gália poderia, conforme alegaram os agravantes, prejudicar a concretização dessas propostas alternativas de realização do ativo, que se desvalorizaria.

Contudo, o Douto Magistrado, que bem conhece os meandros desta falência, assegurou que existem outros imóveis que poderiam compor o Fundo sobre o qual teriam interesse as instituições financeiras (fls. 254). E, assim, não se vê que prejuízo supostamente causado à Massa pelo leilão do imóvel situado na Rua Gália, 120.

Ainda que assim não fosse, cumpre observar que o leilão não ocorrerá imediatamente. Isto porque, no precedente agravo de instrumento interposto pelos agravantes [autos nº 2044681-02.2015.8.26.0000], determinou-se a realização de nova avaliação do imóvel. Assim, caso seja



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

confirmada a hipótese suscitada pelos agravantes, a respeito do interesse específico das instituições financeiras por este ativo, a decisão que determinou o leilão poderá ser eventualmente revista pelo Douto Magistrado.

Vale a reprodução do seguinte excerto do parecer da D. Procuradoria de Justiça, que também manifestou concordância ao leilão do imóvel:

“Assim é que o ativo até agora arrecadado não atende aos credores, portanto, se a criação de um Fundo de Investimentos vier a ser acolhida pelos credores (o que pode eventualmente acontecer), nem por isso se há de impedir a venda judicial de bens que, segundo consta deste instrumento, exige um dispêndio de R\$70.000,00 (setenta mil reais) ao mês para manutenção.

Os recursos especial e extraordinário interpostos não têm efeito suspensivo, logo, não se há de impedir o andamento regular da falência, mormente em se considerando tratar-se de falência que tramita há mais de dez anos, de grande complexidade, exigindo grande esforço para localização dos ativos existentes no exterior. [...]

Ademais, não está claro qual o gravame para os falidos com a venda do imóvel da Rua Gália, posto que em tema falimentar o que se há de atender é o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

interesse da coletividade, dos credores – muitos dos quais sequer aguardam serem contemplados em rateio, decorridos mais de dez anos desde o decreto de falência, cuja causa foi decorrente dos atos do administrador de fato e que levaram o Banco Central a decretar a liquidação extrajudicial e, ante as práticas ilegais constatadas, a requerer a autofalência” (fls. 314/318).

A decisão agravada, portanto, no que tange à determinação do leilão, deve ser mantida.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso para manter a determinação relacionada ao leilão do imóvel situado na Rua Gália, 120.

CARLOS ALBERTO GARBI

– relator –